



**UNIVERSITÀ  
DI TORINO**

**Università degli Studi di Torino**

**Dipartimento di Giurisprudenza**

Corso di Dottorato in "Diritti e Istituzioni"

**CICLO XXXVI**

**Titolo**

La rinuncia alla proprietà immobiliare tra diritti e doveri

**Supervisor:**

Prof.ssa Alessandra Quarta

**Co-supervisor:**

Prof. Piercarlo Rossi

**Candidato:**

Coucourde Andrea

**Coordinatore del Dottorato:** Prof. Francesco Costamagna

Anno Accademico 2023/2024



## INDICE

<b>INTRODUZIONE</b>	<b>3</b>
<b>CAPITOLO 1. IL PROBLEMA DELLA RINUNCIA ALLA PROPRIETA' IMMOBILIARE NELLA TEORIA DEI BENI</b>	<b>9</b>
<b>1. Alcune note preliminari</b>	<b>9</b>
1.1. Un primo inquadramento: la rinuncia alla proprietà immobiliare e le tesi sulla sua ammissibilità	9
1.2. Rinuncia, derelizione, abbandono: definizioni e limiti	10
<b>2. Beni immobili abbandonati</b>	<b>14</b>
2.1. Definizione dell'abbandono immobiliare	14
2.2. Immobili abbandonati, immobili deteriorati, immobili vuoti	18
2.3. I problemi derivanti dall'abbandono degli immobili	23
2.4. I numeri dell'abbandono immobiliare in Italia	26
<b>3. Beni immobili negativi</b>	<b>28</b>
3.1. Il valore dei beni	28
3.2. Beni immobili negativi	31
3.3. Rilevanza teorica della categoria dei beni immobili negativi	38
<b>CAPITOLO 2. PROFILI DI ANALISI GIUSECONOMICA</b>	<b>41</b>
<b>1. Inefficienza e iniquità della rinuncia alla proprietà di beni immobili negativi</b>	<b>41</b>
1.1. Origine, funzione, giustificazione economica della proprietà privata	41
1.2. Segue: il problema delle esternalità	45
1.3. L'esternalizzazione dei costi degli immobili negativi a mezzo di rinuncia alla loro proprietà	47
<b>2. Due complicazioni</b>	<b>50</b>
2.1. Il teorema di Coase	51
2.2. Profili distributivi	55
<b>3. Inefficienza della rinuncia alla proprietà immobiliare <i>tout court</i></b>	<b>60</b>
3.1. Le tesi limitative della rinuncia alla proprietà immobiliare come property o liability rules	60
3.2. Inefficienza della tesi risarcitoria	63
3.3. Inefficienza della tesi intermedia	65
3.4. Efficienza della tesi negativa	67
<b>CAPITOLO 3. L'ATIPICITA' DELLA RINUNCIA ALLA PROPRIETA' IMMOBILIARE IN ITALIA</b>	<b>71</b>
<b>1. Il dibattito italiano sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare</b>	<b>71</b>
1.1. La genesi	71

1.2. La tesi positiva	78
1.3. La tesi intermedia	83
1.4. La tesi negativa	87
<b>2. L'atipicità della rinuncia alla proprietà immobiliare</b>	<b>90</b>
2.1. La discussione sulla tipicità della rinuncia alla proprietà immobiliare	90
2.2. L'art. 923 c.c. e gli abbandoni liberatori: rinvio	91
2.3. Le norme formali e pubblicitarie	93
<b>3. Segue: l'art. 827 c.c.</b>	<b>97</b>
3.1. La discussione sull'art. 827 c.c.	97
3.2. Il modello francese	99
3.3. Il modello di common law anglo-americano	108
3.4. Beni immobili vacanti: un'ipotesi di convergenza comparatistica	113
3.5. Conclusioni sull'art. 827 c.c.	115
3.6. L'art. 586 c.c.	120
<b>CAPITOLO 4. L'IRRINUNCIABILITÀ DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE IN ITALIA</b>	<b>123</b>
<b>1. L'irrinunciabilità della proprietà immobiliare</b>	<b>123</b>
1.1. Il carattere di rinunciabilità dei diritti	123
1.2. Profili passivi della proprietà immobiliare	130
1.3. Segue: il dovere di manutenzione	135
<b>2. Compatibilità della tesi negativa con la clausola costituzionale della funzione sociale</b>	<b>151</b>
2.1. La ratio del divieto di rinuncia nel common law americano	151
2.2. Compatibilità della tesi negativa con la clausola costituzionale della funzione sociale	156
2.3. Segue: criticità della rinuncia alla proprietà immobiliare quale strumento di assicurazione sociale	159
<b>3. Ragionevoli differenze di trattamento</b>	<b>163</b>
3.1. Le rinunce ai diritti reali minori su immobili e alla comproprietà immobiliare	163
3.2. La derelictio mobiliare	165
<b>CONCLUSIONI</b>	<b>171</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>177</b>

## INTRODUZIONE

Il presente lavoro cerca di offrire una risposta alla seguente domanda di ricerca: se, nel contesto dell'ordinamento giuridico italiano, si possa rinunciare o meno alla proprietà di un bene immobile; anche posto che la conseguenza di un simile atto – è il caso di precisarlo subito – sarebbe l'ingresso automatico del bene nel patrimonio dello Stato (ai sensi dell'art. 827 c.c.).

La questione dell'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare è oggetto di un acceso dibattito interpretativo letteralmente esploso nell'arco dell'ultimo decennio, come testimoniato dai numerosi contributi sul punto offerti dalla dottrina civilistica, anche di provenienza notarile, nonché dalla crescita delle pronunce giurisprudenziali (per ora soltanto di merito) in materia. In questo contesto si stagliano tre fondamentali posizioni interpretative: per alcuni è indubbiamente possibile rinunciare alla proprietà immobiliare, senza limiti di sorta (tesi che definiremo “positiva”); per altri, viceversa, tale possibilità è radicalmente preclusa (tesi “negativa”, minoritaria ma – lo si anticipa sin d'ora – a nostro avviso preferibile); per altri ancora, infine, la rinuncia deve ritenersi in linea generale ammissibile, ma è fatta salva la possibilità che in concreto non lo sia, quando si tratta di rinunce meramente “egoistiche”, che hanno l'unico scopo, cioè, di scaricare sulla collettività i costi derivanti da immobili fatiscenti, inquinati o comunque problematici (tesi “intermedia”).

Nonostante la ricchezza di questa discussione, che va avanti ormai da tempo, la questione dell'ammissibilità della rinuncia immobiliare rimane ancora oggi irrisolta, oltre che di notevole attualità e rilevanza. Ne è testimonianza il fatto che, solo pochi mesi fa, è stato promosso un rinvio pregiudiziale *ex art. 363-bis c.p.c.* volto a stimolare l'intervento della Corte di cassazione sul punto. In particolare, è significativo l'accertamento che è stato fatto (dalla Prima Presidente) dei tre requisiti di ammissibilità previsti dalla norma, tutti relativi ai caratteri della questione interpretativa, che deve: essere suscettibile di porsi in numerosi giudizi; presentare gravi difficoltà interpretative; non essere stata ancora risolta dalla Corte medesima.

Quanto al primo requisito, è stata anzitutto constatata la presenza, sul territorio italiano, di un numero consistente di immobili affetti da problematiche strutturali e, più in generale, da significativi oneri di manutenzione: il peso e la diffusione di simili beni – aggiungiamo noi

– sono aumentati in conseguenza della crisi economica e finanziaria e sono destinati a crescere ancora per via della più recente crisi climatica. In secondo luogo, è stato richiamato un recente parere dell’Avvocatura generale dello Stato con cui, dopo aver abbracciato la tesi intermedia, si invitavano i Consigli notarili ad informare l’Agenzia del Demanio degli atti di rinuncia alla proprietà immobiliare rogati, in modo da poter intraprendere le opportune iniziative, tra cui spicca, per l’appunto, l’esperimento dell’azione di nullità.

Quanto alle gravi difficoltà interpretative, si è osservato che la questione della rinuncia ha contemporaneamente una significativa rilevanza teorica e dogmatica (per l’istituto della proprietà così come per il negozio giuridico) e la capacità di produrre ricadute concrete nel settore tributario e, più in generale, sull’attività della pubblica amministrazione. In effetti, la questione della rinuncia alla proprietà immobiliare, che al primo sguardo può sembrare squisitamente privatistica, e tutta imperniata sull’interesse individuale del *dominus*, coinvolge invece anche, inevitabilmente, l’interesse pubblico della collettività, per come rappresentata nello Stato. In altre parole, si tratta di una questione che necessariamente incide sul modo in cui si concepisce il rapporto tra privato e cosa pubblica.

Non stupisce, allora, che uno dei principali piani di scontro, nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà immobiliare, sia proprio quello dell’argomentazione costituzionale, imperniata soprattutto sulla corretta ricostruzione della nozione di funzione sociale di cui all’art. 42. L’altro fondamentale terreno di disputa è costituito – come forse prevedibile – dalla ricostruzione dogmatica dell’istituto proprietario nel quadro della teoria generale del diritto privato: qui si tratta, nella sostanza, di osservare come il carattere della disponibilità della proprietà possa risentire di una configurazione complessiva più sbilanciata sui poteri oppure sui doveri.

Nel corso della tesi si vedrà, dunque, come sotto il profilo metodologico risulti fondamentale, anzitutto, il ragionamento di tipo dogmatico e l’applicazione di principi e categorie propri della teoria generale del diritto (anche e soprattutto del diritto privato). Imprescindibile sarà anche, ovviamente, l’analisi letterale e sistematica del dato testuale positivo, non solo costituzionale ma anche codicistico, ancorché quest’ultimo non sia dirimente nella materia che ci interessa. Proprio l’estrema complessità della questione ha suggerito anche di confrontarsi, da un lato con il panorama comparatistico della *Western Legal Tradition*, in quanto ricco di soluzioni alternative al problema della rinuncia

immobiliare; dall'altro con gli strumenti dell'analisi economica del diritto, la cui elaborazione in materia proprietaria risulta, d'altro canto, estremamente sofisticata.

In definitiva, la struttura del lavoro si articola in quattro capitoli.

Nel primo si procede ad una complessiva analisi dei tipi di immobili che sono oggetto di rinuncia: in altre parole, ci si accosta alla questione della rinuncia attraverso la teoria dei beni, che a tal fine verrà arricchita di nuove e utili categorie, quali quelle dei beni immobili abbandonati e dei beni immobili negativi. Ad ogni modo, si prendono le mosse dall'intento di delineare con precisione il campo dell'indagine, soprattutto attraverso la distinzione – lessicale e contenutistica – tra i concetti di rinuncia, derelizione e abbandono. Dopodiché, il tema dei beni immobili abbandonati sarà oggetto di particolare approfondimento, ai fini di una più ampia contestualizzazione della nostra specifica questione interpretativa, quella dell'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare. Infatti non si può ignorare che, anche ove la facoltà di rinuncia sia preclusa o comunque non sia esercitata, resta ferma la possibilità che l'immobile venga abbandonato, ovvero non usato e lasciato privo di manutenzione. L'abbandono immobiliare, d'altro canto, costituisce un fenomeno tanto diffuso sul territorio italiano quanto problematico dal punto di vista sociale, soprattutto per via dell'impatto negativo che esso spiega sulle aree circostanti, anche in chiave di pericolo di danni a persone e cose e di attrazione di criminalità. Con quest'ottica più globale, nell'ultima parte del capitolo si tentano d'indagare le ragioni, di più o meno ampia scala, che possono spingere un proprietario a rinunciare al suo immobile o, quantomeno, ad abbandonarlo: in tal senso, si spazia dai costi manutentivi a quelli fiscali, dall'impatto della crisi del mercato immobiliare a quello della crisi ecologica, e così via. Si conclude, quindi, concentrandosi sugli oggetti di queste rinunce, che sono perlopiù immobili gravati da costi superiori ai ricavi (effettivi o potenziali): si tratta, in altre parole, di veri e propri beni a valore di mercato negativo, la cui emersione spinge a ripensare in maniera più completa la tradizionale tassonomia dei beni (di presunto valore sempre positivo), per poi trarne le logiche conseguenze con riguardo alla disciplina delle situazioni di appartenenza.

Il secondo capitolo analizza la questione della rinuncia alla proprietà immobiliare dal punto di vista dell'analisi economica del diritto. A causa del citato focus tradizionale sui soli beni positivi, cioè sulle risorse scarse e desiderabili, la letteratura di settore si mostra povera di contributi che trattino *ex professo* del tema che ci interessa. Tuttavia, non è difficile applicare alla questione le principali teorie giuseconomiche in materia proprietaria (dalla tragedia dei

comuni alle esternalità negative, dal teorema di Coase alla distinzione tra *property* e *liability rules*), così da ricevere utili indicazioni sulla tesi da preferire in termini non solo di efficienza ma anche di equità.

Il terzo capitolo concentra l'attenzione specificamente sul dibattito italiano sulla rinuncia alla proprietà immobiliare, del quale si delineano in chiave storica origine e sviluppo, per poi analizzare in sintesi le tre principali posizioni interpretative e le relative argomentazioni. Dopo queste parte introduttiva, di ricostruzione dello stato dell'arte, si entra poi nel vivo della discussione affrontando un primo fondamentale snodo, che è quello relativo alla natura tipica oppure atipica della rinuncia alla proprietà immobiliare. Si tratta di un'importante priorità logica, perché a seconda della risposta non può che cambiare il prosieguo della trattazione: in particolare, se si ritenesse la rinuncia tipizzata, non residuerebbe alcuno spazio per la tesi negativa, ma la scelta si restringerebbe all'alternativa tra tesi positiva e tesi intermedia. La conclusione, ad ogni modo, sarà nel senso della mancata tipizzazione di un generale potere di rinuncia del proprietario immobiliare: le norme richiamate dai sostenitori delle tesi positiva e intermedia, infatti, risultano o non pertinenti o non determinanti, come dimostrato da un'analisi letterale e sistematica del dato testuale codicistico, nonché, con riferimento in particolare all'art. 827 c.c., da un argomento di tipo storico-comparatistico.

Il quarto capitolo introduce, dunque, il piano argomentativo fondamentale per risolvere la questione dell'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare: che è quello della teoria generale del diritto privato. Così, da un più convincente (re)inquadramento dell'istituto dominicale, quale situazione giuridica soggettiva complessa che vede accanto alle varie facoltà anche numerosi obblighi e doveri, sarà fatta discendere l'irrinunciabilità della proprietà immobiliare. Dopodiché viene instaurata una comparazione con l'ordinamento di common law statunitense, il cui noto divieto di rinuncia è giustificato sulla base di considerazioni di tenore analogo, anche se più accostabili, forse, all'elaborazione continentale sul concetto di funzione sociale della proprietà privata. Questo tipo di aggancio permette di introdurre, infine, il piano argomentativo costituzionale che, sebbene non indispensabile per motivare l'adesione alla tesi negativa, senz'altro la puntella ulteriormente, se solo si compie lo sforzo di interpretare in maniera corretta la clausola della funzione sociale ex art. 42 Cost. Da ultimo, si affronta la questione, sempre di tenore costituzionale, della differenza di trattamento tra proprietario immobiliare, che non può rinunciare, e altri soggetti "vicini" che invece possono (comproprietari e titolari di diritti reali immobiliari da



un lato, proprietari mobiliari dall'altro): se ne dimostrerà la ragionevolezza facendo uso, ancora una volta, di svariati argomenti giuseconomici e teorico-general.



# CAPITOLO 1. IL PROBLEMA DELLA RINUNCIA ALLA PROPRIETA' IMMOBILIARE NELLA TEORIA DEI BENI

## 1. Alcune note preliminari

### *1.1. Un primo inquadramento: la rinuncia alla proprietà immobiliare e le tesi sulla sua ammissibilità*

Lo scopo della presente ricerca è, come anticipato, quello di offrire una risposta alla seguente domanda: se, nell'ordinamento giuridico italiano, sia possibile o meno, rinunciare alla proprietà immobiliare.

Il punto di partenza non può che consistere nella delimitazione dell'ambito di questa indagine, il che significa, da un lato, definire la rinuncia alla proprietà immobiliare e, dall'altro, enumerare le alternative interpretative a proposito della sua ammissibilità.

È però necessaria un'avvertenza. Per il momento ci si limiterà a fornire una prima descrizione di massima della questione, scevra da alcuni tecnicismi giuridici per il momento non indispensabili. Ciò permetterà di apprezzare il problema della rinuncia alla proprietà immobiliare iniziando da alcuni aspetti casistici e giuseconomici. Solo in seguito la questione verrà calata nel contesto dell'ordinamento italiano, con tutte le sue specificità: si rinvia pertanto a quel momento per un più preciso inquadramento tecnico-giuridico tanto della rinuncia quanto del dibattito che la riguarda<sup>1</sup>.

Per ora, dunque, possiamo limitarci a definire la rinuncia alla proprietà immobiliare come l'atto unilaterale e intenzionale con cui il proprietario di un bene immobile rimuove dal suo patrimonio il diritto di proprietà sull'immobile<sup>2</sup>.

Infine, sembra opportuno passare in breve rassegna le varie opzioni interpretative a proposito della sua ammissibilità.

Agli estremi dell'asse si collocano quelle tesi che prospettano rispettivamente la totale ammissibilità o, viceversa, inammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare.

---

<sup>1</sup> Si v., *infra*, cap. 3, par. 1.

<sup>2</sup> Ci si occuperà, dunque, della rinuncia alla proprietà immobiliare piena e non invece di quella a diritti reali minori o quote di comproprietà su beni immobili. Inoltre, si tratta per l'appunto di un atto unilaterale di rinuncia e non invece delle ben più note ipotesi consensuali di alienazione della proprietà immobiliare piena.

Secondo la prima tesi – che chiameremo “positiva” – la rinuncia alla proprietà immobiliare è sempre possibile, senza limitazione alcuna: il suo effetto è l’ingresso automatico del bene nel patrimonio dello Stato (che non può opporre alcun rifiuto) *ex art. 827 c.c.* Viceversa, la seconda tesi – che possiamo chiamare “negativa” – prospetta un’assoluta impossibilità di rinuncia alla proprietà immobiliare, senza eccezione alcuna.

Posizioni mediane sono invece assunte da quelle tesi che, pur ammettendo la generale possibilità di rinunciare alla proprietà immobiliare (sempre con l’effetto del trasferimento allo Stato), introducono poi alcune limitazioni, volte a contenere il rischio di scarico sulla parte pubblica dei costi (anche ingenti) collegati a certi beni immobili “problematici”<sup>3</sup>. Una prima tesi – che possiamo chiamare “intermedia” – prospetta la vera e propria impossibilità di rinunciare a simili immobili, quale eccezione alla generale possibilità di rinuncia alla proprietà immobiliare. Una seconda tesi – che chiameremo “risarcitoria” – si limita invece ad immaginare una responsabilità civile del proprietario rinunciante per i danni causati da simili immobili anche dopo l’avvenuto trasferimento allo Stato.

## *1.2. Rinuncia, derelizione, abbandono: definizioni e limiti*

Dal punto di vista lessicale è già emersa la preferenza di chi scrive per il termine “rinuncia”, ma questa scelta merita una breve spiegazione.

Le alternative lessicali che si contendono il campo sembrano essere tre: rinuncia, derelizione e abbandono<sup>4</sup>.

Quanto al termine “derelizione”, la maggioranza degli autori oggi concorda sull’opportunità di utilizzarlo solo con riferimento alla dismissione della proprietà delle cose mobili<sup>5</sup>.

Per molto tempo il termine è stato utilizzato indifferentemente per beni mobili e beni immobili<sup>6</sup>, in linea con la tradizione di diritto romano (classico) ove, infatti, l’istituto della *derelictio* – caratterizzato dalla necessaria compresenza di *animus derelinquendi* e

---

<sup>3</sup> Si pensi, a titolo esemplificativo, a terreni soggetti a dissesto-idrogeologico o inquinati, a edifici inutilizzabili e diroccati. Per maggiori approfondimenti su questo particolare “tipo” di immobili si rinvia, *infra*, al par. 3 di questo capitolo, ove se ne tenta anche un più rigoroso inquadramento concettuale.

<sup>4</sup> Si v. C. BONA, *L’abbandono mero degli immobili*, Napoli, 2017, pp. 9 ss. e A. DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, Napoli, 2018, pp. 12 ss.

<sup>5</sup> Si v., per tutti, A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 1995, p. 862.

<sup>6</sup> M. COMPORTELLI, *Abbandono*, in *Enc. giur.*, Roma, 1988, p. 2.

abbandono materiale – era comune alle due categorie<sup>7</sup>. A partire dall’epoca delle codificazioni, tuttavia, la dismissione della proprietà immobiliare ha iniziato a disegnare una traiettoria diversa da quella tradizionale: la sua sussunzione nella categoria generale del negozio giuridico (di rinuncia), infatti, ha determinato una valorizzazione del requisito volontaristico – da formalizzare con scrittura e pubblicazione – a scapito di quello materiale<sup>8</sup>. I requisiti romanistici sono sempre rimasti fermi, invece, per la dismissione della proprietà mobiliare<sup>9</sup>, il che spiegherebbe perché l’uso del termine “derelizione” è oggi ristretto a questo solo caso.

Si tratta, peraltro, di una soluzione condivisibile anche dal punto di vista della funzione distintiva delle scelte lessicali. Infatti, viste le significative differenze tra la dismissione dei beni mobili e quella dei beni immobili – non solo sul piano strutturale ma anche, ad esempio, su quello degli effetti<sup>10</sup> - all’uso di un termine unico per identificare entrambe sembra preferibile quello di due termini ben distinti tra loro.

A questo punto la scelta si riduce all’alternativa tra “rinuncia”<sup>11</sup> e “abbandono”<sup>12</sup>.

La netta maggioranza degli autori che oggi si occupano di questo tema opta per il termine “rinuncia”<sup>13</sup>: una soluzione che, anche in questo caso, sembra condivisibile.

---

<sup>7</sup> Si v., per tutti, G. BRANCA, *Abbandono (derelictio), a) diritto romano e intermedio*, in *Enc. Dir.*, Milano, 1958, pp. 1 ss.

<sup>8</sup> Per maggiori approfondimenti su tale evoluzione si rinvia, *infra*, al cap. 3, par. 1.1.

<sup>9</sup> Si v., per tutti, C.M. BIANCA, *La proprietà*, 2° ed., in *Tratt. Bianca*, 6, Milano, 2017, pp. 282 ss.

<sup>10</sup> La *derelictio* mobiliare ha infatti l’effetto di rendere il bene una *res nullius* acquistabile per occupazione (art. 923 c.c.).

<sup>11</sup> Si noti come spesso il termine “rinuncia” sia corredato dall’aggettivo “abdicativa”. Lo scopo è quello di distinguere le rinunce di cui ci si sta occupando da quelle c.d. preventive (che si limitano ad impedire l’ingresso nel patrimonio del rinunciante di un diritto che pure potrebbe acquistare) e da quelle c.d. traslative (che, realizzate a fronte di una controprestazione, costituiscono parte di un vero e proprio negozio bilaterale sinallagmatico): si v. sul punto BONA, *L’abbandono mero degli immobili*, 2017, cit., p. 74.

<sup>12</sup> Il termine “abbandono” è invece talora corredato dell’aggettivo “mero”. Lo scopo in questo caso è quello di distinguere gli abbandoni di cui ci si sta occupando da quelli c.d. liberatori, che sono ipotesi codificate di dismissioni immobiliari caratterizzate dall’effetto di liberare dalle obbligazioni *propter rem* non solo *pro futuro* ma anche rispetto al passato (artt. 882, 888, 1070, 1104 c.c.): si v. *ivi*, pp. 3 ss.

<sup>13</sup> Basti pensare al fatto che, in dottrina, si esprimono in tal senso ben quattro delle cinque opere monografiche sinora pubblicate sulla questione: R. QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare. Spunti di riflessione sulla causa dell’atto unilaterale*, Napoli, 2018; DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., 2018; R. FRANCO, *La rinuncia alla proprietà (immobiliare): ripensamenti sistematici di (antiche e recenti) certezze. Spunti per una comparazione giuridica*, Milano, 2019; L. FOLLIERI, *La proprietà insostenibile. Rinuncia alla proprietà immobiliare tra interesse privato e ragioni della collettività*, Napoli, 2019. Ma tale scelta è fatta propria anche dal Consiglio Nazionale del Notariato e dell’Avvocatura Generale dello Stato: si v., rispettivamente, Studio CNN n. 216-2014/C, *La rinuncia alla proprietà e i diritti reali di godimento*, di M. BELLINIA, pp. 1 ss., e Parere del 14/03/2018-137948-137949, al 37243/2017, *Rinuncia al diritto di proprietà immobiliare. L’eventuale esperimento dell’actio nullitatis*, di G. PALATIELLO, in *Rass. Avv. St.*, 2019, 3, pp. 217 ss.

Sono infatti convincenti le critiche mosse all'uso del termine "abbandono". Non tanto quelle basate sulla ricognizione letterale del dato codicistico<sup>14</sup> che, come giustamente sottolineato, non va sopravvalutato nell'opera squisitamente dottrinale di (ri)costruzione delle categorie giuridiche<sup>15</sup>. Piuttosto, sembra cogliere nel segno l'accusa di ambiguità ed equivocità, del medesimo tenore di quella mossa al termine "derelizione". In altre parole, anche l'uso del termine "abbandono" finirebbe per accostare troppo due fenomeni notevolmente diversi: da un lato la vera e propria dismissione del diritto di proprietà immobiliare (c.d. abbandono di diritto o *de jure*), dall'altro il mero non uso o, tutt'al più, il rilascio del possesso del bene immobile (c.d. abbandono di fatto).

Viceversa, il termine "rinuncia", anche grazie al collegamento con l'omonimo (e generale) negozio giuridico<sup>16</sup>, permette di sottolineare sin dal principio, del momento dell'identificazione lessicale, quest'importante differenza.

Sia chiaro: con questo non s'intende affatto negare la stretta correlazione tra la rinuncia alla proprietà immobiliare e l'abbandono degli immobili che, anzi, ci si appresta ad approfondire immediatamente. Semplicemente, proprio ai fini di una maggiore chiarezza espositiva, sembra opportuno tenere ben distinti già sul piano nominale due fenomeni tanto interconnessi quanto strutturalmente differenti<sup>17</sup>.

Il legame tra rinuncia e abbandono deriva dal fatto che – quantomeno a fronte dei beni immobili che abbiamo definito "problematici", perché gravati da costi ingenti rispetto al loro valore di mercato<sup>18</sup> – si tratta delle due principali alternative a disposizione del proprietario che voglia sottrarsi al pagamento di quei medesimi costi. Infatti, si tratta tipicamente di situazioni in cui è pressoché impossibile (o comunque eccessivamente oneroso) alienare il bene sul mercato, ma persino disporne a titolo gratuito.

---

<sup>14</sup> Si v. M.E. LA TORRE, *Abbandono e rinuncia liberatoria*, Milano, 1993, pp. 1 ss. e spec. pp. 22-23 e 60-61, che osserva come il codice del 1942, a differenza di quello previgente, parli di "abbandono" solo più in relazione alle cose mobili (all'art. 923 c.c.), dal momento che quel termine è stato rimosso dal corpo della disposizione sul fondo servente e per l'appunto sostituito dalla "rinuncia" (art. 1070 c.c., che tuttavia rimane rubricato "Abbandono del fondo servente"). Si noti anche che l'Autrice, in definitiva, identifica l'abbandono con la *derelictio* e, di conseguenza, imposta la distinzione tra rinuncia e abbandono in base a quella tra beni immobili e beni mobili: si v., *ivi*, pp. 41 ss.

<sup>15</sup> BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, 2017, cit., pp. 12-13.

<sup>16</sup> Secondo i promotori del termine "abbandono", invece, sarebbe proprio questo aspetto ad impedire al termine "rinuncia" di valorizzare adeguatamente le peculiarità della dismissione della proprietà immobiliare: v. BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, 2017, cit., p. 10.

<sup>17</sup> Analoghi problemi definitivi sono riscontrabili anche all'estero. È comunque possibile indicare i termini più utilizzati per identificare la rinuncia alla proprietà immobiliare nei vari sistemi giuridici: si tratta di *abandonment* per UK e US, di *abandon* per la Francia, di *renuncia* per la Spagna.

<sup>18</sup> Per maggiori approfondimenti si rinvia ancora una volta, *infra*, al par. 3 di questo capitolo.

La situazione appena descritta risulta peraltro assai critica, poiché il tentativo del proprietario di sottrarsi al pagamento dei costi derivanti dall'immobile implica inevitabilmente un certo scarico di quei medesimi costi sulla collettività (intesa in maniera più o meno estesa). Tale pericolo riguarda senza dubbio anche il caso della rinuncia alla proprietà immobiliare ma, a prescindere dall'ammissibilità o meno di quest'ultima, riguarda comunque ed anzitutto il fenomeno dell'abbandono immobiliare<sup>19</sup>.

Proprio simili considerazioni ci permettono di acquistare maggiore consapevolezza sul contesto in cui s'inserisce la questione interpretativa oggetto della presente indagine: si tratta, per l'appunto, del fenomeno critico dell'abbandono degli immobili, che esiste "a monte" e a prescindere dall'ammissibilità o meno della rinuncia alla proprietà immobiliare, ma con cui senz'altro quest'ultima può interferire.

Per questo motivo sembra quantomai opportuno, se non proprio necessario, approfondire anzitutto il problema dell'abbandono degli immobili, prima di concentrarsi sulla specifica questione dell'ammissibilità della rinuncia che, d'altro canto, è solo una parte di questo più ampio panorama.

Quest'operazione permetterà anche, contemporaneamente, di avvicinarsi alla questione della rinuncia immobiliare attraverso l'analisi dei beni che ne sono oggetto, ovvero attraverso la teoria dei beni. D'altro canto, è pur noto che la tradizione giuridica ha dedicato assai poche riflessioni alle possibili distinzioni interne alla categoria dei beni immobili, al contrario di quanto è avvenuto con i beni mobili (non registrati): al di là del binomio fondo/edificio, ci si è soffermati tutt'al più sulle differenze derivanti dalla varietà degli statuti di conformazione delle situazioni di appartenenza (proprietà edilizia, proprietà coltivatrice, proprietà agraria, e così via)<sup>20</sup>. Sarà dunque necessario, nel corso dei prossimi capitoli, tentare di ampliare la classica tassonomia giuridica dei beni immobili, integrandola – anche

---

<sup>19</sup> Emblematico, per questo aspetto, è l'esempio degli Stati Uniti, dove, pur essendo pacifica l'impossibilità di rinunciare alla proprietà immobiliare, l'abbandono degli immobili costituisce comunque un problema collettivo molto serio e sentito, tale da impegnare massicciamente la letteratura giuridica e non da ormai diversi decenni. Si v., a titolo esemplificativo: *A Nuisance Law Approach to the Problem of Housing Abandonment*, in *Yale L.J.*, 1976, 85, 8, pp. 1130 ss.; D.J. MORGAN, *Residential Housing Abandonment in the United States: The Effects on Those Who Remain*, in *Environment and Planning A: Economy and Space*, 1980, 12, 12, pp. 1343 ss.; B.P. SCAFIDI, M.H. SCHILL, S.M. WATCHER, D.P. CULHANE, *An Economic Analysis of Housing Abandonment*, in *J. Housing econ.*, 1998, 7, pp. 287 ss.; D.T. KRAUT, *Hanging Out the No Vacancy Sign: Eliminating the Blight of Vacant Buildings from Urban Areas*, in *N.Y. Un. L.R.*, 1999, 74, 4, pp. 1139 ss.; H.S. HAN, *Exploring Threshold Effects in the Impact of Housing Abandonment on Nearby Property Values*, in *Urban Affairs Review*, 2019, 55, 3, pp. 772 ss.; B.R. HUBER, *Negative-Value Property*, in *Wash. Un. L.R.*, 2021, 98, pp. 1461 ss.

<sup>20</sup> Si v., per tutti, A. GAMBARO, *I beni*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 2012, pp. 136 ss.

grazie agli stimoli provenienti da disciplina extragiuridiche, come quella urbanistica – con nuove e utili categorie: inizieremo da quella dei beni immobili abbandonati.

## 2. Beni immobili abbandonati

### 2.1. Definizione dell'abbandono immobiliare

Fornire una definizione completa ed univoca di abbandono immobiliare (e dunque di bene immobile abbandonato) è assai difficile, probabilmente persino più difficile che definire la rinuncia alla proprietà immobiliare. Infatti, a differenza di quest'ultima, che costituisce una chiara e precisa forma d'iniziativa giuridica del proprietario, l'abbandono è fondamentalmente un comportamento omissivo, che può manifestarsi in modi assai differenti a seconda dei casi e che ben poco comunica circa il contegno psicologico di chi lo pone in atto. Si può anche dire, con altre parole, che molti comportamenti diversi e dai confini poco chiari tra loro provocano quei medesimi effetti negativi che si tendono a ricondurre – ai fini del loro contrasto – a un unitario concetto di 'abbandono immobiliare'.

Non stupisce, allora, ritrovare una certa confusione proiettata nella letteratura – giuridica e non<sup>21</sup> – che si è occupata del fenomeno in esame. Spesso vengono usati in modo intercambiabile termini che non lo sono affatto, finendo così per allargare troppo o, viceversa, per restringere troppo il campo dell'indagine.

Si rende perciò necessaria, anche qui, una chiara presa di posizione tra le alternative disponibili.

In ambito giuridico la chiave di lettura più comunemente utilizzata è quella possessoria. Si specifica infatti che l'abbandono immobiliare consiste, in particolare, nella volontaria cessazione del possesso dell'immobile, il quale ovviamente lascia impregiudicata la formale titolarità proprietaria sul medesimo<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> Sviluppano questa osservazione, rispettivamente per l'ambito giuridico e per quello urbanistico, M-L. DE GROOTE, *Land and Real Estate as Poisoned Chalice: a Blind Spot in Property Law?*, in J. ROBBIE, F. VAVOURAKIS, V.S. PETERSEN, I. ALLEGRIANTI, A. RADONJIĆ (eds.), *Property Law Perspectives VIII*, The Hague, 2023, p. 24 e S. MORONI, A. DE FRANCO, B.M. BELLE, *Unused private and public buildings: Re-discussing merely empty and truly abandoned situations, with particular reference to the case of Italy and the city of Milan*, in *Journal of Urban Affairs*, 2020, 42, 8, p. 2.

<sup>22</sup> Si v., ad esempio, GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, 1995, cit., p. 868, e Y. DESJARDINS, *L'abandon d'immeuble*, in *Revue du notariat*, 2010, p. 249.



In tal senso, una prospettazione ancora più precisa è quella che, per definire l'abbandono immobiliare, prende in prestito dal campo dei beni mobili lo schema della *derelictio* e semplicemente lo applica ai beni immobili<sup>23</sup>. Si avrebbe abbandono immobiliare, pertanto, in compresenza dei due noti elementi della derelizione, quello oggettivo e quello soggettivo: la cessazione del potere materiale sull'immobile e l'intenzione di dismettere il relativo diritto di proprietà<sup>24</sup>. Quest'ultimo effetto, tuttavia, trattandosi di bene immobile, non si verifica, a differenza di quanto accadrebbe con un bene mobile: tutt'al più – si osserva – si facilita l'acquisto dell'immobile da parte di terzi per usucapione<sup>25</sup>.

Senz'altro queste ipotesi di perdita (volontaria) del possesso di beni immobili rientrano a pieno titolo nel fenomeno dell'abbandono immobiliare: tuttavia non ne esauriscono il perimetro. Esistono infatti fattispecie altrettanto preoccupanti – e per ragioni analoghe – nelle quali, a rigore, non si assiste ad alcuna perdita di possesso del bene immobile. Si pensi, emblematicamente, all'ipotesi del c.d. possessore assenteista: a cessare è solo la relazione materiale con l'immobile, mentre rimane fermo l'*animus possidendi*, così che nel complesso il possesso non viene perduto, almeno fino a che non accada che un terzo si intrometta e renda impossibile il recupero del controllo di fatto sul bene<sup>26</sup>.

L'inquadramento possessorio del fenomeno dell'abbandono immobiliare risulta dunque troppo restrittivo<sup>27</sup>. Per questo conviene affrontare la questione attraverso una diversa chiave

---

<sup>23</sup> Si v. soprattutto L. BIGLIAZZI GERI, *Oneri reali e obbligazioni propter rem*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 1984, p. 142 ss. e spec. in nota 72, citata da A. QUARTA, *Cose derelitte*, in *Riv. dir. civ.*, 2014, 4, 10, p. 788, ma anche, più di recente, G. ORLANDO, *Rinuncia opportunistica alla proprietà immobiliare e abbandono immobiliare*, in *Il diritto dell'economia*, 2021, 1, pp. 239 ss.

<sup>24</sup> A dire il vero, con riferimento alla *derelictio* mobiliare, è quantomeno dibattuto se, per ottenere l'effetto estintivo del diritto di proprietà, sia necessario uno specifico intento 'giuridico' in tal senso o sia invece sufficiente l'intento 'empirico' di abbandonare il possesso: si v., per tutti, G. DEIANA, *Abbandono (derelictio)*, b) *diritto civile*, in *Enc. dir.*, Milano, 1958 p. 8. Ai nostri fini, tuttavia, la questione ha una rilevanza limitata, dal momento che, trattandosi di beni immobili, in entrambi i casi l'effetto estintivo della proprietà è comunque precluso (mancando una rinuncia adeguatamente formalizzata). Analoghe considerazioni valgono per il dibattito "affine" avente ad oggetto la più o meno marcata specularità tra gli elementi strutturali della *derelictio* e quelli del possesso e, in particolare, tra l'*animus derelinquendi* e l'*animus possidendi*: v., per tutti, S. PUGLIATTI, *Animus*, in *Enc. dir.*, Milano, 1958, p. 448. Le uniche considerazioni di nostro (limitato) interesse sono due. Dal momento che la presenza dell'*animus derelinquendi* certamente esclude quella dell'*animus possidendi*, la *derelictio* (anche immobiliare) certamente determina la perdita del possesso: v. R. SACCO, *Circolazione del possesso*, in *Dig. disc. priv., sez. civ., agg. 5*, 2010, pp. 257-258. Viceversa, se si ammette che la cessazione dell'*animus possidendi* possa avvenire anche in assenza di un *animus derelinquendi* (ad es. in forza di una mera rinuncia al possesso: su cui v. C. TENELLA SILANI, *Possesso e detenzione*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, 1996, pp. 38-39), bisogna allora constatare come il fenomeno dell'abbandono del possesso immobiliare non possa ridursi alla sola fattispecie della derelizione immobiliare: il caso, tuttavia, è stato giustamente ritenuto "di scuola" da DEIANA, *Abbandono*, cit., p. 8.

<sup>25</sup> U. LA PORTA, *La rinuncia alla proprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2018, 2, p. 495.

<sup>26</sup> SACCO, *Circolazione del possesso*, cit., pp. 257-258.

<sup>27</sup> Sostanzialmente concorde M.J. SAMSA, *Reclaiming Abandoned Properties: Using Public Nuisance Suits and Land Banks to Pursue Economic Redevelopment*, in *Cleveland State L.R.*, 2008, 56(1), p. 194, che osserva

di lettura, che ci riporta sul piano ‘formale’ del diritto di proprietà sull’immobile e si ricollega, in particolare, alla disamina delle facoltà che lo caratterizzano.

È stato infatti osservato, in maniera convincente, come il tema dell’abbandono immobiliare sia strettamente collegato a quello del non uso del bene da parte del proprietario<sup>28</sup>. Si ricorda, infatti, che il non uso del bene è una delle tradizionali prerogative proprietarie – riconducibile in particolare alla facoltà di godimento – e che, vista l’imprescrittibilità (e la perpetuità) del diritto di proprietà, a rigore il suo esercizio non è soggetto ad alcun limite temporale. In tal senso, l’abbandono di un immobile non sarebbe altro che una forma, o tutt’al più una conseguenza, del suo non uso da parte del proprietario<sup>29</sup>.

Tuttavia, se è vero che l’abbandono di un immobile implica senz’altro il suo non uso da parte del proprietario, non è sempre vero il contrario: ci sono, cioè, dei casi di non uso immobiliare che non costituiscono abbandono (si pensi, ad esempio, a un edificio tenuto in perfetto stato di manutenzione ma semplicemente lasciato vuoto, con finalità di attesa speculativa).

Risulta pertanto necessario un ulteriore sforzo di classificazione – efficacemente compiuto soprattutto dalla letteratura in materia urbanistica<sup>30</sup> – anche se il non uso degli immobili rimane il corretto punto di partenza del ragionamento.

La prima importante distinzione – che segna il confine per così dire “esterno” del non uso – è quella tra immobili usati in modo continuativo e immobili a disposizione del proprietario ma, viceversa, non usati in modo continuativo<sup>31</sup>. All’interno di quest’ultimo gruppo si colloca poi la seconda importante distinzione, che è quella tra non uso temporaneo (di cui sono esempio emblematico le c.d. seconde case) e non uso permanente.

---

come siano altrettanto sotto-inclusive quelle definizioni di abbandono che si basano sul mancato pagamento delle imposte collegate all’immobile: è infatti possibile che il proprietario (magari residente) non abbia sufficiente capacità economica per adempiere all’obbligazione tributaria; viceversa, è possibile che le tasse vengano pagate anche su un immobile abbandonato al solo fine di evitarne l’esproprio e di prolungare l’attesa speculativa.

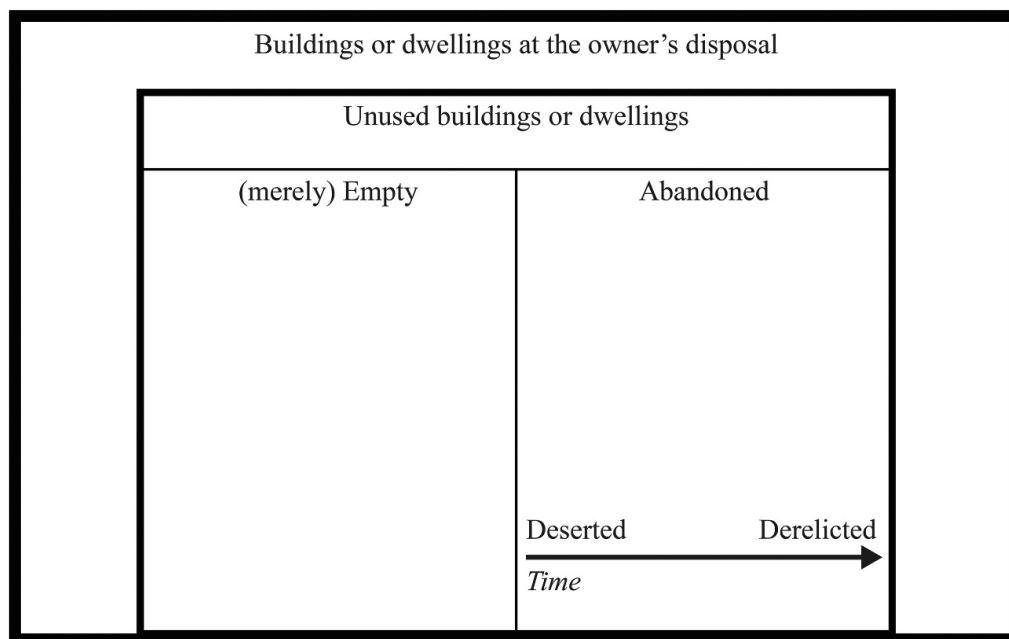
<sup>28</sup> Si v. A. QUARTA, *Non proprietà. Teoria e prassi dell’accesso ai beni*, Napoli, 2016, pp. 265 ss.

<sup>29</sup> Questa constatazione, peraltro, ci offre l’opportunità di ridefinire in termini diversi la già esaminata distinzione tra rinuncia alla proprietà immobiliare e abbandono degli immobili: si può infatti sostenere che, a ben vedere, si tratta dell’esercizio di due diverse facoltà proprietarie, quella di disposizione nel primo caso e quella di godimento nel secondo. Sulla riconducibilità della rinuncia alla proprietà alla facoltà di disposizione si v., *infra*, cap. 4, par. 1.1.

<sup>30</sup> Si v., per tutti, MORONI, DE FRANCO, BELLE, *Unused private and public buildings*, cit., pp. 1 ss., che a ben vedere si occupano soltanto di edifici, ma con considerazioni che sembrano estendibili all’intera categoria dei beni immobili.

<sup>31</sup> Tale categorizzazione è impiegata dall’AGENZIA DELLE ENTRATE, *Gli Immobili in Italia 2023 – Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare. 1. Lo stock immobiliare in Italia: analisi degli utilizzi*, 2023, pp. 14 ss.

Proprio tra le ipotesi di non uso permanente si colloca l'ultima fondamentale distinzione: quella tra immobili (meramente) vuoti e immobili propriamente abbandonati<sup>32</sup>. Laddove la differenza tra le due ipotesi dev'essere fondata non tanto sulla maggiore o minore durata del non uso, quanto piuttosto sullo stato di buona o cattiva manutenzione del bene immobile<sup>33</sup>.



Ecco che emerge finalmente l'elemento realmente distintivo e specificamente critico dell'abbandono immobiliare: la mancanza di manutenzione dell'immobile. Da questo aspetto in particolare, infatti, derivano alcune problematiche di rilevanza sociale tipiche del solo abbandono immobiliare e non anche, invece, del mero non uso<sup>34</sup>. Ci apprestiamo ad approfondirle a breve: prima, però, si rende opportuna un'ulteriore considerazione.

Questo elemento distintivo della cattiva manutenzione dell'immobile – così ben evidenziato dalla letteratura in materia urbanistica – potrebbe essere inquadrato, a dire il vero, anche da

<sup>32</sup> MORONI, DE FRANCO, BELLE, *Unused private and public buildings*, cit., p. 2.

<sup>33</sup> Il decorso del tempo potrà assumere rilievo, tutt'al più, per sviluppare ulteriori distinzioni all'interno della categoria dei beni abbandonati. La mancanza di manutenzione, infatti, quanto più persiste tanto più aggrava i problemi causati dallo stato dell'immobile, che da meramente "deserto" diventa propriamente "derelitto": si v. *ibid.* la tabella proposta dagli autori, riportata per comodità qui sotto.

<sup>34</sup> Altri ordini di problemi, riconducibili piuttosto al nodo della (in)giustizia distributiva, sono invece comuni a entrambe le ipotesi: v., *infra*, il par. 2.2 di questo capitolo. Concorda sull'opportunità di adottare una concezione di abbandono immobiliare che si concentri sugli effetti negativi che il medesimo produce ai danni della collettività SAMSA, *Reclaiming Abandoned Properties*, cit., p. 194, che per questo sottoscrive la definizione proposta da A. MALLACH, *Bringing Buildings Back: From Abandoned Properties to Community Assets*, New Brunswick, 2006, p. 1: "a property where the owner has stopped carrying out at least one of the significant responsibilities of property ownership, as a result of which the property is vacant, or likely to become vacant in the immediate future."

un punto di vista giuridico. Potrebbe immaginarsi, in tal senso, la violazione di un vero e proprio dovere, un complessivo dovere di manutenzione dell'immobile che – come si vedrà meglio più avanti<sup>35</sup> – sembra incombere sul proprietario immobiliare<sup>36</sup>. Così, l'abbandono immobiliare, da un punto di vista giuridico, sarebbe da identificare nella compresenza di esercizio della facoltà di non uso e violazione del dovere di manutenzione da parte del proprietario immobiliare<sup>37</sup>. Laddove invece quest'ultimo adempia al dovere di manutenzione, l'esercizio della facoltà di non uso condurrà all'ipotesi dell'immobile (meramente) vuoto.

## 2.2. Immobili abbandonati, immobili deteriorati, immobili vuoti

È opinione ampiamente condivisa – nella letteratura giuridica e non – che l'abbandono degli immobili (tanto privati quanto pubblici) sia un fenomeno socialmente problematico, per via di una serie di effetti negativi che il medesimo produce ai danni della collettività<sup>38</sup>.

Prima di procedere ad una breve disamina di questi effetti, tuttavia, si rendono necessarie due precisazioni, che permettono anche di circoscrivere meglio il campo della presente indagine.

Si tratta in sostanza di completare l'affermazione appena svolta osservando che, a ben vedere, non solo gli immobili (che abbiamo definito in senso stretto) abbandonati creano problemi alla collettività. Esistono infatti immobili non riconducibili a quella categoria i quali, comunque, generano problemi sociali, talora analoghi, talora diversi da quelli specificamente scatenati dagli immobili abbandonati (che ricordiamo essere ricollegati alla mancanza di manutenzione del bene). Si tratta, rispettivamente, degli immobili che non sono

---

<sup>35</sup> Si v., *infra*, cap. 4, par. 1.3.

<sup>36</sup> Si v. N. SHOKED, *The Duty to Maintain*, in *Duke L.J.*, 2014, 64, pp. 437 ss., le cui considerazioni, sviluppate nel contesto del common law anglo-americano, risultano in gran parte valide anche per il nostro sistema giuridico.

<sup>37</sup> Se pure è questo l'inquadramento giuridico che si ritiene preferibile, non si può negare l'estrema contiguità con la fattispecie già esaminata dell'abbandono del possesso, specie se si considera che l'*animus derelinquendi* – così come l'intento di semplice rinuncia al possesso – sono tipicamente desunti da elementi 'oggettivi' esterni, tra cui senza dubbio spicca proprio il cattivo stato di manutenzione dell'immobile: v. O. LIIVAK, E. PEÑALVER, *The Right Not to Use in Property and Patent Law*, in *Cornell L.R. Publications*, 2013, 98, 6, p. 1457, che contrappone i segnali inviati alle corti da un non uso 'attento' (*attentive non use*) a quelli trasmessi da un non uso 'distratto' o 'derelitto' (*inattentive or derelict non use*).

<sup>38</sup> Si v., ad esempio: MORONI, DE FRANCO, BELLE, *Unused private and public buildings*, cit., p. 5; *A Nuisance Law Approach to the Problem of Housing Abandonment*, cit., pp. 1131 ss.; KRAUT, *Hanging Out the No Vacancy Sign*, cit., pp. 1143 ss.; NATIONAL VACANT PROPERTIES CAMPAIGN, *Vacant Properties: The True Costs to Communities*, 2005, pp. 1 ss.

oggetto di adeguata manutenzione ma nemmeno vuoti e di quelli che, viceversa, sono oggetto di adeguata manutenzione ma lasciati vuoti.

La prima categoria emerge dall’arricchimento della classificazione degli immobili proposta nel precedente paragrafo – tutta impostata sull’unica variabile dello stato manutentivo – con una seconda variabile, legata per l’appunto all’occupazione dell’immobile<sup>39</sup>. Così, accanto agli immobili abbandonati e a quelli (meramente) vuoti (*vacant*), figureranno anche quelli “funzionanti”, in quanto contemporaneamente oggetto di manutenzione ed occupazione, e quelli “deteriorati”, in quanto in cattivo stato manutentivo e tuttavia occupati<sup>40</sup>.

**Table 2**  
Four archetypical building states.

		Maintenance	
		Yes	No
Occupation	Yes	Functioning	Deteriorated
	No	Vacant	Abandoned

Gli immobili abbandonati e quelli deteriorati condividono dunque l’aspetto della mancata manutenzione, da cui derivano la maggior parte dei problemi sociali di cui intendiamo occuparci. Perciò, molte delle considerazioni circa i primi sono applicabili anche ai secondi<sup>41</sup>.

Tuttavia, ci pare opportuno mantenere il focus sui soli immobili abbandonati, nel prosieguo, per almeno due ordini di motivi.

<sup>39</sup> Bisogna precisare che si fa riferimento all’occupazione dell’immobile da parte del proprietario stesso o, se si tratta di terzi, di occupazioni “volute” dal proprietario. In altre parole, si tratta di ipotesi di esercizio delle prerogative proprietarie sul bene immobile da parte del legittimo titolare. Restano dunque esclusi i fenomeni di occupazione abusiva (squatting ecc.).

<sup>40</sup> Si v. E. BUITELAAR, S. MORONI, A. DE FRANCO, *Building obsolescence in the evolving city. Reframing property vacancy and abandonment in the light of urban dynamics and complexity*, in *Cities*, 2021, 108, pp. 3-4, che offrono l’esempio del conduttore che sopporti (almeno per un certo periodo di tempo) l’inerzia del locatore rispetto all’adempimento dell’obbligo manutentivo su quest’ultimo gravante. Si v. anche l’utile tabella riassuntiva predisposta dagli autori, che riportiamo per comodità nel testo qui sotto.

<sup>41</sup> Si pensi ad es. ai rischi (da caduta o rovina) per l’integrità fisica delle persone che, nel caso degli immobili deteriorati, incombono anzitutto proprio sugli stessi occupanti.

In primo luogo, sembra possibile affermare che gli immobili in senso stretto abbandonati risultano in definitiva più problematici di quelli semplicemente deteriorati. Da un lato, infatti, alcune criticità si presentano solo nel caso di vero e proprio abbandono, in quanto frutto proprio dell'interazione tra mancanza di manutenzione e mancanza di occupazione<sup>42</sup>. Dall'altro, sembra plausibile immaginare che anche le criticità comuni si manifestino con maggiore intensità nel caso di immobili abbandonati, se non altro perché raggiunto un certo livello di degrado strutturale diventa sostanzialmente impossibile occupare (personalmente, o convincere un terzo ad occupare) stabilmente un immobile.

In secondo luogo, non bisogna dimenticare che l'oggetto centrale della presente ricerca è la rinuncia alla proprietà immobiliare. L'approfondimento della tematica dell'abbandono risulta infatti motivato dal suo intreccio con la rinuncia, nella misura in cui si tratta di scelte alternative a disposizione del proprietario che voglia scaricare i costi derivanti da un immobile problematico. Un simile legame non sembra sussistere, invece, nell'ipotesi di immobili meramente deteriorati: il dato dell'occupazione intenzionale, infatti, risulta logicamente incompatibile con una volontà abdicativa riguardante l'immobile medesimo<sup>43</sup>.

La seconda categoria, quella degli immobili in buono stato di manutenzione ma lasciati vuoti, è già stata presa in considerazione. Non si è sottolineato a sufficienza, tuttavia, come pure questi immobili possano risultare problematici dal punto di vista della collettività. A tal fine, tuttavia, risulta opportuno tenere distinti gli immobili in proprietà pubblica e quelli in proprietà privata.

Con riferimento agli immobili in proprietà pubblica è diffusa – soprattutto nella letteratura di materia urbanistica – la salda convinzione che il loro mero non uso costituisca un problema pubblico di per sé<sup>44</sup>. Lo si considera infatti una forma di spreco delle risorse collettive, che andrebbero invece impiegate in maniera efficiente per il perseguimento di scopi di interesse comune. A ciò segue immediatamente, in genere, l'amara constatazione circa la diffusa impreparazione gestionale delle pubbliche amministrazioni che, il più delle

---

<sup>42</sup> Si pensi, emblematicamente, al rischio di attrazione di attività criminali, su cui si v., *infra*, il par. 2.3 di questo capitolo.

<sup>43</sup> La ragione della mancanza di manutenzione, allora, andrà ricercata in qualche altra causa, quale ad es. una condizione di difficoltà economica del proprietario: si v. DE GROOTE, *Land and Real Estate as Poisoned Chalice*, cit., pp. 25-25.

<sup>44</sup> Si v. MORONI, DE FRANCO, BELLE, *Unused private and public buildings*, cit., 4.

volte, mancano delle competenze necessarie per valorizzare in modo adeguato il patrimonio immobiliare pubblico<sup>45</sup>.

Con riferimento agli immobili privati, invece, la questione è assai più dibattuta e, anzi, si tende spesso a considerare il non uso non solo come un comportamento giuridicamente legittimo, ma anche come un potere il cui riconoscimento è normativamente desiderabile<sup>46</sup>. Da un lato, si sottolinea l'importanza dell'aspetto della libertà – anche di posticipare o interrompere l'uso del bene – quale componente dell'ampia autonomia riconosciuta al proprietario che, a sua volta, è funzionale a promuovere lo sviluppo della sua persona (*human flourishing*). Dall'altro si osserva, sotto il profilo dell'efficienza, come la facoltà di non uso incentivi il proprietario a raccogliere informazioni dettagliate su quale sia il momento che massimizza il valore estraibile dall'uso del bene. A tal riguardo, resta poi sempre ferma la possibilità di risolvere con una transazione di mercato l'eventuale disaccordo tra due o più soggetti circa il miglior momento di utilizzo dell'immobile.

Quest'ultimo argomento sembra peraltro saldarsi alla considerazione di natura urbanistica circa il carattere in certa misura fisiologico del non uso degli immobili privati: esso sarebbe funzionale all'accoglimento in città di nuovi residenti e nuove attività e, in definitiva, al buon funzionamento dell'intero mercato immobiliare<sup>47</sup>.

Parte degli autori, comunque, se non si spinge a promuovere la desiderabilità del non uso degli immobili privati in quanto tale, quantomeno nega che questo fenomeno costituisca un problema pubblico di per sé<sup>48</sup>. Non si contesta tanto l'esistenza o la gravità di alcune criticità di natura distributiva (come ad es. quelle relative alla domanda abitativa insoddisfatta), quanto piuttosto il collegamento “etico o funzionale” di queste ultime al non uso degli

---

<sup>45</sup> Si v., a titolo esemplificativo: R.A. SIMONS, *Public Real Estate Management and the Planner's Role*, in *Journal of the American Planning Association*, 1994, 60, 3, pp. 333 ss.; V. TANZI, T. PRAKASH, *The Cost of Government and the Misuse of Public Assets*, 2000, IMF Working Paper No. 00/180; O. KAGANOVA, J. TELGARSKY, *Management of capital assets by local governments: An assessment and benchmarking survey*, in *International Journal of Strategic Property Management*, 2018, 22, 2, pp. 143 ss. Specificamente per il panorama italiano si v.: C. VERMIGLIO, *Public property management in Italian municipalities: Framework, current issues and viable solutions*, in *Property Management*, 2011, 29, 5, pp. 423 ss.; E. BORIANI, G. SCARAMOZZINO, *Il patrimonio immobiliare pubblico: Indicazioni operative*, Santarcangelo di Romagna, 2013; F. TAJANI, P. MORANO, *Evaluation of vacant and redundant public properties and risk control: A model for the definition of the optimal mix of eligible functions*, in *Journal of Property Investment & Finance*, 2017, 35, 1, pp. 75 ss.

<sup>46</sup> Si v. LIIVAK, PEÑALVER, *The Right Not to Use in Property and Patent Law*, cit., pp. 1465 ss. Le considerazioni che si riportano sono sviluppate per il diritto di proprietà in generale, quindi a prescindere, a rigore, dalla natura pubblica o privata del titolare: tuttavia, come si vedrà, almeno alcune di esse sembrano marcatamente ritagliate sulla sagoma del proprietario privato (ed in particolare della persona fisica).

<sup>47</sup> Si v. MORONI, DE FRANCO, BELLE, *Unused private and public buildings*, cit., p. 5, che comunque ammettono la difficoltà insita nel tentativo di fissare un limite percentuale preciso di accettabilità di immobili vuoti.

<sup>48</sup> *ibid.*

immobili privati. Si conclude dunque per la necessità di adottare misure pubbliche *ad hoc* per fronteggiare i singoli problemi che possano emergere a seconda dei casi.

Come anticipato, si tratta di posizioni discutibili e discusse. In particolare, preme dar brevemente conto del condivisibile rifiuto di parte della dottrina civilistica di lasciare al solo diritto pubblico il compito di affrontare simili problemi di giustizia distributiva. Il diritto privato – e in particolare il diritto della proprietà privata, che la nostra Costituzione informa all’accessibilità (e più in generale ad una “funzione sociale”) – invece, può e deve essere reinterpretato proprio in tale ottica<sup>49</sup>.

Così, anche un tradizionale baluardo proprietario come lo *ius excludendi* potrà essere messo in discussione, quantomeno nella sua rigidità, quando da mezzo per proteggere uno specifico uso dell’immobile diventa invece – a fronte del non uso del bene – del tutto fine a sé stesso, tutt’al più funzionale al mero accumulo di rendita fondiaria<sup>50</sup>. In simili casi, a prevalere dovrà essere infatti l’interesse non proprietario all’accesso alla risorsa, specie (ma non solo<sup>51</sup>) se sostenuto da un’esigenza abitativa, la quale ha, come noto, rilevanza costituzionale (art. 47).

In questa sede, comunque, non c’è spazio per approfondire questa interessante e ampia tematica. La scelta già dichiarata è quella di concentrarsi sui problemi specifici degli immobili abbandonati, e cioè sui problemi derivanti in particolare dalla combinazione di mancata occupazione e mancata manutenzione. È comunque chiaro che, a fronte di categorie così nette dal punto di vista teorico, la realtà può invece presentare casi assai più sfumati, in cui le varie problematiche tendono a sovrapporsi (si pensi ad es. ad un immobile non occupato e oggetto di scarsa manutenzione il quale, tuttavia, è conservato in attesa speculativa dal proprietario, che fa valere anche il relativo *ius excludendi*<sup>52</sup>). Tuttavia, è

---

<sup>49</sup> Si v. A. QUARTA, *La polvere sotto il tappeto. Rendita fondiaria e accesso ai beni comuni dopo trent'anni di silenzio*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2013, 2 pp. 253 ss. Il ragionamento, come accennato, è applicabile anche ad altre importanti categorie del diritto privato, quali, ad esempio, il soggetto e la responsabilità civile: si v., in tal senso, M.W. MONTEROSSO, *L'orizzonte intergenerazionale del diritto civile. Tutela, soggettività, azione*, Pisa, 2020.

<sup>50</sup> Si v. QUARTA, *Non proprietà*, cit., spec. pp. 259 ss. La redistribuzione della rendita fondiaria, che costituisce un classico esempio di esternalità positiva, può essere perseguita anche attraverso la predisposizione di strumenti negoziali di conformazione proprietaria, come ad es. il *community land trust*: si v. sul punto, per tutti, A. VERCELLONE, *Il Community Land Trust. Autonomia privata, conformazione della proprietà, distribuzione della rendita urbana*, Milano, 2020.

<sup>51</sup> Si pensi alle sfaccettate istanze sociali sottese alla più ampia tematica dei c.d. beni comuni (la quale, peraltro, può venire in rilievo anche rispetto ad immobili in titolarità pubblica). La letteratura sul tema è ormai cospicua. A titolo esemplificativo si v.: U. MATTEI, *Beni comuni. Un manifesto*, Bari, 2011; M.R. MARELLA, *The Commons as a Legal Concept*, in *Law and Critique*, 2016, 28, pp. 61 ss.; R. ALBANESE, E. MICHELAZZO, *Manuale di diritto dei beni comuni urbani*, Torino, 2020; R. ALBANESE, *Nel prisma dei beni comuni. Contratto e governo del territorio*, Torino, 2020.

<sup>52</sup> Anche se, a ben vedere, il controllo sull’accesso può essere considerato una forma (pur minimale) di manutenzione dell’immobile, che infatti previene una serie di pericoli sociali tipicamente legati all’ingresso di terzi non autorizzati.



plausibile immaginare che in molti casi la distinzione tra le due categorie (di immobili e di problemi) resterà ben definita. Ecco che allora per la categoria degli immobili (meramente) vuoti valgono le medesime considerazioni svolte sopra (per gli immobili degradati) circa la lontananza dal tema della rinuncia alla proprietà immobiliare: in questo caso dovuta alla tendenziale incompatibilità logica tra intento speculativo (o comunque manutentivo) e intento abdicativo. Inoltre, alcuni dei problemi di natura distributiva che abbiamo abbozzato tendono a scemare di fronte ad un immobile abbandonato, risultando molto spesso più agevole, in queste ipotesi, l'accesso alla risorsa da parte di terzi portatori di interessi non proprietari.

Ad ogni modo, infine, la tematica dei problemi distributivi del non uso immobiliare risulta già affrontata da numerose ed approfondite indagini dottrinali: non è invece così per quanto riguarda i problemi generati dall'assenza di manutenzione. Anche per questo, si preferisce dedicare le prossime righe a questi ultimi e rinviare per i primi alla già citata letteratura in materia.

### *2.3. I problemi derivanti dall'abbandono degli immobili*

I problemi sociali specificamente legati agli immobili abbandonati sono riconducibili a tre principali categorie: danni a cose o persone, attrazione di attività criminali, impatto negativo sul vicinato<sup>53</sup>.

Quanto ai primi, si pensi anzitutto al rischio di caduta di parti dell'edificio (ad es. tegole o sporgenze varie) o di sua vera e propria rovina, a danno di cose e persone che si trovano nelle vicinanze o addirittura all'interno dell'immobile abbandonato (l'esempio classico è quello dei minori che ne abbiano fatto un luogo di gioco)<sup>54</sup>. Il rischio di danni può derivare anche dallo sviluppo di incendi – spesso dolosi, ma non solo – che hanno una più alta probabilità di propagazione in questi casi. Più in generale, ad essere messa in pericolo è la salute delle persone. Infatti, gli immobili abbandonati sono tipicamente un contesto ideale per la proliferazione di parassiti di vario genere (come ad es. i topi). Inoltre, essi costituiscono siti privilegiati per l'accumulo di rifiuti – spesso scaricati illegalmente – che

---

<sup>53</sup> Si v. MORONI, DE FRANCO, BELLE, *Unused private and public buildings*, cit., p. 5.

<sup>54</sup> Si v. SHOKED, *The Duty to Maintain*, cit., p. 469.

possono essere anche tossici, come accade soprattutto nell'ipotesi di scarti di produzione non smaltiti in impianti industriali abbandonati<sup>55</sup>.

Quest'ultimo esempio dimostra come vada inserito in questo catalogo anche il rischio di quelli che si possono definire (genericamente) “danni ambientali” e che, da questo punto di vista, non solo altro che una forma qualificata (da particolare gravità) di danni alle cose e persone circostanti. Gli esempi di immobili problematici, da questo punto di vista, sono numerosi, specie nel settore della produzione di energia: si va da siti di estrazione di risorse ormai esaurite (ad es. miniere di carbone a cielo aperto o miniere di roccia dura, pozzi per l'estrazione di petrolio o gas) a strutture obsolete o inattive di vario genere (ad es. impianti nucleari, centrali a carbone, stazioni di rifornimento e relative cisterne di stoccaggio sotterraneo) ad altri tipi di siti contaminati<sup>56</sup>.

Già solo quanto descritto sinora dimostra come i problemi sociali legati all'abbandono possono riguardare non solo contesti urbani ma anche contesti rurali e non solo edifici ma anche meri terreni. Il rischio di incendio collegato all'abbandono, ad esempio, non riguarda solo gli immobili propriamente urbani, ma anche quelli collocati nelle zone di confine tra ambienti edificati ed ambienti naturali<sup>57</sup>. I terreni non edificati, d'altro canto, anche in contesti urbani necessitano di opere di pulizia<sup>58</sup>, e nei contesti rurali possono dar vita, se abbandonati, a rischi specifici anche per l'attività agricola, come ad esempio la proliferazione incontrollata di vegetazione e la dispersione di terreno sabbioso e semi nei campi vicini<sup>59</sup>.

Un secondo gruppo di problemi è riconducibile alla capacità degli immobili abbandonati di attrarre attività criminali di svariato tipo<sup>60</sup>. Da un lato, gli immobili abbandonati possono risultare essi stessi oggetto di condotte criminali, come nel caso degli atti di vandalismo – e, al culmine, di incendio doloso – o del furto di materiali (come ad esempio il rame delle

---

<sup>55</sup> Si v. NATIONAL VACANT PROPERTIES CAMPAIGN, *Vacant Properties*, cit., p. 5. Ma si pensi anche al caso, pur diverso, dell'amianto, che, come noto, richiede opere di rimozione specializzata.

<sup>56</sup> Per una discussione dettagliata di questa casistica, e dei relativi danni ambientali, si v. HUBER, *Negative-Value Property*, cit., pp. 1473 ss. Si v. anche, per il panorama italiano (ma con taglio comparatistico), M. CENINI, *La proprietà della terra inquinata. Responsabilità, circolazione e garanzie*, Milano, 2017.

<sup>57</sup> Si v., sul punto, M. STEINBERG, M. HOUSEWRIGHT, *Addressing Vacant Property in the Wildland Urban*, in *Idaho L.R.*, 2019, 55, pp. 59 ss.

<sup>58</sup> Si v. NATIONAL VACANT PROPERTIES CAMPAIGN, *Vacant Properties*, cit., p. 6.

<sup>59</sup> Si v. SHOKED, *The Duty to Maintain*, cit., pp. 480-481.

<sup>60</sup> Si v., per tutti, W. SPELMAN, *Abandoned Buildings: Magnets for Crime?*, in *J. Crim. Just.*, 1993, 21, pp. 481 ss.

tubature o dei cablaggi)<sup>61</sup>. Dall'altro, specialmente gli edifici, grazie alla copertura visiva che offrono rispetto alle strade, possono diventare luoghi di svolgimento di attività criminose più o meno organizzate: si pensi ad esempio ai reati collegati alle sostanze stupefacenti (deposito e spaccio), ma anche alla prostituzione, allo svolgimento di attività gestionali e pianificatorie di associazioni a delinquere, infine alla violenza sessuale<sup>62</sup>. Si tratterebbe, in altre parole, di un'esemplare applicazione della nota '*Broken Windows Theory*', la quale, per l'appunto, mette in correlazione l'aumento del degrado urbano con quello dell'attività criminale locale<sup>63</sup>. Peraltro, questo fenomeno sarebbe favorito anche dal fatto che l'aumento del disordine urbano incide negativamente sull'attitudine solidaristica degli abitanti del vicinato, abbattendo così pure questa specifica forma di controllo "naturale" sul territorio a garanzia del rispetto della legalità<sup>64</sup>.

Proprio questo discorso permette di introdurre l'ultima categoria di problemi sociali legati all'abbandono immobiliare, che è per l'appunto riassuntiva dell'impatto negativo che esso spiega – da molteplici punti di vista – sul vicinato. Da un lato, si tratta di un impatto di natura patrimoniale, che ha ad oggetto il valore degli immobili circostanti<sup>65</sup>: un fenomeno ritenuto particolarmente preoccupante in quanto capace di innescare un effetto "domino" o "contagio", cioè di stimolare altri abbandoni immobiliari, dovuti proprio al timore di vedere sprecati i propri investimenti in manutenzione per via dei comportamenti omissivi (di alcuni) dei propri vicini<sup>66</sup>. Dall'altro, si tratta di un impatto anche su valori non strettamente patrimoniali, come ad esempio l'aspetto estetico, ma anche il benessere psicologico<sup>67</sup> e, più in generale, la qualità della vita dei vicini<sup>68</sup>, i quali tendono infatti a percepire molto

---

<sup>61</sup> Si v. J.J. KELLY, *A Continuum In Remedies: Reconnecting Vacant Houses to The Market*, in *Saint Louis University Public Law Review*, 2013, 33, 3, p. 4.

<sup>62</sup> Si v. KRAUT, *Hanging Out the No Vacancy Sign*, cit., pp. 1147-1148.

<sup>63</sup> Si v. J.Q. WILSON, G.L. KELLING, *Broken Windows*, in *Atlantic Monthly*, 1982, 249, pp. 29 ss. Per alcuni esempi di approcci critici a questa teoria si v. invece: B.E. HARCOURT, *Reflecting on the Subject: A Critique of the Social Influence Conception of Deterrence, the Broken Windows Theory, and Order-Maintenance Policing New York Style*, in *Mich. L.R.*, 1998, 97, pp. 291 ss., e G. STEWART, *Note, Black Codes and Broken Windows: The Legacy of Racial Hegemony in Anti-Gang Civil Injunctions*, in *Yale L.J.*, 1998, 107, pp. 2249 ss.

<sup>64</sup> Si v. KRAUT, *Hanging Out the No Vacancy Sign*, cit., p. 1150.

<sup>65</sup> Si v. HAN, *Exploring Threshold Effects in the Impact of Housing Abandonment on Nearby Property Values*, cit., pp. 772 ss. Altrove si osserva anche come la presenza di immobili abbandonati nelle vicinanze determini ad un aumento dei costi di assicurazione degli immobili in buono stato: si v. NATIONAL VACANT PROPERTIES CAMPAIGN, *Vacant Properties*, cit., p. 11.

<sup>66</sup> Si v. KRAUT, *Hanging Out the No Vacancy Sign* cit., pp. 1144 ss.

<sup>67</sup> *ivi*, pp. 1151 ss.

<sup>68</sup> Si v. NATIONAL VACANT PROPERTIES CAMPAIGN, *Vacant Properties*, cit., p. 11.

chiaramente l'abbandono immobiliare come un elemento centrale del disordine e decadimento socio-economico della zona di riferimento<sup>69</sup>.

Da ultimo va osservato come tutti questi problemi sociali – sinora inquadrati dal punto di vista dei privati residenti nelle vicinanze degli immobili abbandonati – si traducano in altrettanti problemi per le amministrazioni pubbliche, specie a livello comunale. Da un lato, infatti, si tratta di fenomeni che richiedono un incremento dell'intervento pubblico (ad es. di polizia) e quindi, di conseguenza, un incremento della spesa pubblica. Dall'altro, si osserva come l'abbandono immobiliare impatti negativamente la salute fiscale delle pubbliche amministrazioni anche dal lato delle entrate<sup>70</sup>. Molto spesso, infatti, l'abbandono degli immobili si accompagna al mancato pagamento delle relative imposte che, peraltro, anche se pagate, risultano tipicamente assai contenute, visto lo scarso valore di mercato e lo stato derelitto del bene<sup>71</sup>. A ciò si aggiunga infine il già menzionato impatto dell'abbandono sul valore degli immobili circostanti, che si traduce in una correlativa – seppur più contenuta – riduzione delle imposte esigibili dai proprietari vicini.

#### *2.4. I numeri dell'abbandono immobiliare in Italia*

Per comprendere meglio la reale entità dei problemi appena descritti è necessario tentare di farsi un'idea del numero di immobili abbandonati in Italia, tenendo però conto delle difficoltà dovute all'assenza di indagini ufficiali e specifiche sul fenomeno in esame.

Per quanto riguarda gli immobili (o, più precisamente, gli edifici) privati, si è tentato di stimare il fenomeno dell'abbandono immobiliare – per come sopra definito – incrociando i risultati forniti da tre diversi fonti<sup>72</sup>.

---

<sup>69</sup> Si v., ad esempio: MORGAN, *Residential Housing Abandonment in the United States*, cit., pp. 1343 ss.; C.E. ROSS, J. MIROWSKY, *Disorder and Decay: The Concept and Measurement of Perceived Neighborhood Disorder*, in *Urban Affairs Review*, 1999, 34, 3, pp. 412 ss.; N. SAMPSON, J. NASSAUER, A. SCHULZ, K. HURD, C. DORMAN, K. LIGON, *Landscape care of urban vacant properties and implications for health and safety: Lessons from photovoice*, in *Health & Place*, 2017, 46, pp. 219 ss.

<sup>70</sup> Si v. NATIONAL VACANT PROPERTIES CAMPAIGN, *Vacant Properties*, cit., pp. 7 ss.

<sup>71</sup> Questo discorso vale, in particolare, per le imposte immobiliari di natura patrimoniale, quale è, in Italia, l'IMU. Ma poiché l'abbandono determina anche una riduzione delle probabilità di circolazione dell'immobile, è ragionevole immaginare che incida negativamente anche sugli altri tipi di tributi immobiliari, che sono le imposte di natura reddituale e le imposte sul trasferimento degli immobili a titolo oneroso e a titolo gratuito: si v. AGENZIA DELLE ENTRATE, *Gli Immobili in Italia 2023 – Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare. 4. Fiscalità immobiliare in Italia e in Europa*, 2023, pp. 129 ss.

<sup>72</sup> Si v. MORONI, DE FRANCO, BELLE, *Unused private and public buildings*, cit., pp. 3-4.

Il primo è l'ultimo censimento generale ISTAT della popolazione e delle abitazioni, che si è svolto nel 2011<sup>73</sup>. Il dato di partenza è il numero complessivo degli edifici privati in Italia, che ammonta a 14,5 milioni. Di questi, si stima che restino inutilizzati in quanto “cadenti, in rovina o in costruzione” il 5,2%. Il numero di edifici abbandonati si aggirerebbe pertanto intorno ai 750.000, anche se da questa somma andrebbero ancora sottratti quelli soltanto “in costruzione” (dei quali tuttavia non è fornita la percentuale specifica).

La seconda fonte sono le statistiche catastali dell'Agenzia delle entrate, che nel 2016 riportavano come fossero circa 474.000 le c.d. unità collabenti (categoria F/2), ossia gli immobili “che hanno perso la propria capacità reddituale in quanto ridotti in ruderi”<sup>74</sup>. Il dato aggiornato al 2021 è di circa 594.000 unità<sup>75</sup>.

La terza fonte è una ricerca condotta dal Centro Studi Casa Ambiente e Territorio di Assoedilizia, che indica come ammontino a due milioni le proprietà abbandonate in Italia. Siccome però questa nozione di abbandono risulta più ampia di quelle assai più stringenti utilizzate da ISTAT e Agenzia delle entrate, si stima che la cifra italiana effettiva di edifici privati abbandonati (per come sopra definiti) si collochi in un punto intermedio tra i due ordini di valori<sup>76</sup>.

Agli immobili privati andrebbero poi aggiunti quelli pubblici, per i quali tuttavia non sembra ricostruibile un dato ufficiale complessivo relativo all'abbandono.

Le uniche informazioni disponibili, provenienti dal rapporto annuale del MEF sui beni immobili detenuti dalle pubbliche amministrazioni, riguardano genericamente il loro non uso, che comunque assume dimensioni significative<sup>77</sup>. Il dato di partenza del numero di edifici pubblici si aggirava, nel 2016, a un milione: tra questi, il gruppo degli immobili non utilizzati veniva individuato stimandone il valore, pari a 12,1 miliardi di euro<sup>78</sup>. I dati aggiornati all'ultimo rilevamento (avvenuto nel 2018) sono i seguenti: 1,4 milioni di fabbricati, di cui inutilizzati per un valore di 13 miliardi<sup>79</sup>.

---

<sup>73</sup> Si v. ISTAT, *Edifici e abitazioni*, 2014, p. 1.

<sup>74</sup> Si v. AGENZIA DELLE ENTRATE, *Statistiche catastali 2016*, 2017, p. 45.

<sup>75</sup> Si v. AGENZIA DELLE ENTRATE, *Statistiche catastali 2021*, 2022, p. 45.

<sup>76</sup> Si v. MORONI, DE FRANCO, BELLE, *Unused private and public buildings*, cit., p. 4.

<sup>77</sup> *ivi*, p. 3.

<sup>78</sup> Si v. MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, *Rapporto sui beni immobili delle Amministrazioni Pubbliche*, 2018, p. 25.

<sup>79</sup> Si v. MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, *Rapporto sui beni immobili delle Amministrazioni Pubbliche*, 2021, p. 29, ma anche l'elaborazione del medesimo rapporto offerta da L. BRUGNARA, G. MUSSO, *Il patrimonio immobiliare della pubblica amministrazione: un aggiornamento*, 10 dicembre 2021, p. 3.

Indubbiamente, solo una parte degli immobili pubblici inutilizzati risulterà in senso stretto abbandonata, ma per i motivi che si sono visti è impossibile stimarne la percentuale. Tuttavia, è quantomeno assodata la consapevolezza del fatto che anche gli immobili pubblici – seppure non sia dato sapere in che precisa misura – vengono abbandonati, come emerge chiaramente dal Report WWF del 2013 “Riutilizziamo l’Italia”<sup>80</sup>.

In definitiva, si può affermare che quello dell’abbandono immobiliare è un fenomeno tanto consistente quanto problematico. Come già accennato, peraltro, esso risulta strettamente collegato al tema della rinuncia alla proprietà immobiliare. Tale connessione risulta particolarmente evidente soprattutto in alcune specifiche situazioni, in cui l’immobile assume le caratteristiche di un vero e proprio “peso” per il proprietario, poiché da esso derivano costi ingenti, specie se confrontati con le invece scarse possibilità di monetizzazione del medesimo sul mercato. Approfondire questi aspetti risulta quindi imprescindibile per completare la contestualizzazione del problema dell’abbandono immobiliare e, soprattutto, di quello della rinuncia alla proprietà immobiliare. In altre parole, si tratterà di indagare le ragioni che possono spingere i proprietari ora ad abbandonare ora a rinunciare ai propri immobili e, più in generale, di inquadrare questi fenomeni attraverso una nuova e più completa tassonomia dei beni. Così, alla categoria dei beni immobili abbandonati – esaminata nei precedenti paragrafi – sarà necessario accostare quella (parzialmente sovrapposta) dei beni immobili negativi: ce ne occuperemo immediatamente.

### **3. Beni immobili negativi**

#### *3.1. Il valore dei beni*

Nell’ottica di una migliore comprensione dei fenomeni della rinuncia alla proprietà e dell’abbandono dei beni (a ben vedere sia mobili che immobili), è stata proposta in dottrina una convincente classificazione di questi ultimi basata su due assi: da un lato si misura il

---

<sup>80</sup> Si v. WWF, *Riutilizziamo l’Italia: report 2013. Dal censimento del dismesso scaturisce un patrimonio di idee per il futuro del Belpaese*, pp. 11 ss. Qui si osserva, in particolare, che le percentuali di abbandoni privati (33%) e di abbandoni pubblici (27%) sono molto simili: tuttavia, il dato viene ritenuto non particolarmente attendibile dagli stessi redattori, vista la presenza di un consistente numero di segnalazioni che non prendono posizione sul punto (40%). A ciò si aggiunga, da un lato, che il campione dell’indagine è pari a (sole) 575 schede di segnalazione, dall’altro, che il concetto di abbandono ivi impiegato – trattandosi di un censimento non specialistico – è ben più ampio di quello adottato nella presente indagine.

valore – positivo o negativo – dei beni, dall’altro si chiarisce quale sia il punto di vista attraverso il quale si quantifica quel valore, se quello (oggettivo) del mercato o quello (soggettivo) del proprietario corrente<sup>81</sup>.

Si viene così a creare una matrice di quattro possibilità, a ciascuna delle quali possono essere associate specifiche considerazioni circa le possibili motivazioni e la plausibile frequenza del fenomeno abdicativo. I casi possibili sono i seguenti: beni con valore soggettivo positivo e valore di mercato positivo, beni con valore soggettivo positivo ma valore di mercato negativo, beni con valore soggettivo negativo ma valore di mercato positivo, beni con valore soggettivo negativo e valore di mercato negativo<sup>82</sup>.

**Figure 1: Value and Abandonment**

<p><b>Positive Subjective Value, Positive Market Value</b></p> <p>Medium-low abandonment frequency (Examples: geocaching, major league base- balls, making it rain)</p>	<p><b>Positive Subjective Value, Negative Market Value</b></p> <p>Very low abandonment frequency (Example: tyrannical heirlooms)</p>
<p><b>Negative Subjective Value, Positive Market Value</b></p> <p>Medium-high abandonment frequency (Examples: property associated with ex- lovers, cultural objects predating owners’ taste changes, some pets)</p>	<p><b>Negative Subjective Value, Negative Market Value</b></p> <p>Very high abandonment frequency (Examples: refuse, contaminated land, badly damaged chattels)</p>

È bene osservare sin d’ora che, tra queste, è la categoria dei beni (con valore soggettivo e valore di mercato entrambi) negativi ad essere centrale per la nostra indagine sulla rinuncia alla proprietà immobiliare. Da un lato, infatti, è considerazione condivisa – e di significativa rilevanza pratica – quella secondo cui la maggior parte delle rinunce ha ad oggetto proprio beni negativi. Dall’altro, come si vedrà, la stessa concettualizzazione di questo tipo di beni non può che avere un impatto rilevante sull’intera teoria proprietaria, sulla quale si basano, a loro volta, svariate delle argomentazioni spese a favore o contro l’ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare.

<sup>81</sup> Si v. L.J. STRAHLEVITZ, *The Right to Abandon*, in *Univ. of Pennsylvania Law Review*, 2010, 158, pp. 362 ss.

<sup>82</sup> Si v., *ibid.*, l’efficace tabella predisposta dall’autore, che per comodità riportiamo qui sotto.

Prima di approfondire l'indagine sugli immobili negativi, ad ogni modo, risulta opportuno occuparsi brevemente delle altre categorie di beni menzionate, se non altro per sottolineare come il loro collegamento con la rinuncia e l'abbandono – per quanto teoricamente immaginabile – risulti in concreto pressoché inesistente o, comunque, poco significativo.

Guardare al criterio soggettivo del valore stimato dal proprietario corrente permette, in primo luogo, di spiegare perché in certi casi l'intento abdicativo potrebbe riguardare anche beni che hanno un valore di mercato positivo. Si tratta per l'appunto delle ipotesi in cui c'è uno scollamento tra valore di mercato e valore soggettivo, risultando solo quest'ultimo negativo. Tra gli esempi offerti in dottrina, almeno due sono applicabili anche ad immobili: potrebbe trattarsi di beni associati ad ex amanti (ad es. la casa familiare degli ex coniugi) oppure a persone care decedute (ad es. l'abitazione in cui risiedeva o in cui è venuto a mancare il defunto), coi quali non si vuole in alcun modo avere a che fare per via del loro collegamento a vicende personali dolorose<sup>83</sup>. Ecco che, in simili casi, l'intento di disfarsi dell'immobile indesiderato potrebbe astrattamente sfociare persino in un atto di rinuncia. Anche se, a ben vedere, ciò sembra poco probabile: infatti, trattandosi di beni aventi valore di mercato positivo, risultano senz'altro disponibili mezzi di alienazione assai più remunerativi, in quanto per l'appunto caratterizzati da un titolo oneroso (si pensi, banalmente, alla compravendita).

Una scarsa probabilità di rinuncia può anche essere determinata, viceversa, dal valore positivo soggettivamente attribuito al bene, che pure ha un valore di mercato negativo. In simili ipotesi, la rinuncia viene considerata un atto estremamente irrazionale – e altrettanto implausibile – che sembra potersi verificare solo a causa delle informazioni imperfette in possesso del proprietario: l'alternativa, in particolare, è tra la sottovalutazione del proprio attaccamento al bene e la sopravvalutazione del suo valore di mercato. Risulta peraltro faticoso anche solo immaginare un esempio di questa tipologia di beni: lo si potrebbe forse trovare nei c.d. 'cimeli tirannici' (*tyrannical heirlooms*), categoria che raccoglie tutte quelle proprietà ricevute (tipicamente per testamento o donazione) da un parente che le valutava molto e che tuttavia non sono altrettanto apprezzate dal ricevente, che pure non se ne libera per non urtare i sentimenti o la memoria del primo<sup>84</sup>.

---

<sup>83</sup> Si v. STRAHILEVITZ, *The Right to Abandon*, cit., pp. 364 ss., che per i beni mobili invece fa l'esempio dei giocattoli di una persona ormai adulta oppure di alcuni tipi di animali domestici.

<sup>84</sup> Per maggiori dettagli v., *ivi*, pp. 365 ss.



Infine, la combinazione di questi due tipologie di argomenti spiega perché risulti poco probabile anche la rinuncia a beni positivi tanto dal punto di vista del proprietario quanto da quello del mercato. Da un lato, infatti, visto che il bene ha un valore soggettivo positivo, è anzitutto immaginabile che il proprietario desideri conservarne la proprietà. Dall'altro, anche laddove quest'ultimo maturasse l'intento di disfarsene, è assai più plausibile – visto che pure il valore di mercato è positivo – che si proceda attraverso i consueti strumenti consensuali di alienazione (come la vendita o, tutt'al più, la donazione). I casi residui, di vera e propria rinuncia a beni positivi, sembrano dunque assai limitati e, comunque, sostanzialmente circoscritti all'ambito della proprietà mobiliare (si pensi, emblematicamente, all'esempio statunitense delle palle da baseball e a quello italiano delle monetine gettate nella Fontana di Trevi<sup>85</sup>).

### 3.2. Beni immobili negativi

Visto quanto sopra, non stupisce come molto spesso si ritenga che la rinuncia e l'abbandono abbiano ad oggetto esclusivamente beni negativi (sia dal punto di vista soggettivo che da quello oggettivo)<sup>86</sup>. Anche a negare conclusioni così drastiche – vista la descritta possibilità di immaginare rinunce anche a beni non negativi – resta comunque condivisa l'idea che generalmente le rinunce abbiano ad oggetto beni negativi, specie se si tratta di immobili<sup>87</sup>. Questo spiega perché la categoria merita uno studio più approfondito.

In linea molto generale si può affermare che un bene assume valore negativo quando all'esito di una sua analisi in termini di costi-benefici i primi risultano superare i secondi. In altre parole, il valore estraibile dal bene – attraverso il suo godimento o, soprattutto, con la sua disposizione sul mercato – è inferiore alle spese immediate o future che si associano al medesimo.

Chiaramente, un simile squilibrio nel rapporto costi-benefici può essere determinato da una miriade di fattori di scala anche molto diversa, di cui daremo conto poco oltre. Ciò che preme rilevare qui, è che si tratta in ultima analisi di fenomeni che concettualmente determinano o un incremento della voce dei costi (se ne aggiungono di nuovi, si alzano quelli già esistenti)

---

<sup>85</sup> Su cui si sofferma nel dettaglio QUARTA, *Cose derelitte*, cit., pp. 784 ss.

<sup>86</sup> Si v., ad esempio, T.W. MERRILL, H.E. SMITH, M.E. BRADY, *Property: Principles and Policies*, 4<sup>th</sup> ed., St. Paul, 2007, p. 492.

<sup>87</sup> Si v. STRAHILEVITZ, *The Right to Abandon*, cit., p. 363.

o una riduzione della posta del valore (tipicamente legata ad un calo della domanda di mercato).

Questo generale criterio distintivo delle cause di negatività del valore dei beni, comunque, non ha la pretesa di essere rigoroso: è infatti evidente che molti fattori, a seconda del punto di vista, potrebbero essere inquadrati così da un lato come dall'altro, o si potrebbe dire che incidono contemporaneamente tanto su un aspetto quanto sull'altro. Anche questa distinzione, così come le altre offerte in dottrina – che saranno esaminate di seguito – hanno perlopiù funzione descrittiva, offrono cioè l'occasione per una più ordinata disamina delle svariate fattispecie concrete di beni negativi. Il fondamentale punto fermo rimane comunque il riconoscimento dell'esistenza di beni (anche immobili) in cui complessivamente i costi superano i benefici.

*a. Beni a valore negativo, beni a valore zero, beni a valore positivo altamente illiquido*

In dottrina è stata proposta una definizione di beni negativi più specifica di quella offerta sopra: una definizione che fa leva, da un lato sull'assenza di valore di mercato positivo, dall'altra sull'impossibilità di alienare o disfarsi del bene senza prima aver investito sul suo ripristino o, comunque, di aver compiuto un pagamento *a latere*. Si escludono così dal novero dei beni negativi i beni che hanno semplicemente un valore di mercato pari a zero e quelli che hanno un valore di mercato positivo ma sostanzialmente 'illiquido', nel senso che è di fatto impossibile smobilizzare quella ricchezza (tramite vendita, locazione e così via) a causa degli elevati costi transattivi, di ricerca ecc. A conclusione del ragionamento, s'ipotizza che l'abbandono di queste ultime due categorie di beni non imponga costi sociali particolarmente gravi, a differenza di quelli generati dall'abbandono dei beni propriamente negativi<sup>88</sup>.

Il quadro va completato osservando come questa prospettazione preluda ad un'indagine dottrinale tutta focalizzata sulle obbligazioni di ripristino ambientale, che logicamente gravano una serie di immobili – gli unici considerati propriamente negativi – riconducibili al settore dell'energia (quali ad esempio miniere di carbone a cielo aperto esaurite, pozzi per l'estrazione di petrolio e gas, impianti nucleari abbandonati, stazioni di rifornimento e relative cisterne di stoccaggio sotterraneo ecc.).

---

<sup>88</sup> Si v. HUBER, *Negative-Value Property*, cit., p. 1464, che sviluppa il ragionamento per i beni in generale per poi concentrarsi soprattutto sui beni immobili in quanto considerati gli esempi più rilevanti di proprietà negative.

Tale impostazione ha indubbiamente il merito di sottolineare come possano risultare estremamente consistenti certi specifici costi (obbligazioni di ripristino ambientale) associati a certi specifici beni (immobili del settore energetico), di riflesso della gravità degli specifici pericoli (danni ambientali) che minacciano per la collettività intera<sup>89</sup>. Tuttavia, come si è osservato in precedenza, a ben vedere tutti gli immobili possono – se abbandonati – generare in certa misura problemi di portata sociale, i quali meritano di non essere sottovalutati. Soprattutto, rileva il fatto che l’ordinamento predispone una serie di strumenti giuridici volti al contrasto di simili problemi e, più in generale, del fenomeno dell’abbandono immobiliare in sé (si pensi ad esempio ai poteri di ordinanza comunali, ma anche ad alcune ipotesi di responsabilità civile oggettiva)<sup>90</sup>. Infatti, tali strumenti si traducono in altrettanti obblighi, e dunque in costi (più o meno diretti) per il proprietario immobiliare. Risulta allora chiaro che pure i beni definiti “a valore zero” o “a valore positivo illiquido” sono in realtà gravati da costi (di manutenzione, transattivi, fiscali ecc.), i quali possono in certi casi superare i benefici e, dunque, spingere il proprietario a rinunciare o abbandonare l’immobile. In definitiva, a parere di chi scrive, gli immobili gravati da obbligazioni di ripristino ambientale non devono essere considerati gli unici immobili “negativi”, ma semplicemente immobili “più negativi” di molti altri.

*b. Beni estrinsecamente negativi e beni intrinsecamente negativi*

Una proposta ricostruttiva più completa sembra quella che fa leva sulla distinzione tra la natura ‘estrinseca’ di alcuni beni negativi e la natura ‘intrinseca’ di altri. In sostanza, i primi sarebbero beni dal valore intrinsecamente positivo, i quali tuttavia risultano afflitti da obbligazioni “esterne” talmente costose da renderne negativo il valore complessivo. I secondi, invece, sarebbero beni il cui valore intrinseco è di per sé già estremamente scarso o addirittura azzerato<sup>91</sup>.

La categoria dei beni estrinsecamente negativi risulta particolarmente funzionale ad una disamina delle svariate voci di costo che possono gravare i beni immobili, tra le quali senza

---

<sup>89</sup> A titolo meramente esemplificativo si pensi al fatto che il costo di tappare un moderno pozzo di estrazione di gas o petrolio, negli Stati Uniti, può arrivare facilmente a 100.000\$: si v. *ivi* p. 1486 e pp. 1473 ss. per altri esempi di elevati costi di ripristino ambientale.

<sup>90</sup> Sul punto si v., *infra*, cap. 4, par. 1.3.

<sup>91</sup> Si v. D. CHILSTEIN, *Les biens à valeur vénale négative*, in *RTDCiv*, 2006, 4, pp. 663 ss., che in realtà sviluppa il ragionamento per i beni in generale e si occupa prevalentemente di beni mobili o immateriali (come ad es. rifiuti e debiti). Ne tenta un’applicazione specifica ai soli beni immobili DE GROOTE, *Land and Real Estate as Poisoned Chalice*, cit., pp. 30 ss., che si mostra anche consapevole del limite concettuale di questa distinzione, pur difendendone l’utilità pratica volta alla migliore comprensione delle possibilità di recupero dei vari tipi di beni negativi (che sono maggiori per quelli estrinseci, minori per quelli intrinseci).

dubbio spiccano proprio le già menzionate obbligazioni ambientali. A proposito di queste ultime – sulle quali ci si è già in più occasioni soffermati – è solo più il caso di osservare come ne esistano di scala molto diversa: accanto a quelle incombenti su siti colpiti da (o minaccianti) veri e propri danni ambientali, infatti, non vanno dimenticate quelle – magari di minore consistenza, ma probabilmente di più larga diffusione – che impongono ai proprietari varie opere di rinnovazione dell’immobile nell’ottica di una sua maggiore sostenibilità ecologica (si pensi ai noti casi della rimozione dell’amianto e dell’efficientamento energetico<sup>92</sup>).

Più in generale, come si è già avuto modo di accennare, i beni immobili sono gravati da un dovere di manutenzione<sup>93</sup>, il quale evidentemente comporta costi per il proprietario sia nell’ipotesi dell’adempimento sia in quella dell’inadempimento (in quest’ultimo caso in chiave di responsabilità civile, sanzioni amministrative ecc.). Tentativi di sottrarsi proprio a questo tipo di obbligazione (ed alla relativa responsabilità) trovano ampio riscontro nel contenzioso in materia di rinuncia alla proprietà immobiliare e riguardano sia terreni sia edifici. Quanto ai primi, si tratta tipicamente di terreni a rischio di dissesto idrogeologico, di frana, di alluvione, ai danni di circostanti immobili privati<sup>94</sup> o pubblici (tipicamente strade)<sup>95</sup>. Quanto ai secondi, un primo esempio è dato da un edificio (collocato nel centro di un comune) da cui cadono calcinacci e materiali vari che mettono in pericolo la pubblica incolumità<sup>96</sup>; un secondo esempio è dato da un edificio in severo stato di degrado, il cui valore è stimato in 29.655€ a fronte di un costo dei lavori di ripristino e messa in sicurezza stimato in euro 86.175€<sup>97</sup>. Con riguardo ad alcuni tipi di edifici, peraltro, possono risultare

---

<sup>92</sup> La spinta in tal senso proviene soprattutto, come è noto, dall’Unione Europea, i cui organi hanno emanato già ben tre direttive sull’efficienza energetica degli edifici (*Energy Performance of Buildings Directive* o *EPBD*) e stanno lavorando per l’approvazione della quarta: sul punto si v. la ricostruzione sintetica di A. MURATORI, *Quasi al traguardo finale la Direttiva EPBD 4 sull’efficienza energetica degli edifici*, in *Ambiente e sviluppo*, 2023, 4, pp. 223 ss.

<sup>93</sup> Sul punto si v., *infra*, cap. 4, par. 1.3.

<sup>94</sup> Si v. come esempio il piuttosto celebre caso francese deciso da Cass. civ., 5 Novembre 2015, n. 14-20.845: oggetto della disputa sulla rinuncia alla proprietà immobiliare è un terreno, situato nella parte alta di una zona montuosa, dal quale, per via di una tempesta, erano cadute delle rocce che hanno danneggiato un’abitazione costruita sul terreno sottostante.

<sup>95</sup> Si v. Trib. Genova, ord., 5 febbraio 2019 (con nota di M.F. GIORGIANNI, *Sull’ammissibilità della rinuncia alla proprietà*, in *Riv. not.*, 2019, 3, pp. 586 ss.) e Trib. Firenze, 15 settembre 2022, n. 2529.

<sup>96</sup> Si v. T.A.R. Lombardia (Milano), 18 dicembre 2020, n. 2553 (con nota di V. BRIZZOLARI, *Nota a margine di un caso emblematico di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *NGCC*, 2021, 3, pp. 631 ss.).

<sup>97</sup> Si v. Trib. Perugia, 6 maggio 2021, che nel descrivere lo stato dell’immobile oggetto di causa si richiama anche alle relazioni dei tecnici dell’amministrazione, ove si legge che “è visibile lo spanciamiento della muratura di facciata verso la strada ed una certa incoerenza del pietrame che la compone” e che “esiste pericolo per l’incolumità pubblica dato lo stato della gronda del tetto i cui tavelloni a sbalzo, già sfalsati nella parte visibile sottostante, hanno perso vari pezzi, peraltro già visibilmente caduti sulla strada. Di conseguenza i tavelloni lesionati in alcuni punti hanno diminuito sostanzialmente la funzionalità di sostegno della gronda del

ingenti anche i costi riconducibili al pagamento delle spese condominiali, le quali sono volte, tra le altre cose, anche e proprio alla manutenzione delle parti comuni: ancora una volta è significativo un esempio tratto dal contenzioso relativo a una rinuncia – in questo specifico caso alla multiproprietà immobiliare – finalizzata ad evitare il pagamento di più di 300.000€ di spese condominiali annue<sup>98</sup>.

Una terza categoria di costi gravanti sugli immobili è riconducibile all'imposizione fiscale<sup>99</sup> che, come noto, può colpire tanto l'esistenza del diritto di proprietà in sé quanto il suo esercizio<sup>100</sup>. Nel panorama italiano, la tassazione degli immobili si articola nelle seguenti principali categorie di tributi: imposte di natura reddituale (IRPEF e IRES, con relative addizionali), imposte di natura patrimoniale (IMU), imposte sul trasferimento degli immobili a titolo oneroso (IVA, imposte di registro e di bollo e imposte ipotecarie e catastali) e imposte sul trasferimento degli immobili a titolo gratuito (ovvero su successioni e donazioni)<sup>101</sup>. È stato peraltro osservato come, a seguito della crisi economica e finanziaria iniziata nel 2007-2008, si sia verificato un innalzamento della tassazione immobiliare: Confedilizia parla di una triplicazione avvenuta tra il 2011 e il 2015<sup>102</sup> e l'Agenzia delle entrate di un aumento dallo 0,5% del PIL nel 2010 all'1,3% nel 2016<sup>103</sup>.

Nei casi sopra menzionati, l'adempimento delle obbligazioni (ad esempio ambientali) gravanti sull'immobile, farebbe riacquistare al bene il suo originario valore positivo: si tratta, infatti, di beni solo 'estrinsecamente' negativi (e 'intrinsecamente' positivi). Altri beni immobili, invece, sarebbero 'intrinsecamente negativi': avrebbero, cioè, un valore di mercato di per sé nullo (o quasi), a causa di una scarsa o assente prospettiva di (ri)utilizzo dei medesimi. Simili circostanze sono legate tipicamente alle caratteristiche geografiche dell'immobile: potrebbe trattarsi di beni collocati in regioni di difficile accesso (in quanto, ad esempio, montane) o di aree ad alto rischio di fenomeni naturali distruttivi (quali ad

---

tetto. Perciò esiste un rischio di improvviso crollo sulla sottostante strada pubblica di tali parti di gronda, presumibilmente in un futuro non lontano”.

<sup>98</sup> Si v. Trib. Lecce, 11 settembre 2019.

<sup>99</sup> Si v. DE GROOTE, *Land and Real Estate as Poisoned Chalice*, cit., pp. 33-35, che accosta a questa ipotesi un'altra tipica voce di spesa collegata agli immobili, quella relativa ai mutui, osservando come le c.d. *zombie properties* – contemporaneamente abbandonate dai proprietari e non espropriate dalle banche – hanno rappresentato il più evidente simbolo della crisi economica negli Stati Uniti.

<sup>100</sup> Si v. U. MATTEI, *I diritti reali. 2. La proprietà*, in *Tratt. Sacco*, Torino, 2015, pp. 354 ss.

<sup>101</sup> Si v. AGENZIA DELLE ENTRATE, *Gli Immobili in Italia 2023 – Fiscalità immobiliare in Italia e in Europa*, cit., pp. 129 ss.

<sup>102</sup> Si v. CONFEDILIZIA, *Dossier tassazione immobili*, 2015, richiamata da MORONI, DE FRANCO, BELLE, *Unused private and public buildings*, cit., p. 4.

<sup>103</sup> Si v. AGENZIA DELLE ENTRATE, *Gli Immobili in Italia 2019 – Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare. 4. Fiscalità immobiliare in Italia e in Europa*, p. 119, che riconduce questa dinamica proprio all'introduzione di nuove imposte quali IMU e TASI.

esempio inondazioni, valanghe, uragani). Sotto altra prospettiva, si può osservare come l'acquisto della qualità di bene intrinsecamente negativo può essere dovuta tanto ad attività umane quanto, per l'appunto, a fenomeni naturali (si pensi ad esempio ai terreni colpiti da siccità, erosione, salinizzazione): in tal senso, la categoria sembra inevitabilmente destinata ad espandersi in forza delle conseguenze negative del cambiamento climatico (tra cui ricordiamo l'innalzamento del livello del mare, che minaccia le zone costiere, e l'aumento di probabilità di verifica di fenomeni naturali violenti)<sup>104</sup>.

A ben vedere, comunque, anche i beni inseriti in quest'ultima categoria risultano gravati da (almeno) alcuni doveri ed obbligazioni, quali ad esempio quelli fiscali o di manutenzione: ed è proprio per questo motivo che, a fronte di un valore di mercato estremamente contenuto o inesistente, simili immobili possono risultare nel complesso negativi. Anche la distinzione tra beni estrinsecamente negativi e beni intrinsecamente negativi può quindi essere ridimensionata, pur essendo senz'altro utile a mettere in rilievo il contributo che alla negativizzazione degli immobili possono dare anche cause differenti dalle relative obbligazioni. Ci sono infatti fenomeni che impattano non tanto sulla voce dei costi quanto piuttosto direttamente su quella del valore e, a dire il vero, meritano di essere considerati in modo più approfondito in quest'opera di classificazione.

### *c. Obsolescenza immobiliare assoluta e obsolescenza immobiliare relativa*

Una tassonomia più utile, a quest'ultimo fine, è offerta dalla letteratura in materia urbanistica e fa leva sul concetto di obsolescenza degli immobili: si parte, cioè, del presupposto che gli immobili, come tutti i beni, sono soggetti a diminuzioni di performatività ed utilità<sup>105</sup>, per poi tentare di spiegare i vari modi in cui questo avvenga. La proposta, in particolare, è di ordinare le ipotesi di obsolescenza secondo due criteri: da un lato distinguendo tra obsolescenza assoluta e obsolescenza relativa, dall'altro distinguendo tra obsolescenza dell'immobile in sé ed obsolescenza della *location* in cui l'immobile si trova<sup>106</sup>. Ne risulta una matrice di quattro possibilità.

---

<sup>104</sup> Si v. DE GROOTE, *Land and Real Estate as Poisoned Chalice*, cit., pp. 32-33.

<sup>105</sup> Si v. B.L. GOLTON, *Perspectives of building obsolescence*, in R. GROVER (ed.), *Land and property development. New directions*, London, 1989, p. 272.

<sup>106</sup> Si v. BUITELAAR, MORONI, DE FRANCO, *Building obsolescence in the evolving city*, cit., pp. 2-3, che a dire il vero sviluppano il ragionamento soltanto sugli edifici, ma con considerazioni in gran parte applicabili anche ai terreni. Si v. anche l'utile tabella predisposta dagli autori, che per comodità riassuntiva riportiamo al termine del paragrafo.

Si ha obsolescenza assoluta dell'immobile nell'ipotesi – già ampiamente trattata – di mancanza di adeguata manutenzione del medesimo. In tal senso, si parla anche talora di “deteriorazione fisica”, “obsolescenza fisica” o “obsolescenza strutturale”.

L'obsolescenza assoluta è invece ‘posizionale’ (*locational*) quando la deteriorazione fisica colpisce non tanto l'immobile in sé quanto piuttosto il luogo circostante (altri edifici, infrastrutture ecc.): a tal proposito si parla anche di “obsolescenza ambientale” la quale, come già spiegato in precedenza, impatta negativamente il valore dell'immobile.

Diversamente, si ha obsolescenza relativa dell'immobile (anche detta “obsolescenza funzionale”) quando il medesimo subisce una perdita in termini di commerciabilità per via di un mutamento nelle preferenze degli utenti oppure per la presenza di altri immobili che risultano più attrattivi (si pensi ad es. alla perdita di valore di un edificio industriale operativo, circondato da quartieri residenziali, in un contesto di grande domanda di case d'abitazione).

Infine, l'obsolescenza relativa è ‘posizionale’ quando i cambi di preferenze degli utenti riguardano intere porzioni di territorio, come può accadere nel rapporto tra zone centrali e periferiche di una città o, più ampiamente, tra città e campagna.




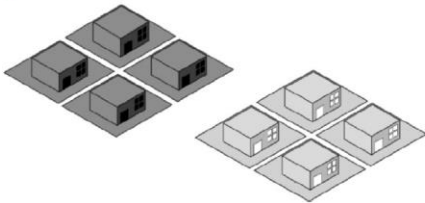
È interessante a questo punto notare come le due forme di obsolescenza di natura relativa vengano talora definite in termini di “obsolescenza economica”, per via del loro stretto collegamento con modifiche dell'equilibrio tra domanda ed offerta di immobili, che determinano un abbassamento del valore di mercato di parte di questi ultimi. Proprio questo aspetto permette di inquadrare meglio alcuni dei più complessi fenomeni che possono contribuire alla negativizzazione dei beni immobili. Si pensi, da un lato, a crisi globali, come la già menzionata crisi climatica in atto, ma anche alla crisi economica e finanziaria iniziata nel 2007-2008: quest'ultima, infatti, si è come noto tradotta anche in un crollo proprio del mercato immobiliare, dovuto soprattutto alla riduzione dei finanziamenti erogati dalle banche<sup>107</sup>. Dall'altro, bisogna talvolta guardare a fenomeni storici di diverso tipo, di maggiore o minore portata spaziale o temporale, come quelli legati ad urbanizzazioni ed industrializzazioni ed alle relative ondate migratorie: in simili contesti si può tentare di

---

<sup>107</sup> Si v. QUARTA, *Cose derelitte*, cit., p. 787, ma anche MORONI, DE FRANCO, BELLE, *Unused private and public buildings*, cit., p. 3, che osservano come il prezzo degli immobili, dopo essere aumentato del 55% dal 1998 al 2007, risultava crollato del 20% circa alla fine del 2012.

collocare, ad esempio, il fenomeno degli abbandoni immobiliari dei piccoli comuni montani o di alcune periferie industriali<sup>108</sup>.

**Table 1**  
Four types of building obsolescence based on the causes.

	Absolute	Relative
Building	A 	C 
Location	B 	D 

### 3.3. Rilevanza teorica della categoria dei beni immobili negativi

Le considerazioni svolte sinora ci hanno permesso di approfondire meglio tanto i vari “oggetti” quanto le possibili ragioni dell’abbandono e, soprattutto, della rinuncia alla proprietà immobiliare. La distinzione tra beni positivi e beni negativi (al di là delle ulteriori sotto-classificazioni) risulta però fondamentale anche sotto un altro profilo: implica per l’appunto il riconoscere l’esistenza, accanto a beni positivi, anche di beni negativi.

Si tratta di un passaggio concettuale estremamente importante soprattutto (e proprio) perché sostanzialmente incompiuto nella teoria della proprietà (tanto giuridica quanto economica). Il tradizionale punto di partenza, anzi, è esattamente l’assunto opposto: cioè, che i beni, specialmente se immobili, abbiano sempre valore positivo. Proprio questo aspetto – unito all’ulteriore assunzione circa la scarsità di simili beni – sarebbe anzi il fondamento primo (dell’esigenza e quindi) dell’esistenza di regole proprietarie, quali norme di allocazione di risorse limitate<sup>109</sup>.

<sup>108</sup> Si v. WWF, *Riutilizziamo l’Italia*, cit., p. 21.

<sup>109</sup> Si v. HUBER, *Negative-Value Property*, cit., pp. 1462 ss. Per maggiori approfondimenti sul punto si rinvia, *infra*, al cap. 2, par. 1.1.



Questo tipo di assunzione ha così contribuito a strutturare una teoria proprietaria tutta concentrata sugli aspetti attivi della posizione del proprietario, sull'ampiezza delle facoltà, delle libertà e dei poteri derivanti dal suo diritto soggettivo<sup>110</sup>. Tutto ciò, evidentemente, a scapito dell'attenzione posta e, dunque, della rilevanza attribuita agli aspetti negativi della proprietà, ai suoi profili doverosi e obbligatori, che pure esistono e sono sempre esistiti<sup>111</sup>.

A proposito di quest'ultimo profilo bisogna dare conto del fatto che, a dire il vero, non mancano in dottrina esempi di autori che sottolineano l'importanza dei limiti imposti – specie in funzione dell'interesse collettivo – al diritto di proprietà<sup>112</sup>. Tuttavia, sembra trattarsi ancora oggi di eccezioni rispetto all'impostazione interpretativa dominante e, comunque, di ragionamenti basati su argomenti (di varia natura ma) diversi dalla semplice presa d'atto dell'esistenza di beni di valore negativo. Ciò che manca, in altre parole, è un più generale e radicale ripensamento della teoria proprietaria che parta esattamente da una riscrittura dell'assunto di base: non esistono solo beni di valore positivo, ma esistono anche beni di valore negativo<sup>113</sup>.

La mancata considerazione di questi ultimi da parte della teoria proprietaria è stata definita efficacemente “un bug nel sistema, e non uno che può essere facilmente corretto”<sup>114</sup>. Un difetto che risulta tanto più grave, peraltro, per via dell'elevata consistenza del numero dei beni negativi (specie se si considerano anche i mobili assieme agli immobili), tale da valere loro l'appellativo metaforico di “materia oscura dell'universo proprietario”<sup>115</sup>.

L'esigenza di riallineare l'elaborazione teorica sulla proprietà alla realtà dei beni che ne sono oggetto risulta particolarmente urgente nel tempo presente. Infatti, una serie di fenomeni di natura più o meno fisiologica, e di portata più o meno ampia, hanno condotto negli ultimi decenni all'emersione prepotente proprio della categoria dei beni negativi. Si pensi, con riferimento ai beni mobili, allo sviluppo delle società dell'opulenza e del consumo, che implicano una massiccia produzione di rifiuti<sup>116</sup>. Laddove per i beni immobili è invece

---

<sup>110</sup> Si v. DE GROOTE, *Land and Real Estate as Poisoned Chalice*, cit., pp. 28 ss.

<sup>111</sup> Si v. J.W. SINGER, *Entitlement: the Paradoxes of Property*, New Haven, 2000, p. 18.

<sup>112</sup> Si v. MATTEI, *La proprietà*, cit., pp. 317 ss.

<sup>113</sup> A differenza di quella giuridica, la letteratura in materia urbanistica risulta molto più consapevole dell'esistenza di beni immobili negativi, che viene ricondotta al già citato fenomeno – in certa misura considerato fisiologico, o comunque inevitabile – dell'obsolescenza: si v. BUITELAAR, MORONI, DE FRANCO, *Building obsolescence in the evolving city*, cit., pp. 1 ss.

<sup>114</sup> Si v. HUBER, *Negative-Value Property*, cit., p. 1467: “[...] a bug in the system, and not one that can easily be corrected”.

<sup>115</sup> Si v., *ivi*, pp. 1463-1464: “[...] dark matter of the property universe”.

<sup>116</sup> Si v. QUARTA, *Cose derelitte*, cit., p. 793.

sufficiente guardare – come già fatto in dettaglio nel paragrafo precedente – alle recenti crisi economiche e ambientali di scala globale.

Tale ripensamento sembra peraltro particolarmente necessario proprio con riferimento all’aspetto della circolazione della proprietà, che è anche quello che ci interessa di più ai fini della presente (e assai più circoscritta) ricerca. Proprio in quest’ambito, infatti, si manifestano alcuni dei più gravi sintomi della difficoltà della tradizionale teoria proprietaria ad interfacciarsi con i beni negativi. Da un lato, si fa talora fin troppa fatica a concepire – e dunque ad ammettere – la circolazione a base contrattuale di beni negativi, che pure risulta desiderata delle parti coinvolte: in alcuni casi il rifiuto è tale da spingere persino a negare all’oggetto la qualificazione di “bene”, mentre in altri l’ostacolo consiste semplicemente nel carattere negativo del “prezzo” di mercato<sup>117</sup>. Dall’altro, viceversa, si ammette spesso con eccessiva leggerezza la circolazione unilaterale di simili beni – che consiste per l’appunto nella rinuncia alla relativa proprietà – sorvolando sul fatto che si determina così uno scarico di obblighi e costi sulla collettività. Da questo punto di vista, peraltro, l’elaborazione dottrinale riguardante i beni immobili risulta assai più arretrata rispetto a quella in materia di beni mobili, la cui evoluzione ha ricevuto una spinta decisiva dagli interventi legislativi (nazionali ed europei) in materia di rifiuti.

Il ripensamento dell’intera teoria proprietaria sull’assunto dell’esistenza di beni negativi è opera che va ben oltre i propositi di questa indagine e, comunque, le forze di chi scrive. Ciò che però sembra possibile – ed anche necessario – è procedere nell’analisi economica e giuridica della rinuncia alla proprietà immobiliare tenendo bene a mente questo aspetto, questa carenza. Sarà così di volta in volta possibile testare la bontà di regole, argomenti e principi anche sulla base della loro capacità o meno di essere applicati pure agli immobili di valore negativo, a maggior ragione che questi ultimi, come già più volte ricordato, sono il principale oggetto dei fenomeni presi in esame.

---

<sup>117</sup> Si v., in chiave critica, CHILSTEIN, *Les biens à valeur vénale négative*, cit., pp. 663 ss., e per l’Italia e con particolare riferimento ai beni mobili, G. RESTA, *I rifiuti come beni in senso giuridico*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2018, pp. 249 ss.

## CAPITOLO 2. PROFILI DI ANALISI GIUSECONOMICA

### 1. Inefficienza e iniquità della rinuncia alla proprietà di beni immobili negativi

#### *1.1. Origine, funzione, giustificazione economica della proprietà privata*

Come già anticipato, anche gli autori che hanno studiato la proprietà con un approccio economico<sup>1</sup> non si sono mai occupati *ex professo* di rinuncia e abbandono degli immobili<sup>2</sup>. Gli unici aspetti su cui talora ci si è soffermati sono quelli relativi (non tanto alla perdita quanto) all'acquisto da parte di terzi della proprietà di beni derelitti, segnatamente attraverso gli istituti dell'usucapione e, per i mobili, dell'occupazione<sup>3</sup>. Tutto ciò è d'altro canto coerente con l'assioma che sta alla base di questa, così come di molte altre elaborazioni teoriche in materia di proprietà: la desiderabilità e scarsità dei beni che sono oggetto del diritto dominicale<sup>4</sup>. Se questo è vero, infatti, è ragionevole presumere che, a fronte di un ipotetico comportamento abdicativo del proprietario, ci sarà sempre un qualche terzo (o persino più di uno) interessato ad impossessarsi del bene in questione. I conflitti da risolvere, allora, saranno per l'appunto relativi al momento dell'acquisto della proprietà: conflitti tra più terzi tutti interessati ad appropriarsi del bene o, persino, tra terzo e proprietario originario.

Questa lacuna nella teoria economica della proprietà è dovuta più a una mancanza di interesse, per l'appunto, che a una carenza di capacità d'indagine. Al contrario, come si vedrà nel prosieguo di questo capitolo, l'elaborazione giuseconomica in materia di proprietà offre tutti gli strumenti analitici necessari per rispondere al quesito sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare. Si anticipa sin d'ora che il responso si articola in due step: il primo consiste nel rifiuto della tesi positiva; il secondo nella preferenza della tesi negativa rispetto alle restanti tesi risarcitoria e intermedia.

---

<sup>1</sup> O in quanto propriamente economisti o in quanto giuristi che fanno uso dell'analisi economica del diritto. Ad ogni modo, è sconsigliabile, e comunque difficile, tenerli rigidamente distinti: v. U. MATTEI, *Tutela inibitoria e tutela risarcitoria. Contributo alla teoria dei diritti sui beni*, Milano, 1987, p. 78 in nota 21.

<sup>2</sup> Recenti e rilevanti eccezioni, che però non fanno altro che confermare la regola, sono costituite dai lavori di: L.J. STRAHILEVITZ, *The right to abandon*, in *Univ. of Pennsylvania L.R.*, 2010, 158, pp. 355 ss.; B.R. HUBER, *Negative-Value Property*, in *Wash. Un. L.R.*, 2021, 98, pp. 1461 ss.; L.A. FENNELL, *Forcings*, in *Colum. L.R.*, 2014, 114, pp. 1297 ss.

<sup>3</sup> Si v., per tutti, R.A. POSNER, *Economic Analysis of Law*, 9th ed., NY, 2014, pp. 87-88.

<sup>4</sup> Si v. T.W. MERRILL, *The Property Strategy*, in *U. Pa. L. Rev.*, 2012, 160, pp. 2063 ss.

Il primo filone di ragionamento muove dall'elaborazione teorica sul fondamento stesso, in termini economici, della proprietà privata<sup>5</sup>, quale strumento per l'allocazione di risorse scarse: si tratta in sostanza del tentativo di spiegarne da un lato la funzione e dall'altro l'origine storica, offrendone allo stesso tempo una complessiva giustificazione, soprattutto in chiave di efficienza.

L'argomentazione prende l'avvio, come noto, dalla critica rivolta a una forma di proprietà contrapposta a quella privata – forse la più contrapposta – che è la proprietà 'comune'<sup>6</sup>, caratterizzata principalmente dal fatto che a chiunque è riconosciuta la possibilità di entrare ed operare sul terreno (o nell'immobile) così posseduto<sup>7</sup>.

La drammatica inefficienza di questo assetto proprietario viene rappresentata attraverso la celebre parabola della 'tragedia dei comuni'<sup>8</sup>. L'idea, in breve, è che la proprietà comune di una risorsa scarsa e desiderabile conduca inevitabilmente al suo eccessivo sfruttamento, ai danni dell'intera collettività. Ciò sarebbe dovuto al fatto che, in un simile assetto proprietario, ciascun individuo razionale risulta incentivato ad aumentare costantemente e senza limiti la propria attività di sfruttamento della risorsa: questo perché gli è possibile catturare interamente i profitti che ne derivano, mentre i relativi costi – in termini di impoverimento della risorsa comune – sono almeno in parte sopportati dagli altri consociati (e, comunque, tipicamente posticipati nel tempo). Comportandosi così ogni individuo, l'esito tragico che viene profetizzato è quello dell'esaurimento della risorsa comune, sulla quale in ipotesi poteva basarsi il sostentamento dell'intera comunità<sup>9</sup>.

---

<sup>5</sup> In questa letteratura l'intento dichiarato, molto spesso, è quello di occuparsi di proprietà privata in modo assai generale, senza distinzione alcuna in base al tipo di bene che ne costituisce l'oggetto. Tuttavia, nella sostanza, ci si concentra marcatamente sulla proprietà immobiliare e, in particolare, su quella della terra. D'altro canto, è noto come quest'ultima, storicamente, costituisca il principale orizzonte d'immaginazione di chi si occupa di proprietà, non solo a livello di formante dottrinale ma anche di formante legislativo: è sufficientemente pensare all'esempio offerto dal libro terzo del codice civile italiano, su cui si v. le considerazioni di U. MATTEI, *La proprietà*, in *Tratt. Sacco*, Torino, 2015, p. 152.

<sup>6</sup> Si v. H. DEMSETZ, *Toward a Theory of Property Rights*, in *Am. Econ. Rev.*, 1967, 57, p. 354, che si esprime per l'appunto in termini di *communal ownership*, contrapponendola alla *private ownership*. A queste due l'autore accosta anche una terza figura, quella della *state ownership*, di cui però dichiara di non volersi occupare.

<sup>7</sup> Si v. R.C. ELLICKSON, *Property in Land*, in *Yale L.J.*, 1993, 102, pp. 1322-1323, che, infatti, si esprime piuttosto in termini di *open-access land regime*.

<sup>8</sup> Si v. G. HARDIN, *The Tragedy of the Commons*, in *Science*, 1968, 162, pp. 1243 ss. e spec. 1244-1245, che utilizza l'esempio classico del pascolo comune; ma si ricordi che l'autore mira ad affrontare il ben più vasto tema della sovrappopolazione terrestre.

<sup>9</sup> Questa impostazione non è andata esente da altrettanto note critiche, che hanno sottolineato soprattutto come la tragedia, a ben vedere, non dimostri la necessità specifica della proprietà privata, ma solamente di una qualche limitazione istituzionale allo sfruttamento di risorse comuni: si v. in tal senso MATTEI, *La proprietà*, cit., pp. 8 ss. In effetti, è stato dimostrato come molto spesso simili limitazioni vengano assunte, anche in via consuetudinaria, da società ecologicamente compatibili: si v., per tutti, E. OSTROM, *Governing the Commons*:

A fronte di questo timore, risulta pertanto evidente la necessità di fare in modo che ciascun individuo si faccia carico interamente dei costi derivanti dai propri comportamenti estrattivi. Ciò che significa, in altre parole, riallineare alla cattura dei profitti derivanti da una certa attività l'imputazione dei relativi costi. Lo strumento allocativo considerato in grado di raggiungere meglio quest'obiettivo è esattamente la proprietà privata, in forza di alcune sue specifiche caratteristiche.

La prima consiste nel diritto, attribuito al proprietario, di escludere chiunque altro dall'accesso alla risorsa<sup>10</sup>. Tale profilo implica la creazione di confini fisici – tanto orizzontali quanto verticali – sulla terra e, per l'appunto, la rimessione al proprietario della scelta sulla regolazione degli ingressi. D'altro canto, così come un proprietario può escludere chiunque altro dal suo terreno, così anche tutti gli altri proprietari possono fare con lui. Ciò determina, in buona sostanza, un complessivo tentativo di contenere le (conseguenze delle) condotte dei vari individui all'interno dei confini spaziali delle rispettive proprietà. Tale meccanismo, infatti, dovrebbe creare un incentivo ad evitare usi dannosi del terreno, dal momento che i costi di simili comportamenti – anche in termini di riduzione del valore della risorsa – finirebbero per scaricarsi interamente sul proprietario stesso<sup>11</sup>.

Ad analoghi fini contribuisce anche un secondo aspetto della proprietà privata, talvolta meno valorizzato e, tuttavia, di particolare importanza per la nostra indagine: si tratta del carattere della perpetuità<sup>12</sup>. Tale connotato, a ben vedere, non fa altro che delimitare ulteriormente i confini della proprietà, questa volta sul piano temporale, e risulta complementare all'esclusività spaziale ai fini del meccanismo di (dis)incentivo sopra descritto. Grazie al carattere perpetuo della proprietà privata, infatti, il proprietario risulta disincentivato a tenere non solo quei comportamenti che generano costi immediati (che tendono a ricadere dentro la sfera proprietaria per via dei confini fisici della medesima), ma anche quelli che generano

---

*The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge, 1990, pp. 1 ss. Ad ogni modo, non è questa la sede per approfondire tale dibattito. Nel nostro caso, infatti, non si tratta di esprimere una preferenza tra proprietà comune e proprietà privata degli immobili, essendo quest'ultima un elemento dato, anzi persino un punto di partenza, nel ragionamento sulla rinuncia. Non è a questi fini, perciò, che si vuole ripercorrere la teoria economia della proprietà: l'obiettivo è piuttosto quello di dimostrare come, persino seguendo una simile impostazione – che pure offre una spassionata (e latentemente ideologica) difesa della proprietà privata – si giunga infine a negare la possibilità di rinuncia a quella immobiliare.

<sup>10</sup> Si v. DEMSETZ, *Toward a Theory of Property Rights*, cit., p. 354.

<sup>11</sup> Si v. HUBER, *Negative-Value Property*, cit., p. 1469. La predisposizione di confini fisici, peraltro, è finalizzata anche a trattenere all'interno della sfera del proprietario le conseguenze positive dei suoi comportamenti e, soprattutto, a proteggere i relativi investimenti da invasioni esterne che sarebbero capaci di vanificarne i frutti: si v., per tutti, POSNER, *Economic Analysis of Law*, cit., pp. 40 ss.

<sup>12</sup> Si v. L.A. FENNELL, *Fee Simple Obsolete*, in *N.Y.U. L. Rev.*, 2016, 91, p. 1468, che, grazie alla combinazione di questo elemento con quello dell'esclusione fisica, può definire le proprietà private immobiliari come “perpetual monopolies on specific spatial locations”.

solo o prevalentemente costi per il futuro: e questo proprio perché (se nulla accade, la regola di *default* è che) il proprietario resta tale anche nel futuro, per cui anche quei costi finiranno per ricadere interamente su di lui<sup>13</sup>. Tra questi costi futuri, peraltro, spicca proprio quello da ‘tragico’ esaurimento della risorsa, il che dovrebbe per l’appunto disincentivare ad uno sfruttamento intensivo del bene nel presente.

A questo modello si potrebbe obiettare che, a dire il vero, il proprietario potrebbe sempre disfarsi del bene alienandolo e che, comunque, un limite temporale inevitabile è dato dalla durata finita della vita umana. Tuttavia si controbatte, quanto al secondo aspetto, che la possibilità di trasmettere il bene in via ereditaria, magari a persone care, può contribuire significativamente ad allungare l’orizzonte temporale del proprietario oltre la durata della sua vita: proprio perché si prendono in considerazione gli interessi dei futuri eredi. Quanto al primo aspetto, poi, si osserva come la possibilità di alienazione non garantisce affatto al proprietario una scappatoia per liberarsi dei costi dei propri precedenti comportamenti: tali costi, infatti, si rifletteranno tipicamente in una riduzione del prezzo che l’acquirente è disposto a pagare e, in tal senso, continueranno ad essere sostenuti dal proprietario<sup>14</sup>. La considerazione di tutti questi elementi porta quindi a sostenere che, al contrario, il proprietario privato è spinto ad adottare un orizzonte temporale tendenzialmente infinito: ciò che determinerebbe un incentivo estremamente efficiente all’uso sostenibile delle risorse, anche nell’interesse delle generazioni future<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> Di nuovo, la predisposizione di confini temporali è finalizzata ad incentivare al più efficiente uso presente della risorsa, che risulterà essere quello più redditizio secondo un orizzonte di valutazione diacronico. L’esempio classico è quello della scelta tra il taglio immediato degli alberi presenti sul terreno (meno efficiente) e il taglio futuro a seguito di loro ulteriore crescita (più efficiente): v., *ivi*, p. 1469.

<sup>14</sup> Nei casi più gravi, peraltro, la riduzione di prezzo può arrivare fino a zero (donazione) o persino tradursi in un vero e proprio disinteresse generalizzato all’acquisto del bene, che cessa così di avere un mercato: si tratta, in sostanza, dell’ipotesi dei beni immobili negativi, su cui si v., *supra*, cap. 1, par. 3.2.

<sup>15</sup> Si v. DEMSETZ, *Toward a Theory of Property Rights*, cit., pp. 355 ss. e ELLICKSON, *Property in Land*, cit., pp. 1368 ss. Ancora una volta, si tratta di un’impostazione molto criticata. Da un lato per via della stessa assunzione secondo cui i proprietari privati non sceglieranno mai, in modo intenzionale, di sfruttare intensivamente le proprie risorse: si v. D. COLE, *Pollution and Property: Comparing Ownership Institutions for Environmental Protection*, Cambridge, 2022, pp. 85–109. Dall’altro perché, anche laddove davvero intenzionati a fare un uso efficiente delle proprie risorse, i proprietari potrebbero sempre e comunque sbagliare nella valutazione degli effetti delle proprie attività e finire così per imporre costi indesiderati a future versioni di sé stessi: si v. R.J. HERRNSTEIN, G.F. LOEWENSTEIN, D. PRELEC, W. VAUGHAN JR., *Utility Maximization and Melioration: Internalities in Individual Choice*, in *J. Behav. Decision Making*, 1993, 6, pp. 149 ss.

## 1.2. Segue: il problema delle esternalità

Tutti i ragionamenti sinora sviluppati possono essere riassunti, in termini ancora più tecnici, nell'affermazione secondo cui uno dei principali scopi della proprietà privata è quello di internalizzare le esternalità<sup>16</sup>.

Per comprendere questa statuizione risulta ovviamente necessario inquadrare meglio il concetto di 'esternalità'. In particolare, ai nostri fini, è fondamentale la categoria delle esternalità 'negative', che possono essere definite, molto genericamente, come costi imposti da un soggetto su un altro senza il consenso di quest'ultimo<sup>17</sup>.

In tal senso, allora, il 'tragico' sovrasfruttamento (fino all'esaurimento) di una risorsa in proprietà comune può essere considerato nient'altro che un esempio di esternalità negativa. Come già spiegato, infatti, in un simile regime proprietario, il singolo individuo può scaricare sugli altri consociati – evidentemente al di fuori di qualsiasi meccanismo di mercato, o comunque consensuale – almeno una parte dei costi derivanti dalle proprie attività. Invece, in un regime di proprietà privata, come si è visto, il singolo proprietario è costretto a sobbarcarsi interamente il costo dello sfruttamento intensivo. Per questo si osserva che la proprietà privata determina anzitutto l'internalizzazione delle esternalità da tragedia dei comuni, ed è così facendo che tende a prevenirne la verifica<sup>18</sup>.

Tuttavia, la proprietà privata – con il suo meccanismo di costruzione di confini spaziali esclusivi – non è in grado di internalizzare tutte le esternalità<sup>19</sup> o, se si vuole, contribuisce allo sviluppo di nuove esternalità<sup>20</sup>. È proprio di queste ultime che ci si occupa maggiormente nella letteratura, considerandole come "esternalità" *tout court*, quando più precisamente possono essere aggettivate come esternalità "spaziali" o "fisiche": se negative,

---

<sup>16</sup> Si v., per tutti, DEMSETZ, *Toward a Theory of Property Rights*, cit., p. 348. Il pensiero di questo autore è stato qui, come già in precedenza, leggermente semplificato, sottraendo momentaneamente dal discorso l'importante ruolo svolto dal Teorema di Coase: verrà reintrodotta in un secondo momento, su cui si v., *infra*, il par. 2.1 di questo capitolo.

<sup>17</sup> Si v., per tutti, R. COOTER, U. MATTEI, P.G. MONATERI, R. PARDOLESI, T. ULEN, *Il mercato delle regole: analisi economica del diritto civile. I. Fondamenti*, 2° ed., Bologna, 2006, pp. 123 ss. Gli autori chiariscono anche la ragione dell'utilizzo di un simile lessico: posto che il mercato è il luogo dei trasferimenti (non solo di ricchezza, ma anche di costi) volontari, i trasferimenti che avvengono senza consenso risultano ad esso, per l'appunto, esterni. Tale definizione di esternalità è quella tradizionalmente ricondotta all'economia del benessere di Pigou, anche se, a ben vedere, il primo economista ad occuparsi di costi esterni fu Marshall: per maggiori approfondimenti si v. MATTEI, *Tutela inibitoria e tutela risarcitoria*, cit., pp. 33 ss.

<sup>18</sup> Si v. MERRILL, *The Property Strategy*, cit., pp. 2085 ss., che per l'appunto cataloga la prevenzione di tragedie dei comuni tra gli *advantages* della strategia proprietaria.

<sup>19</sup> Si v. DEMSETZ, *Toward a Theory of Property Rights*, cit., p. 356.

<sup>20</sup> Si v. MERRILL, *The Property Strategy*, cit., pp. 2089 ss., che annovera, allora, queste *new externalities* tra i *disadvantages* della strategia proprietaria.

in particolare, possono essere definite come quelle attività che, svolte su un certo terreno, affliggono soggetti che si trovano altrove (l'esempio classico è la fabbrica che produce un fumo inquinante l'aria respirata dai residenti nel vicinato)<sup>21</sup>. L'esistenza di simili esternalità è per l'appunto dovuta all'impossibilità fisica (o comunque all'eccessiva onerosità) di ergere confini perfettamente impenetrabili, di dividere in maniera assoluta gli spazi d'influenza proprietaria<sup>22</sup>. A fronte dell'insufficienza del meccanismo dell'esclusione, allora, le alternative sono quelle della 'tolleranza' o dell'adozione di strategie di natura diversa, come quelle riconducibili al concetto di 'governance' (gli esempi spaziano molto e vanno dalla disciplina delle immissioni allo *zoning*)<sup>23</sup>.

La più precisa qualificazione di queste esternalità come "spaziali" permette di mettere in rilievo l'esistenza di un'altra categoria di esternalità, quelle "temporali", assai meno studiate dalla dottrina: possono essere definite come costi che si manifestano solo dopo il passaggio di un certo tempo e che, così, possono affliggere i proprietari successivi di una stessa particella di terra<sup>24</sup>. La proprietà privata, a ben vedere, mira ad internalizzare anche questo tipo di esternalità, e lo fa attraverso il già esaminato carattere della perpetuità: come si è visto, dal momento che, salvo alienazione, si resta proprietari fino alla morte, l'incentivo è ad evitare i comportamenti che determinano eccessivi costi futuri; questi ultimi, infatti, continueranno a gravare sul proprietario o, quantomeno, saranno 'detratti' dal prezzo di vendita del bene. Proprio il fatto che queste esternalità sono state tradizionalmente poco studiate, peraltro, dimostrerebbe che la (diffusione della) proprietà privata ne ha effettivamente ridotto molto l'impatto, dimostrandosi uno strumento assai efficiente per la loro internalizzazione<sup>25</sup>.

---

<sup>21</sup> Si v. HUBER, *Negative-Value Property*, cit., p. 1466 in nota 26.

<sup>22</sup> Si v. U. MATTEI, *Proprietà*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, 1997, pp. 445 ss.

<sup>23</sup> Si v. FENNELL, *Fee Simple Obsolete*, cit., pp. 1466 ss., che rifà al lavoro di Henry E. Smith, per cui, in particolare, si v. H.E. SMITH, *Exclusion Versus Governance: Two Strategies for Delineating Property Rights*, in *J. Legal Stud.*, 2002, 31, pp. s453 ss.

<sup>24</sup> Si v. HUBER, *Negative-Value Property*, cit., p. 1466 in nota 26, che richiama anche la scarsissima letteratura in materia: FENNELL, *Fee Simple Obsolete*, cit., pp. 1457 ss.; S. JACOBSON, *Temporal Spillovers in Land Conservation*, in *J. Econ. Behav. & Org.*, 2014, 107, pp. 366 ss.; R.A. EPSTEIN, *Property Rights, State of Nature Theory, and Environmental Protection*, in *N.Y.U. J.L. & Liberty*, 2009, 4, pp. 1 ss.

<sup>25</sup> Si v. B.R. HUBER, *Temporal Spillovers*, in K. MATHIS, B.R. HUBER (eds.), *Environmental Law and Economics*, Cham, 2017, pp. 3 ss., che sottolinea anche come, viceversa, in epoca feudale il problema delle esternalità temporali era molto sentito, vista la diffusa coesistenza di svariati interessi proprietari sulle medesime terre, e affrontato attraverso strumenti assai più costosi, quale ad esempio, nel common law inglese, la *doctrine of waste*. Al giorno d'oggi, i casi tutto sommato assimilabili in cui possono in effetti sorgere problemi di esternalità negative (come ad esempio quello della locazione immobiliare), sono generalmente risolti tramite soluzioni di natura contrattuale e/o assicurativa.



### 1.3. L'esternalizzazione dei costi degli immobili negativi a mezzo di rinuncia alla loro proprietà

Quanto sinora osservato permette di trarre alcune prime conclusioni circa la questione della rinuncia alla proprietà immobiliare, la cui ammissibilità incondizionata – come forse già intuibile – può talora risultare in contrasto con una delle principali funzioni economiche della proprietà privata: quella, per l'appunto, di internalizzare le esternalità (specie temporali).

I problemi principali si manifestano nel caso di rinuncia alla proprietà di beni immobili negativi, che si ricorda essere quelli gravati da costi che complessivamente ne superano il valore di mercato o, comunque, i profitti ricavabili<sup>26</sup>.

Lo schema che rischia di delinearsi, infatti, è il seguente: il proprietario immobiliare, in un primo momento, sfrutta il bene, anche intensivamente, magari persino danneggiandolo, incamerando i relativi ricavi; dopodiché, quando il bene è ormai divenuto “negativo” – in quanto gravato da ingenti costi manutentivi, fiscali o anche di bonifica – il proprietario si sottrae al pagamento di questi ultimi attraverso la rinuncia<sup>27</sup>; così facendo, inevitabilmente, è la collettività che si trova a dover sostenere quei medesimi costi<sup>28</sup>.

L'analogia con la parabola della tragedia dei comuni o, comunque, più in generale, col fenomeno delle esternalità negative (specie temporali) è piuttosto evidente. Il carattere unilaterale della rinuncia, infatti, esprime proprio quella mancanza di consenso – quell'estraneità al mercato – che connota le esternalità, la cui negatività, in questo caso, discende dal complessivo valore negativo del bene immobile rinunciato<sup>29</sup>.

Una incondizionata possibilità di rinuncia alla proprietà immobiliare, in simili casi, risulta pertanto del tutto incoerente con la funzione economica prima della proprietà stessa, che è appunto quella di internalizzare le esternalità. In particolare, c'è incompatibilità col carattere

---

<sup>26</sup> Per maggiori dettagli su questa tassonomia si rinvia, *supra*, al cap. 1, par. 3.2. Considerazioni economiche sulla rinuncia alla proprietà di beni immobili positivi verranno invece svolte, *infra*, al par. 3.3. di questo capitolo.

<sup>27</sup> Si noti che un effetto ‘liberatorio’ analogo potrebbe essere conseguito dal proprietario anche attraverso strumenti diversi dalla rinuncia, come ad esempio quello del fallimento: è esattamente quanto accade spesso negli Stati Uniti – dove la rinuncia alla proprietà immobiliare è proibita – nel settore della produzione dell'energia, su cui si v. HUBER, *Negative-Value Property*, cit., pp. 1473 ss.

<sup>28</sup> Nel caso italiano, in particolare, sarebbe lo Stato a doversi sobbarcare quelle spese, in quanto nuovo proprietario *ex art. 827 c.c.* Ma l'esito non cambierebbe, nella sostanza, anche se il modello considerato fosse quello tedesco, dove la rinuncia rende l'immobile *res nullius*: infatti, è pur sempre una collettività territoriale – anche se più ristretta e meno istituzionalizzata – a dover sopportare i costi legati all'immobile negativo (se non altro quelli derivanti dal suo abbandono).

<sup>29</sup> Nel dibattito italiano vari autori hanno accostato (seppur in modo sbrigativo) la rinuncia alla proprietà immobiliare alle esternalità negative: si v., per tutti, T. PELLEGRINI, *Proprietà privata e Stato nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà del bene immobile*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2021, 2, p. 246.

perpetuo della proprietà privata, che verrebbe nella sostanza rimesso alla scelta del proprietario<sup>30</sup> e, in questo modo, privato della sua capacità contenitiva delle esternalità temporali.

Verrebbe così meno il già descritto sistema di incentivi e disincentivi che mira, nel complesso, a orientare i proprietari privati ad un uso cauto e sostenibile delle risorse, dissuadendo invece da usi dannosi ed estrattivi motivati da logiche di breve periodo. Una illimitata possibilità di rinuncia, anzi, rischia proprio di incentivare questi ultimi comportamenti. Si pensi, quale emblematico esempio, alla seguente pratica di uso terriero – evidentemente insostenibile – assai diffusa in Brasile, dove la rinuncia alla proprietà immobiliare è ammessa pacificamente: gli allevatori abbattano porzioni della foresta amazzonica, utilizzano il terreno in modo intensivo a fini di pascolo e infine – generalmente entro un tempo di 8 anni – rinunciano alla proprietà del fondo, ormai ridotto a boscaglia senza valore per via dell'eccessivo sfruttamento, per poi muovere verso un'altra parte di foresta e ricominciare il processo da capo<sup>31</sup>.

D'altro canto, per completare il quadro bisogna considerare il fatto – spesso articolato come un'obiezione – che il proprietario immobiliare, anche laddove ristretto nelle possibilità di rinuncia, potrebbe sempre limitarsi ad abbandonare il bene negativo, di nuovo al fine di evitare di sostenere le necessarie spese di manutenzione ecc.<sup>32</sup>

Dal punto di vista del proprietario, infatti, l'abbandono può facilmente risultare un comportamento razionale sotto il profilo economico: da un lato perché, in linea generale, il differimento di una spesa nel tempo ovviamente ne riduce il valore presente (che viene “scontato”); dall'altro perché, in futuro, potrebbero sempre essere sviluppate nuove tecnologie in grado di abbattere i costi legati alla cura e al recupero degli immobili negativi. Tuttavia, si potrebbe anche argomentare, in senso diametralmente opposto, che il passare del tempo non può che contribuire ad un peggioramento della condizione di pericolo o degrado del bene; inoltre, c'è anche il rischio che in futuro vengano adottate *policies* relative alla gestione degli immobili ancora (più costose in quanto) più stringenti<sup>33</sup>.

---

<sup>30</sup> Questo argomento è stato speso anche nel contesto del dibattito italiano dai sostenitori della tesi negativa, anche se in chiave più dogmatica che non giuseconomica: si v., ad esempio, R. MATERI, M. MOLINARI, *Atto di abbandono della proprietà tra volontà e interesse pubblico*, in *Notariato*, 2016, 6, pp. 566 ss.

<sup>31</sup> Si v. STRAHILEVITZ, *The right to abandon*, cit., pp. 400 ss.

<sup>32</sup> Si tratta di quanto accade massicciamente, di nuovo, nel settore della produzione di energia negli Stati Uniti, dove appunto la rinuncia alla proprietà immobiliare è proibita: si v. HUBER, *Negative-Value Property*, cit., pp. 1471 ss.

<sup>33</sup> Si v., *ivi*, p. 1472 nota 51.

Ad ogni modo, si è già osservato in precedenza come, dal punto di vista della collettività (almeno di quella territoriale locale), l’abbandono immobiliare risulti un fenomeno assai problematico: esso genera pericoli di danni fisici per cose e persone, attrae criminalità, più in generale impatta in modo negativo il vicinato<sup>34</sup>. Tali effetti, da un punto di vista economico, sono senz’altro inquadrabili tra le esternalità negative<sup>35</sup>: in particolare – sembra di poter aggiungere – si tratta di “classiche” esternalità spaziali, dal momento l’abbandono immobiliare è un comportamento (omissivo) che si tiene su una certa particella di terra o in relazione ad un certo immobile e che affligge contestualmente soggetti che si trovano altrove (anche se tendenzialmente vicino).

Come già accennato, esistono varie misure che possono essere adottate per contrastare il fenomeno dell’abbandono immobiliare<sup>36</sup> e, così facendo, internalizzare le relative esternalità. Ciò che qui preme sottolineare è che, com’è stato osservato<sup>37</sup>, molto spesso imposizione fiscale e responsabilità civile non sono da sole in grado di disincentivare l’abbandono immobiliare: è ben possibile, infatti, che, dal punto di vista del proprietario, il recupero dell’immobile risulti comunque più costoso dell’esposizione alle prime due. Sarebbe allora per questa ragione che, molto spesso, l’ordinamento deve ricorrere alla costituzione in capo ai proprietari assenteisti di vere e proprie obbligazioni positive di diritto pubblico (non fiscali)<sup>38</sup>. Senonché simili obbligazioni, da un certo punto di vista, incentivano ancora di più a liberarsi dell’immobile, di cui aggravano ulteriormente il valore negativo<sup>39</sup>.

Quanto appena considerato spinge a concludere che, in effetti, molto spesso, l’apposizione di limiti alla rinuncia alla proprietà immobiliare non è uno strumento *di per sé* in grado di garantire che la risorsa venga usata in modo sostenibile e conservata in buono stato

---

<sup>34</sup> Si v., *supra*, cap. 1, par. 2.3.

<sup>35</sup> Si v. N. SHOKED, *The Duty to Maintain*, in *Duke L.J.*, 2014, 64, p. 497 e *A Nuisance Law Approach to the Problem of Housing Abandonment*, in *Yale L.J.*, 1976, 85, 8, p. 1143.

<sup>36</sup> Sul punto si v., *infra*, cap. 4, par. 1.3.

<sup>37</sup> Si v. HUBER, *Negative-Value Property*, cit., p. 1472, che fa riferimento agli immobili negativi tipici del settore energetico, ma con considerazioni che ci sembrano applicabili anche al di fuori di quel campo.

<sup>38</sup> Si pensi, per l’Italia, agli obblighi manutentivi o demolitivi che possono essere imposti dalle già menzionate ordinanze sindacali contingibili e urgenti.

<sup>39</sup> Persino in questo caso, a ben vedere, il proprietario, se incapiente, potrebbe sottrarsi all’adempimento dell’obbligazione con relativa impunità. Tuttavia, tenere ferma la responsabilità per l’immobile negativo può spiegare qualche effetto (dis)incentivante anche su questa tipologia di proprietari, nella misura in cui i medesimi si aspettino o comunque sperino di non rimanere incapienti per sempre: si v. FENNELL, *Forcings*, cit., p. 1327. Questa considerazione dovrebbe permettere anche di superare l’obiezione di STRAHILEVITZ, *The right to abandon*, cit., p. 401, che osserva come un divieto di rinuncia potrebbe essere agevolmente aggirato con una vendita del bene negativo a un soggetto incapiente. Si consideri inoltre che, come già osservato, un’acquirente razionale dovrebbe comunque far ‘pagare’ all’alienante i costi legati al bene negativo in sede di determinazione del prezzo di vendita.

manutentivo. Ciò, tuttavia, a livello logico, non implica affatto – come si potrebbe sostenere – che sia allora preferibile ammettere un’incondizionata possibilità di rinuncia. Anzi, tutto il contrario. Ciò che si dimostra è solo la necessità di adottare, accanto alla limitazione della rinuncia – che rimane una *policy* efficace e relativamente poco costosa da adottare in prima battuta<sup>40</sup> – anche altre misure di contrasto agli usi estrattivi e all’abbandono degli immobili. Proprio rispetto a queste ultime misure, peraltro, la limitazione della possibilità di rinuncia svolge un fondamentale ruolo di ‘puntellamento’: infatti, impedendo la possibilità di sottrarsi alle medesime – proprio nel momento in cui l’incentivo alla dismissione è più forte – garantisce che esse spieghino un’adeguata efficacia deterrente sulla platea dei proprietari<sup>41</sup>.

In conclusione, l’analisi di funzione, origine e giustificazione economica della proprietà privata ci permette di affermare la necessità di internalizzare i costi che, tramite la rinuncia all’immobile negativo, il proprietario vorrebbe invece esternalizzare sulla collettività. Tuttavia, ci sono diversi modi per raggiungere questo risultato e, per il momento, ancora non si hanno indicazioni su quale sia quello preferibile. In altri termini – guardando alle possibili risposte al nostro quesito interpretativo – si può dire che quanto sopra ci conduce soltanto al rifiuto della tesi positiva, che per l’appunto ammette la possibilità di rinunciare alla proprietà immobiliare senza limite alcuno. Non ci si può ancora sbilanciare, invece, nella scelta tra le restanti tesi risarcitoria, intermedia e negativa<sup>42</sup>. Alla preferibilità di quest’ultima rispetto alle altre due sarà dedicata la parte finale del presente capitolo. Prima di ciò, tuttavia, si rende necessario – per completezza, e per onestà intellettuale – reintrodurre alcuni elementi di complessità della teoria economica della proprietà che erano stati, a fini di chiarezza espositiva, momentaneamente tenuti da parte.

## 2. Due complicazioni

---

<sup>40</sup> Si v. HUBER, *Negative-Value Property*, cit., p. 1472, che, a dire il vero, si occupa del divieto di rinuncia alla proprietà immobiliare tipico del common law statunitense: ma sembra di poter estendere la considerazione anche ad altre strategie volte ad internalizzare i costi di un simile atto.

<sup>41</sup> Si v. HUBER, *Negative-Value Property*, cit., p. 1473. Peraltro tale esito – cioè l’effettiva impossibilità di sottrarsi alle obbligazioni incombenti sulla proprietà immobiliare – risulta specialmente importante a fronte di un rischio che si genererebbe, viceversa, se liberarsene fosse solo difficile ma comunque possibile: quello di un fenomeno di *self-selection ex ante* degli acquirenti di immobili, basato non tanto sulla loro autentica volontà di farsi carico di simili obbligazioni, quanto piuttosto sulla loro abilità di scaricare i relativi costi sulla società. Si v., in tal senso, FENNELL, *Forcings*, cit., p. 1366.

<sup>42</sup> Per maggiori dettagli sulle relative definizioni si rinvia, *supra*, al cap. 1, par. 1.1.

## 2.1. Il teorema di Coase

Un primo ordine di ragionamenti da reinserire nel discorso prende le mosse dal celebre teorema di Coase: ovvero dall'idea che, in assenza di costi transattivi, sia del tutto irrilevante il modo in cui l'ordinamento giuridico conforma i diritti, perché tanto si arriva in ogni caso a un uso efficiente delle risorse grazie alla negoziazione privata<sup>43</sup>. Laddove siano soddisfatti i requisiti della perfetta informazione delle parti e dell'assenza di qualsivoglia costo o impedimento alla contrattazione<sup>44</sup>, infatti, si ipotizza che i consociati si scambieranno tra loro risorse e diritti – a prescindere dall'originaria allocazione dei medesimi – fino a che non li avranno ottenuti coloro che li valutano di più, che è per l'appunto situazione efficiente<sup>45</sup>.

Il teorema è formulato in modo estremamente ampio e si presta ad essere applicato anche al caso che qui maggiormente ci interessa: quello delle esternalità negative, o per meglio dire – come vedremo a breve – quello dei comportamenti di un individuo che danneggia altri individui<sup>46</sup>. Ne consegue che, sempre in assenza di costi transattivi (o, più realisticamente, in presenza di bassi costi transattivi<sup>47</sup>), è irrilevante che l'ordinamento vieti o permetta simili comportamenti, perché in ogni caso le parti coinvolte negozieranno in modo da raggiungere il risultato più efficiente: la cessazione dell'attività dannosa, se i danneggiati la valutano più di quanto il danneggiante valuti la sua continuazione, o, per l'appunto, la sua continuazione, se viceversa il danneggiante la valuta più di quanto i danneggiati ne valutino la cessazione.

Se il comportamento dannoso viene fatto oggetto di contrattazione, d'altro canto, si esce per definizione dal concetto di esternalità, per come sopra definito: in altre parole, si può dire

---

<sup>43</sup> Si v. R. COASE, *The Problem of Social Cost*, in *J.L. & Econ.*, 1960, 3 (ristampa 2013, 56, 4), pp. 837 ss.

<sup>44</sup> Il teorema di Coase presuppone, in tutta evidenza, una definizione estremamente ampia di costi transattivi: COOTER, MATTEI, MONATERI, PARDOLESI, ULEN, *Il mercato delle regole. Fondamenti*, cit., pp. 95 ss., ne esaminano le tre principali voci, ovvero costi di ricerca, costi di negoziazione e costi di esecuzione.

<sup>45</sup> Tale situazione è efficiente in quanto pareto-ottimale, nel senso che sarebbe impossibile che qualcuno tragga beneficio da un ulteriore trasferimento della risorsa senza che qualcun altro ne sia danneggiato: si v. G. CALABRESI, A.D. MELAMED, *Property Rules, Liability Rules, and Inalienability: One View of the Cathedral*, in *Harvard Law Review*, 1972, 85, 6, pp. 1094-1096. Gli autori ricordano anche – ed è una precisazione fondamentale – che, a ben vedere, non esiste un solo ottimo paretiano, ma ne esistono in ipotesi molti, diversi tra loro, che cambiano a seconda dell'originaria distribuzione delle risorse: ciò significa che le scelte allocative dell'ordinamento giuridico, se pure in assenza di costi transattivi non incidono sul profilo dell'efficienza, quantomeno impattano quello della distribuzione della ricchezza: su quest'ultimo aspetto si tornerà nel prossimo paragrafo.

<sup>46</sup> A ben vedere, anzi, il teorema è stato formulato proprio in sede di considerazione dello specifico problema delle esternalità negative generate dall'attività d'impresa: si v. COASE, *The Problem of Social Cost*, cit., pp. 837 ss.

<sup>47</sup> Si v. COOTER, MATTEI, MONATERI, PARDOLESI, ULEN, *Il mercato delle regole. Fondamenti*, cit., pp. 95 ss., che spingono ad immaginare l'esistenza di una soglia di valore dei costi transattivi – variabile a seconda delle situazioni – sotto la quale la negoziazione ha successo e sopra la quale invece fallisce, con le rispettive conseguenze della irrilevanza e della rilevanza, ai fini dell'efficienza, delle norme giuridiche.

che la negoziazione è una forma di internalizzazione delle esternalità. Ciò che ha permesso di riformulare in modo più preciso lo stesso concetto di esternalità: non si tratta genericamente dei costi che vengono imposti da un soggetto a un altro fuori dal mercato ma, più specificamente, di quei costi che non possono che essere traslati da un soggetto a un altro fuori dal mercato, proprio perché la presenza di costi transattivi troppo alti ne impedisce la negoziazione (e quindi la creazione di un mercato *ad hoc*)<sup>48</sup>. Più sinteticamente: il problema delle esternalità si pone per davvero solamente in presenza di un certo livello di costi transattivi (tali da impedirne l'internalizzazione tramite negoziazione).

Questa considerazione permette di recuperare complessità ai ragionamenti svolti in precedenza, a partire dalla teoria economica sull'origine della proprietà privata. A ben vedere, infatti, pure le esternalità da tragedia dei comuni potrebbero essere, in teoria, internalizzate mediante una negoziazione: gli altri consociati potrebbero infatti pagare il (*rectius*: ciascun) singolo individuo perché eviti di sfruttare la risorsa in modo intensivo e, viceversa, ne faccia un uso sostenibile. Senonché, lo svolgimento di una simile contrattazione è ostacolato per l'appunto dalla presenza di significativi costi transattivi, quali: la difficoltà di trovare un accordo in presenza di molte persone coinvolte; il rischio che alcune non siano disposte a pagare sapendo di poter comunque beneficiare del patto concluso dalle altre<sup>49</sup>; i costi relativi al controllo del rispetto di un simile accordo; l'impossibilità, in ogni caso, di tenere in considerazione gli interessi delle generazioni future, che notoriamente non hanno un rappresentante che possa parlare per loro. Dal momento che le esternalità da tragedia dei comuni non possono essere internalizzate a mezzo negoziazione, ecco che si introduce a tal fine la proprietà privata. Peraltro, si è già osservato come la strategia dell'esclusione (e dei confini) si dimostri in parte fallace nell'attività di contenimento delle esternalità spaziali (o fisiche). Tuttavia, anche con riguardo a queste ultime la proprietà privata – e, in particolare, quella individuale – presenta un vantaggio: essa, almeno nel caso di attività dannose di piccola o media portata, riduce il numero di soggetti (proprietari) coinvolti e, così facendo, favorisce la negoziazione e tramite essa l'internalizzazione di almeno alcune esternalità spaziali<sup>50</sup>.

---

<sup>48</sup> Si v. DEMSETZ, *Toward a Theory of Property Rights*, cit., pp. 347 ss.

<sup>49</sup> Si tratta del noto fenomeno del *free-riding*: si v. COOTER, MATTEI, MONATERI, PARDOLESI, ULEN, *Il mercato delle regole. Fondamenti*, cit., pp. 119 ss.

<sup>50</sup> Si v. DEMSETZ, *Toward a Theory of Property Rights*, cit., pp. 354 ss., ma anche ELLICKSON, *Property in Land*, cit., pp. 1330 ss.

Ciò detto, quanto qui più ci interessa è comprendere se sia possibile confermare l'idea che abbandono e rinuncia alla proprietà degli immobili negativi costituiscano autentici problemi di esternalità negative. In altre parole: se le conclusioni sopra raggiunte possono evitare indenni la condanna di irrilevanza delle soluzioni giuridiche che discenderebbe dall'applicazione del teorema di Coase. Se infatti ricorressero le condizioni di applicazione del teorema, la previsione è che Stato e privati finirebbero per negoziare consensualmente l'assetto proprietario più efficiente (in termini di chi valuta meno negativamente la titolarità del bene negativo): pertanto, la scelta a monte dell'ordinamento sulla questione dell'ammissibilità della rinuncia sarebbe del tutto irrilevante.

La risposta sembra essere affermativa per entrambi i casi.

Per quanto riguarda l'abbandono immobiliare<sup>51</sup>, è stato osservato come, in effetti, in linea teorica, si potrebbe immaginare una situazione di indifferenza della regola giuridica adottata: anche in caso di proprietario autorizzato ad abbandonare l'immobile, infatti, i vicini potrebbero sempre decidere di pagarlo affinché, invece, svolga la necessaria manutenzione. Tuttavia, anche qui si sconta la presenza di significativi costi transattivi, consistenti soprattutto nella difficoltà propria del dover raggiungere un accordo tra più persone (i vicini), peraltro aggravata dall'incentivo al *free-riding*. Ne consegue che si tratta di un "vero" problema di esternalità negative, su cui l'ordinamento giuridico può intervenire tentando di conseguire una soluzione efficace. In particolare, la scelta di *policy* che fa sopportare al proprietario il costo dell'abbandono immobiliare viene considerata ragionevole anche nell'ottica di una (comunque desiderabile) facilitazione delle negoziazioni: si tratta, infatti, della parte che più facilmente può iniziare una trattativa, dovendo sopportare costi transattivi più bassi di quelli affrontati dei vicini, e consistenti per l'appunto nel semplice identificare e contattare questi ultimi<sup>52</sup>.

A conclusioni simili si può giungere anche con riguardo al caso, di nostro maggiore interesse, della rinuncia alla proprietà immobiliare.

Qui l'ipotesi di trattativa andrebbe delineata come segue: laddove il proprietario privato fosse autorizzato a rinunciare, lo Stato potrebbe pagarlo affinché non rinunci e si faccia

---

<sup>51</sup> Si v. soprattutto *A Nuisance Law Approach to the Problem of Housing Abandonment*, cit., pp. 1143 ss., ma anche SHOKED, *The Duty to Maintain*, cit., pp. 496 ss.

<sup>52</sup> Si v. *A Nuisance Law Approach to the Problem of Housing Abandonment*, cit., pp. 1144 ss. che non fa altro che applicare all'abbandono immobiliare una delle note prescrizioni di CALABRESI, MELAMED, *Property Rules, Liability Rules, and Inalienability*, cit., pp. 1096-1097.

invece carico dei costi del bene immobile negativo; viceversa, laddove la possibilità di rinuncia fosse preclusa, il proprietario privato potrebbe pagare lo Stato perché acquisti il bene negativo<sup>53</sup>.

Ancora una volta, tuttavia, sembra potersi riscontrare la presenza di significativi costi transattivi che complicano la possibilità di negoziazione e, così, escludono che sia irrilevante la scelta interpretativa sull'ammissibilità della rinuncia. Ciò è anzitutto dovuto al fatto che, per il momento, abbiamo rivolto la nostra attenzione ai soli beni immobili negativi. La stessa definizione di beni immobili negativi, infatti, fa leva su un valore di mercato estremamente basso, inesistente o, per l'appunto negativo<sup>54</sup>. Ciò che può essere esattamente conseguenza, oppure causa, di elevati costi transattivi: costi transattivi molto alti, dovuti ad esempio a un crollo del mercato immobiliare, possono contribuire a una complessiva 'negativizzazione' del bene; d'altro canto, beni che sono negativi per ragioni diverse, come ad esempio l'esistenza di onerose obbligazioni di ripristino ambientale, sono estremamente difficili da alienare e rischiano di non avere mercato alcuno.

Quelli appena elencati sono, in sostanza, i costi che il proprietario dovrebbe affrontare, laddove la possibilità di rinuncia fosse preclusa, per disfarsi dell'immobile negativo<sup>55</sup>. Tuttavia, assumendo la prospettiva dell'ipotetica trattativa sulla rinuncia di cui sopra, tali costi transattivi risultano in parte ridimensionati, almeno dal punto di vista del proprietario privato, che è comunque la parte che può iniziare una negoziazione al minor costo. Per lo Stato, infatti, sarebbe pressoché impossibile – e comunque troppo oneroso – monitorare tutta la platea dei proprietari privati al fine di poter offrire un pagamento a coloro che intendono rinunciare a beni immobili negativi. Viceversa, per il proprietario privato, la controparte della trattativa risulta già identificata ed è pertanto facilmente raggiungibile con l'offerta di pagamento per l'acquisto dell'immobile negativo<sup>56</sup>.

---

<sup>53</sup> La seconda ipotesi è in tutta evidenza inquadrabile come una vendita a prezzo negativo, sulla cui analisi economica ci soffermeremo brevemente in chiusura di capitolo: si v., *infra*, il par. 3.4.

<sup>54</sup> Si v., *supra*, cap. 1, par. 3.2.

<sup>55</sup> Ciò conferma anche che, specularmente, lo strumento della rinuncia presenta il vantaggio, per il proprietario che voglia disfarsi dell'immobile, di evitare la sopportazione di simili costi transattivi: si v. STRAHILEVITZ, *The right to abandon*, cit., p. 361.

<sup>56</sup> Si potrebbe obiettare che, a ben vedere, lo Stato si troverebbe invece in una situazione non dissimile da quella del proprietario privato, dal momento che, a seguito di rinuncia, dovrebbe fronteggiare analoghi costi transattivi per riuscire ad alienare il bene. Anche a vederla in questo modo, tuttavia, sembra plausibile che lo Stato sarebbe gravato da costi transattivi comunque più elevati: da un lato perché – almeno secondo una certa interpretazione – non gli è nemmeno dato sapere dell'avvenuto acquisto del bene, stante l'assenza di qualsivoglia obbligo di notifica o anche solo comunicazione della rinuncia; dall'altro per via delle già descritte difficoltà di negoziazione legate al coinvolgimento (seppur in forma istituzionalizzata) di molte persone nel processo decisionale (su cui si v. MERRILL, *The Property Strategy*, cit., pp. 2086 ss.).



Anche dal punto di vista della facilitazione delle negoziazioni, dunque, ragioni di efficienza – non scalzate dal teorema di Coase<sup>57</sup>, che risulta inapplicabile – spingono a confermare il rifiuto della tesi positiva sulla rinuncia alla proprietà immobiliare.

## 2.2. Profili distributivi

Infine, il discorso svolto sinora merita di essere arricchito con la trattazione di alcuni profili che possiamo genericamente definire ‘distributivi’, per ragioni che si capiranno meglio a breve.

Il punto di partenza, anche qui, è una possibile obiezione alla conclusione sopra raggiunta, secondo cui è necessario che il proprietario si faccia carico dei costi legati alla rinuncia di beni immobili negativi. Si potrebbe infatti osservare che il ragionamento sull’esigenza di internalizzare le esternalità temporali vale soltanto per i casi in cui il bene immobile ha acquistato valore negativo effettivamente a causa di una qualche condotta del proprietario. Infatti, vietare (o comunque responsabilizzare) la rinuncia, in queste ipotesi, può davvero contribuire a costruire quel meccanismo di incentivo all’uso sostenibile o comunque non dannoso della risorsa. Altrettanto non potrebbe dirsi, invece, per i casi in cui la ragione della negativizzazione è totalmente estranea alla sfera di controllo del proprietario (si pensi, ad esempio, ad un grave crollo del mercato immobiliare o all’introduzione di nuove stringenti normative ambientali sull’uso e la manutenzione degli immobili). In simili ipotesi, infatti, eventuali limiti alla possibilità di rinuncia non potrebbero svolgere alcuna funzione incentivante (dal momento che la negativizzazione non dipende dal comportamento del proprietario) e, anzi, potrebbero sembrare viceversa ingiusti e iniqui. Si potrebbe infatti affermare che, in simili occasioni, il valore della solidarietà sociale imponga alla collettività

---

<sup>57</sup> Va detto, a onor del vero, che Coase era ben consapevole del fatto che, nella vita reale, dei costi transattivi sono praticamente sempre presenti. Per questo motivo buona parte del suo saggio si concentra, piuttosto, su un altro profilo: cioè sul sottolineare la natura reciproca degli interessi sottesi al problema delle esternalità (il fatto che l’esternalità è un danno per chi la subisce, ma il suo divieto è un danno per chi la genera) e sulla connessa importanza di considerare – ai fini di una corretta valutazione del ‘costo sociale’ – non solo i costi generati dall’esistenza delle esternalità, ma anche quelli che sarebbero determinati, al livello del sistema nel suo complesso, dal loro divieto (c.d. costo-opportunità). Si v. COASE, *The Problem of Social Cost*, cit., pp. 837 ss. e spec. 862 ss. Tale argomento, tuttavia, non sembra avere grande rilevanza ai fini della nostra indagine sulla rinuncia, se non altro perché è assai difficile fare ipotesi comparative sui costi/benefici delle varie tesi rispetto al sistema nel suo complesso. Detto ciò, ci si limita ad osservare che la tesi positiva apre inevitabilmente a un’espansione, nel settore immobiliare, della proprietà pubblica, notoriamente guardata con sfavore dalla letteratura (gius)economica, che ne confina l’utilità ai soli casi di beni pubblici (in senso economico): si v., *ex multis*, COOTER, MATTEI, MONATERI, PARDOLESI, ULEN, *Il mercato delle regole. Fondamenti*, cit., pp. 119 ss.; ELLICKSON, *Property in Land*, cit., pp. 1381 ss.; MERRILL, *The Property Strategy*, cit., pp. 2091 ss.

(impersonata nello Stato) di supportare il singolo consociato proprio facendosi carico della proprietà (e quindi dei costi) dell'immobile negativo<sup>58</sup>.

Si tratta, a ben vedere, di un'obiezione superabile.

Anzitutto è il caso di ridimensionare la presunta eccezionalità degli esempi appena menzionati. Che il proprietario possa trovarsi a subire un deprezzamento dell'immobile non riconducibile alla sua attività<sup>59</sup>, infatti, è esito assolutamente immaginabile e coerente con la logica economica e la struttura stessa della proprietà privata. Anzi, a ben vedere, si tratta di nient'altro che una conseguenza di uno dei più salienti caratteri della proprietà privata.

Tale fondante qualità del diritto dominicale può essere descritta e appellata in molti modi.

È stato detto, ad esempio, che la proprietà privata si caratterizza per l'attribuzione al titolare di un *residual accessionary right*, che fa sì che il proprietario catturi qualsivoglia variazione del valore della risorsa posseduta, positiva o negativa che sia<sup>60</sup>. Questo fenomeno di assorbimento, in tutta evidenza, opera a prescindere da quale sia la causa del mutamento di valore dell'immobile: pertanto, può trattarsi anche delle attività di altri proprietari – spesso qualificabili come esternalità, positive o negative a seconda dei casi – oppure di fenomeni di più ampia portata, tanto naturali quanto sociali<sup>61</sup>.

Con altre parole, la proprietà privata è stata definita un “*leaky bucket of gambles*”<sup>62</sup>, cioè un “secchio pieno di scommesse, ma che perde”. Nonostante infatti la proprietà tenti, per il mezzo di svariate strategie – che abbiamo già richiamato in precedenza – di allineare input e output sulla persona del proprietario, non riesce a farlo perfettamente (se non altro perché a volte sarebbe troppo costoso). L'obiettivo sarebbe quello di far sì che la risorsa riceva solo gli input provenienti dal proprietario e che quest'ultimo, a sua volta, catturi tutti gli output

---

<sup>58</sup> Nel dibattito italiano sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare, simili argomentazioni sono state usate da parte della dottrina per neutralizzare il richiamo di altra parte degli interpreti – critici sulla tesi positiva – alla clausola costituzionale della funzione sociale della proprietà privata: si rinvia pertanto, *infra*, al cap. 4, par. 2.2.

<sup>59</sup> Così come, d'altro canto, può trovarsi a godere di un incremento del prezzo dell'immobile, altrettanto non dovuto alla sua attività.

<sup>60</sup> Si v. MERRILL, *The Property Strategy*, cit., p. 2070, secondo cui l'altro fondamentale attributo del diritto di proprietà è la *residual managerial authority*, che garantisce al proprietario il potere decisionale sull'uso della risorsa. In tal senso, sarebbe eccessiva l'enfasi di cui è talora caricato il *right to exclude*, il cui riconoscimento non ha valore di per sé, ma è per l'appunto funzionale all'esercizio di questi altri due attributi proprietari.

<sup>61</sup> Per i primi si pensi, ad esempio, alla significativa influenza – ora in positivo ora in negativo – dei fenomeni meteorologici sulla produttività dei terreni agricoli: peraltro si è già osservata la rilevanza, da questo punto di vista, della crisi climatica in atto. Per i secondi si consideri l'impatto che l'urbanizzazione ha sul valore degli immobili, soprattutto se edifici, rispettivamente situati in campagna e in città. Si tratta di profili già considerati in precedenza quali potenziali cause dell'abbandono immobiliare: si v., *supra*, cap. 1, par. 3.2.

<sup>62</sup> Si v. FENNELL, *Forcings*, cit., p. 1322.

che ne derivano. Nella realtà, invece, non tutti gli input sono sotto il controllo del proprietario, così come non si riescono ad attribuire al medesimo tutti gli output, nel bene e nel male<sup>63</sup>.

Questo carattere della proprietà privata ne determina un inestricabile legame con l'elemento del rischio<sup>64</sup>. Il che ci permette di sottolineare come l'obiezione sopra prospettata abbia ad oggetto, a ben vedere, un fenomeno piuttosto fisiologico in campo proprietario: per l'appunto la sopportazione, da parte del proprietario, del rischio che il bene perda valore per cause indipendenti dalla sua attività.

Dopodiché, è chiaro che si può pensare a questo aspetto come ad uno degli svantaggi connessi alla proprietà privata, dal momento che il rischio è un fattore generalmente avversato dagli individui<sup>65</sup>. Proprio per questa ragione, nel corso del tempo, sono stati sviluppati alcuni strumenti volti esattamente alla mitigazione di simili profili di rischio: quelli più moderni consistono nell'assicurazione, nella diversificazione degli assets e nei programmi di sicurezza sociale che caratterizzano il Welfare State; in tempi più remoti, invece, era più frequente il ricorso ad un differente tipo di proprietà, quella di gruppo, il cui principale vantaggio consisteva per l'appunto nella messa in comune del rischio<sup>66</sup>.

Tornando alla rinuncia alla proprietà immobiliare, è stato sostenuto, in effetti, che la garanzia di un'ampia facoltà di rinuncia potrebbe operare proprio come una sorta di assicurazione, che aiuterebbe a stimolare soprattutto investimenti in proprietà ad alto coefficiente tanto di rischio quanto di potenziale guadagno<sup>67</sup>.

A parere di chi scrive, tuttavia, si tratta di un'impostazione problematica, poiché non soppesa adeguatamente il fatto che il costo di una simile 'assicurazione' sarebbe, ancora una volta, sostenuto non dal proprietario privato ma dalla collettività (nella persona dello Stato). Un risultato che si profila come tanto più ingiusto a fronte del fatto che, laddove invece l'assicurazione non necessita di essere attivata – cioè in caso di incremento del valore del bene – il relativo profitto viene trattenuto esclusivamente dal proprietario privato. Si tratta

---

<sup>63</sup> Si v., *ivi*, pp. 1318 ss., dove in termini ancora diversi si afferma che al proprietario sono attribuiti gli *actual outcomes*, piuttosto che gli *expected outcomes*.

<sup>64</sup> Si v. MERRILL, *The Property Strategy*, cit., pp. 2092 ss.

<sup>65</sup> *ibid.*

<sup>66</sup> Si v., per tutti, ELLICKSON, *Property in Land*, cit., pp. 1341 ss.

<sup>67</sup> Si v. STRAHILEVITZ, *The right to abandon*, cit., p. 402.

di uno schema tanto noto quanto criticato: quello della privatizzazione dei profitti con socializzazione delle perdite.

Tale sfasamento, in particolare, deriverebbe dal fatto che, a fronte di un'ampia ammissibilità della rinuncia, il *residual accessionary right* – se da un lato fortemente mitigato con riguardo agli output esterni negativi – rimarrebbe totalmente operativo con riferimento agli output esterni positivi.

Quest'ultimo aspetto, peraltro, è alla base di un ulteriore profilo di svantaggio della strategia proprietaria, che è stato riassunto nel concetto di diseguaglianza<sup>68</sup>. Il punto, nella sostanza, è che tale capacità di assorbimento degli aumenti di valore (o, in altri termini, delle esternalità positive) non fa che attribuire automaticamente – cioè a prescindere da ragioni di merito – sempre più proprietà (leggi ricchezza) a chi già ce l'ha.

Ecco che allora il risultato finale – a voler accogliere la tesi positiva – non potrebbe che essere quello di un'ancora più accentuata diseguaglianza: a fronte di inevitabili input esterni, il proprietario risulterebbe infatti autorizzato, da un lato, a trattenere gli eventuali aumenti di valore del bene – di cui ovviamente sceglierebbe di conservare la titolarità – e con essi i relativi ricavi; dall'altro, a scaricare sulla collettività – tramite rinuncia alla proprietà dell'immobile – gli eventuali deprezzamenti e sopravvenuti costi (specie quando talmente ingenti da rendere il bene negativo).

Questo schema può essere inquadrato in maniera più rigorosa riprendendo un'importante – e già menzionata – acquisizione del pensiero giuseconomico, cioè la consapevolezza dell'inevitabile impatto che le scelte allocative dei diritti hanno sulla distribuzione della ricchezza tra i consociati<sup>69</sup>.

In tal senso è possibile affermare – parafrasando un noto esempio – che riconoscere un'assoluta facoltà di rinuncia alla proprietà di immobili negativi significa rendere più ricchi i proprietari privati e meno ricco lo Stato (cioè la collettività intera)<sup>70</sup>. Questo vale, a rigore,

---

<sup>68</sup> Si v. MERRILL, *The Property Strategy*, cit., pp. 2093 ss., che osserva come invero per critici più severi (Proudhon, Marx, Engels) questo difetto, lungi dall'essere un mero svantaggio della proprietà privata, fosse talmente grave da giustificare la condanna *tout court* dell'istituzione proprietaria e la richiesta della sua abolizione.

<sup>69</sup> Si v, per tutti, CALABRESI, MELAMED, *Property Rules, Liability Rules, and Inalienability*, cit., pp. 1095 ss., che osservano come allora, logicamente, nella scelta dell'allocazione degli *entitlements* l'ordinamento potrebbe voler perseguire non solo il valore dell'efficienza, ma anche, per l'appunto, *distributional goals*.

<sup>70</sup> *ibid*: “*Taney's willingness to pay for the right to make noise may depend on how rich he is; Marshall's willingness to pay for silence may depend on his wealth. In a society which entitles Taney to make noise and which forces Marshall to buy silence from Taney, Taney is wealthier and Marshall poorer than each would be in a society which had the converse set of entitlement*”.

anche per l'ipotesi in cui sia il comportamento del proprietario stesso ad aver reso il bene negativo: ma in tal caso, come già si è avuto modo di dimostrare, sono già forti ragioni di efficienza a consigliare di limitare la possibilità di rinuncia. È quindi opportuno concentrarsi, piuttosto, sull'ipotesi del proprietario 'incolpevole'.

Ora, anche se si volesse perseguire – in quest'ultimo caso – un obiettivo distributivo, è probabile che si dovrebbero introdurre ulteriori distinzioni. È infatti plausibile immaginare che molti interpreti – anche in linea con l'impostazione costituzionale progressiva in materia di redistribuzione (fiscale) della ricchezza – sarebbero disposti a giustificare un arricchimento privato a spese pubbliche solo di alcuni proprietari immobiliari: probabilmente persone fisiche che sono titolari di immobili abitativi di valore tutto sommato contenuto (e, magari, piccoli imprenditori). Sarebbe invece percepito come ingiusto – altrettanto probabilmente – l'arricchimento a spese pubbliche di altri 'tipi' di proprietari immobiliari: persone fisiche benestanti, professionisti, imprenditori e società di medie o grandi dimensioni, titolari di immobili di elevato valore o comunque funzionali all'esercizio di un'attività economica.

Il problema, a questo punto, è che la scelta interpretativa relativa all'ammissibilità della rinuncia – come d'altro canto molte altre scelte allocative in materia proprietaria – ha inevitabilmente carattere generale: riguarda cioè tutti i soggetti riconducibili alla categoria dei proprietari immobiliari, a prescindere dalla loro natura fisica o giuridica, dal loro reddito e dalla loro attività, dal valore e dalla funzione dell'immobile posseduto. D'altro canto, simili distinzioni – anche se fossero giustificabili da un punto di vista-tecnico giuridico – risulterebbero economicamente insostenibili dal punto di vista dei costi informativi che le corti dovrebbero affrontare<sup>71</sup>.

Quella appena sviluppata è esattamente una delle varie ragioni che spingono gli economisti a preferire, in linea generale, la tassazione progressiva, rispetto all'allocatione proprietaria, quale strumento per il perseguimento di finalità distributive<sup>72</sup>. È pur vero che, come già osservato in precedenza, il diritto privato e, in particolare, il diritto della proprietà privata

---

<sup>71</sup> Specie dal momento che tali costi andrebbero sommati alle altre due distinzioni che le corti dovrebbero tenere a mente nel decidere sull'ammissibilità della rinuncia: in primo luogo, bisognerebbe stimare se il bene immobile ha valore positivo o negativo; laddove il valore sia negativo bisognerebbe ricostruire, in seconda battuta, se la causa di tale negatività sia riconducibile o meno all'attività del proprietario stesso; se così non fosse, infine, bisognerebbe comunque accertare che il proprietario incolpevole non sia particolarmente benestante, un imprenditore di medie o grandi dimensioni ecc.

<sup>72</sup> Si v., per tutti, COOTER, MATTEI, MONATERI, PARDOLESI, ULEN, *Il mercato delle regole. Fondamenti*, cit., pp. 125 ss.

possono talora farsi carico anche di esigenze di tipo distributivo<sup>73</sup>: semplicemente, però, non sembra che sia questo il caso più opportuno.

Risulta dunque possibile, in definitiva, tenere ferma la conclusione raggiunta in precedenza: cioè il completo rifiuto della tesi positiva, che non si presta nemmeno al perseguimento di finalità redistributive. È meglio lasciare queste ultime all'imposizione fiscale progressiva, i cui proventi, dopodiché, potranno ovviamente essere destinati dalle pubbliche amministrazioni proprio al sostegno di (alcune fasce di) proprietari immobiliari di immobili negativi. Si pensi, ad esempio, agli incentivi finanziari positivi che la parte pubblica può erogare per finalità di contrasto dell'abbandono immobiliare. In ipotesi, è possibile immaginare persino un acquisto pubblico 'solidale' di immobili negativi: ciò che conta, tuttavia, è che resti ferma l'iniziativa (o comunque la prestazione di consenso) del soggetto pubblico e, con essa, la possibilità di accertare la sussistenza di un interesse pubblico anche di tipo distributivo.

### **3. Inefficienza della rinuncia alla proprietà immobiliare *tout court***

#### *3.1. Le tesi limitative della rinuncia alla proprietà immobiliare come property o liability rules*

Grazie a quanto sopra considerato è stato possibile confermare definitivamente il rifiuto della tesi positiva circa l'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare. Ancora non si è avuto modo di chiarire, tuttavia, perché la tesi negativa sia preferibile a quelle intermedia e risarcitoria, laddove l'obiettivo principale sia, come già sottolineato, quello di internalizzare le esternalità generate dalla rinuncia a beni immobili negativi. Si tratta dunque di spiegare, nei paragrafi che seguono, perché vietare la rinuncia *tout court* è soluzione preferibile ad un divieto limitato agli immobili negativi o ad un'ammissibilità bilanciata dalla responsabilità risarcitoria del proprietario.

Ancora una volta, la letteratura giuseconomica offre già tutti gli strumenti concettuali necessari per affrontare la questione. Molti e autorevoli scrittori, infatti, si sono occupati dei rimedi volti al contrasto delle esternalità negative e hanno elaborato utili prescrizioni circa

---

<sup>73</sup> Si v., *supra*, cap. 1, par. 2.2.

la preferibilità, in termini di efficienza, dei vari strumenti a seconda dei casi. Prima di considerare queste ultime, tuttavia, si rende necessario tentare un abbinamento delle (restanti tre) tesi sulla rinuncia alla proprietà immobiliare, per l'appunto, ai tradizionali strumenti di contrasto delle esternalità negative.

Il punto di partenza, in materia, non può che essere la celebre riflessione sui rimedi in generale in termini di *property rules*, *liability rules* e *inalienability*<sup>74</sup>. L'idea di fondo è che, a fronte del conflitto tra gli interessi di due (o più) soggetti, l'ordinamento giuridico debba – onde evitare l'automatica applicazione della 'legge del più forte' – anzitutto decidere chi possa legittimamente prevalere. Dopo aver attribuito a quella parte un *entitlement*, l'ordinamento deve poi adoperarsi per garantirne il rispetto (altrimenti la 'legge del più forte' si applica comunque). L'ordinamento giuridico deve quindi anche proteggere gli *entitlements*, e può farlo in vari modi: per l'appunto attraverso (molto spesso una qualche combinazione di) regole di proprietà, regole di responsabilità e divieti di trasferimento. Si è in presenza di una *property rule* quando chi voglia sottrarre l'*entitlement* al titolare debba necessariamente ottenerne il consenso, tipicamente dietro pagamento di una somma di denaro. Si ha invece una *liability rule* quando risulta possibile violare un *entitlement* altrui con la sola conseguenza dell'obbligo di pagare una somma di denaro determinata 'oggettivamente' (nel senso che non è determinata dal titolare dell'*entitlement* che, ovviamente, nemmeno ha consentito all'intrusione). Infine, c'è *inalienability* quando il trasferimento dell'*entitlement* non è consentito nemmeno tra soggetti consenzienti. Com'è evidente, si tratta di regole che richiedono un intervento pubblico progressivamente sempre più consistente: nel primo caso, infatti, l'ordinamento si limita ad allocare l'*entitlement*, il cui valore sarà determinato dal titolare stesso in sede di negoziazione; nel secondo caso, invece, la quantificazione di tale valore è rimessa proprio ad un qualche organo pubblico (tipicamente un giudice); il terzo caso richiede poi l'implementazione di complessi controlli sulla circolazione di beni e diritti.

Questo versatile schema concettuale è stato efficacemente applicato, tra gli altri, anche al problema delle esternalità negative<sup>75</sup>. In questa ipotesi, come già osservato, ragioni di

---

<sup>74</sup> Si v. CALABRESI, MELAMED, *Property Rules, Liability Rules, and Inalienability*, cit., pp. 1089 ss., che intendono offrire una visione rimediata integrata del diritto della proprietà privata, tipicamente popolato da *property rules*, e del diritto della responsabilità civile, quale regno delle *liability rules*.

<sup>75</sup> Si v. COOTER, MATTEI, MONATERI, PARDOLESI, ULEN, *Il mercato delle regole. Fondamenti*, cit. 123 ss. Si v. anche l'applicazione allo specifico tema delle immissioni fattane da MATTEI, *Tutela inibitoria e tutela risarcitoria*, cit., pp. 88 ss., che, però, in certa misura, ha ribaltato l'impostazione di Calabresi e Melamed, osservando come sia necessario prima individuare il rimedio garantito, per poi dedurne l'allocazione degli

efficienza possono spingere in molti casi a dare prevalenza all'interesse di chi subisce l'esternalità: in altre parole, ad attribuire un *entitlement* a che il comportamento che genera l'esternalità negativa cessi. A questo punto, tale *entitlement* può essere assistito, tipicamente, o da una tutela di tipo inibitorio, rivolta al futuro e riconducibile alla categoria delle *property rules*, o da una tutela di tipo risarcitorio, rivolta al passato e riconducibile al gruppo delle *liability rules*. Infine, anche le regole di *inalienability* – che molto spesso sono riconducibili a *rationes* di tipo morale o paternalistico<sup>76</sup> – possono perseguire lo scopo di combattere le esternalità negative<sup>77</sup> (un esempio tipico è quello del divieto di vendita di armi).

È possibile, a questo punto, tentare di inquadrare in queste categorie le varie tesi interpretative che introducono limiti alla possibilità di rinuncia alla proprietà immobiliare<sup>78</sup>. Se la soluzione è più piana per la tesi risarcitoria – come intuibile – maggiori dubbi circondano le tesi negativa e intermedia che, peraltro, altro non sono che analoghi divieti di rinuncia alla proprietà immobiliare che differiscono solo in quanto ad estensione, rispettivamente più o meno ampia (tutti gli immobili o solo quelli negativi).

Specialmente un giurista, infatti, potrebbe risultare tentato di accostare simili divieti alla categoria dell'*inalienability*, la quale, d'altro canto, ha una duplice natura di strumento di protezione dell'*entitlement* (che in questo caso verrebbe identificato nel diritto di proprietà privata immobiliare) e di sua contemporanea limitazione o, comunque, regolamentazione<sup>79</sup>. Una simile equiparazione, tuttavia, è ostacolata dal fatto che il carattere dell'*alienability* presuppone il consenso del soggetto che riceve l'*entitlement*<sup>80</sup>. Ciò che significa, specularmente, che l'*inalienability* – sia che la si limiti alle sole vendite<sup>81</sup> sia che la si estenda anche alle donazioni<sup>82</sup> – viene concepita come un divieto di trasferimenti consensuali<sup>83</sup>. Per

---

*entitlements*: laddove sia presente solo una *liability rule*, infatti, sarebbe più corretto affermare che l'*entitlement* (più forte) è stato attribuito al soggetto danneggiante (e non invece al danneggiato).

<sup>76</sup> Si pensi, rispettivamente, all'indisponibilità dei diritti umani e all'invalidità dei contratti dei minori.

<sup>77</sup> Si v. CALABRESI, MELAMED, *Property Rules, Liability Rules, and Inalienability*, cit., pp. 1111 ss.

<sup>78</sup> Un parallelismo analogo, ma con esiti diversi, è impostato da G. RESTA, *Il problema della rinuncia alla proprietà immobiliare nella prospettiva del diritto comparato*, in *Riv. dir. civ.*, 2024, 2, p. 274.

<sup>79</sup> Si v., *ivi*, p. 1093.

<sup>80</sup> Si v. L.A. FENNELL, *Adjusting Alienability*, in *Harv. L. Rev.*, 2009, 122, p. 1457. La considerazione, peraltro, si rivela veritiera anche laddove si guardi al termine tecnico-giuridico italiano "alienabilità".

<sup>81</sup> Si v., ad esempio, la concezione intesa da CALABRESI, MELAMED, *Property Rules, Liability Rules, and Inalienability*, cit., pp. 1111 ss.

<sup>82</sup> Si v., in tal senso, S. ROSE-ACKERMAN, *Inalienability and the Theory of Property Rights*, in *Colum. L. Rev.*, 1985, 85, pp. 933 ss.

<sup>83</sup> Anche se, a ben vedere, a livello teorico, sarebbe affatto possibile costruire la categoria in modo da tenere conto anche di atti unilaterali come, per l'appunto, la rinuncia: si v. M.J. RADIN, *Market Inalienability*, in *Harv. L.R.*, 1987, 100, pp. 1849 ss., la quale tuttavia sceglie di concentrare la propria attenzione, ancora una volta, sui soli divieti di vendita.



questo motivo sembra che tale categoria e, soprattutto, le elaborazioni che la riguardano non si prestino ad essere applicate al caso della (limitazione della) rinuncia alla proprietà immobiliare: si tratta infatti, come già osservato, di atto unilaterale che trasferisce il bene allo Stato senza necessità del consenso di quest'ultimo.

Sembra assai più utile, allora, spostare diametralmente il punto di vista. Invece che concentrarsi sui limiti al diritto del proprietario immobiliare, è preferibile ricostruire la situazione in termini di *entitlement* dello Stato a non subire le esternalità da rinuncia alla proprietà di immobili negativi. Ecco che il divieto di rinuncia (più o meno esteso che sia) risulta approssimativamente inquadrabile nella categoria delle *property rules*: infatti, ne consegue che il proprietario privato necessita del consenso dello Stato per acquistare il relativo *entitlement*, cioè, nella sostanza, per potergli trasferire l'immobile negativo (e i relativi costi).

Così impostata la questione, risulta lineare anche l'inquadramento, infine, della tesi risarcitoria quale *liability rule*: il proprietario privato è infatti legittimato a trasferire unilateralmente allo Stato l'immobile negativo, ferma restando la necessità di pagare una somma 'oggettivamente' quantificata dal giudice a titolo di risarcimento del danno.

### 3.2. Inefficienza della tesi risarcitoria

Si tratta, a questo punto, di riprendere le indicazioni della letteratura giuseconomica sulla preferibilità, in termini di efficienza, delle *property rules* o delle *liability rules* a seconda dei vari casi<sup>84</sup>.

Nell'applicazione che se ne fa al problema delle esternalità negative, la distinzione di fondamentale importanza risulta essere quella tra esternalità 'private' ed esternalità 'pubbliche'. Ovviamente gli aggettivi 'privato' e 'pubblico' sono da intendersi in senso economico (e non giuridico), cioè in chiave di differenza basata sul numero – rispettivamente basso o alto – di persone coinvolte nel fenomeno esaminato. Così, l'esternalità risulta privata quando colpisce solo poche persone (l'esempio di scuola è quello del canto di un gallo che

---

<sup>84</sup> Si v. CALABRESI, MELAMED, *Property Rules, Liability Rules, and Inalienability*, cit., pp. 1105 ss., ma anche R. COOTER, U. MATTEI, P.G. MONATERI, R. PARDOLESI, T. ULEN, *Il mercato delle regole: analisi economica del diritto civile. II. Applicazioni*, 2° ed., Bologna, 2006, pp. 170 ss.

disturba i vicini), mentre sarà pubblica se ne colpisce molte (altrettanto classico è l'esempio della fabbrica che inquina coi suoi fumi l'aria respirata da molte famiglie).

Dopodiché, si sostiene che in caso di esternalità private la tutela inibitoria (ossia la *property rule*) è più efficiente, mentre in caso di esternalità pubblica è più efficiente la tutela risarcitoria (ovvero la *liability rule*). Nel primo caso, infatti, visto il basso numero di persone coinvolte, i costi transattivi risultano più contenuti e ciò rende più probabile il successo di una negoziazione efficiente sul comportamento dannoso. A fronte di ciò, una tutela di tipo inibitorio – rispetto ad una di tipo risarcitorio – contribuisce ad un guadagno di efficienza: da un lato, infatti, delinea in modo più chiaro i diritti delle varie parti coinvolte, lubrificando così ulteriormente la trattativa; dall'altro, permette di risparmiare i costi legati al compito giudiziale di quantificazione del danno (il cui risultato è anche più imprevedibile e, dunque, carica di maggiore incertezza il sistema, rendendo più difficile la negoziazione). Viceversa, laddove siano coinvolte molte persone, i costi transattivi risultano più alti e le negoziazioni hanno una maggiore probabilità di fallire, se non altro per problemi di *free-riding*: per questo, in simili ipotesi, risulta più efficiente la tutela risarcitoria, che rimette al giudice il compito di “prezzare” l'*entitlement*.

Venendo al nostro caso, risulta piuttosto evidente come l'esternalità negativa da rinuncia alla proprietà di immobili negativi abbia natura privata: il soggetto colpito, infatti, è solo uno (lo Stato). Ciò, come si è visto in precedenza, riduce grandemente i costi di ricerca che il proprietario deve sopportare e, ovviamente, esclude il ben che minimo rischio di *free-riding*, aprendo così alla possibilità di negoziare il trasferimento dell'immobile negativo.

Ne consegue, allora, che il rimedio preferibile, in termini di efficienza, è il divieto di rinuncia (che abbiamo infatti accostato alle *property rules*) e non invece il risarcimento del danno (*liability rule*). In effetti, un divieto di rinuncia contribuirebbe anche a chiarire in modo ben definito i confini delle sfere giuridiche del proprietario privato e dello Stato e, così facendo, dovrebbe agevolare ulteriormente la trattativa sul bene negativo; inoltre, risparmierebbe all'ordinamento il costo insito nella difficile opera di quantificazione del danno causato allo Stato dalla rinuncia del privato.

### 3.3. Inefficienza della tesi intermedia

Assodata la preferibilità, a livello rimediabile, di un divieto di rinuncia alla proprietà immobiliare, si tratta a questo punto di prendere posizione sull'ampiezza del medesimo: se sia meglio estenderla a tutti gli immobili o invece limitarla – come potrebbe sembrare più logico – a quelli di valore negativo, dal momento che solo in quest'ultimo caso si manifesta l'esigenza di internalizzare delle esternalità negative.

Ragioni di efficienza – che subito si approfondiranno – spingono a preferire la tesi negativa: in poche parole perché, rispetto a quest'ultima, la tesi intermedia risulta ingiustificatamente più costosa.

Muovendo dal profilo dei costi, l'idea di fondo, già emersa nel paragrafo precedente, consiste nella tendenziale preferenza per regole giuridiche il più possibile chiare e semplici. Complessità e oscurità delle norme costituiscono infatti una vera e propria voce autonoma di costi transattivi – c.d. endogeni, rispetto al sistema giuridico – che ostacolano le negoziazioni private sugli *entitlements*. Dal momento che il successo di queste ultime garantisce, come noto, un risultato efficiente dal punto di vista economico, all'ordinamento si richiede anzitutto di evitare, per quanto possibile, di contribuire lui stesso alla generazione di costi transattivi: il c.d. teorema normativo di Coase prescrive così di prediligere regole giuridiche chiare e semplici<sup>85</sup>. Norme complicate ed oscure, peraltro, comportano l'incremento anche di altri tipi di costi, tra i quali spiccano quelli genericamente riconducibili alle liti giudiziarie<sup>86</sup>: da un lato, maggiori dubbi sull'applicazione della legge rischiano di incentivare un maggiore contenzioso; dall'altro, risultano accentuate anche la difficoltà affrontate dai giudici nella loro opera di accertamento del fatto e del diritto<sup>87</sup>.

In tal senso, sembra chiaro che la tesi negativa risulta meno 'costosa' di quella intermedia. Anzitutto perché, da un punto di vista logico, la stessa introduzione di una distinzione – nel caso della tesi intermedia quella tra immobili positivi e immobili negativi – consiste in una complicazione rispetto ad una soluzione indistinta e generalizzata (quale appunto il totale

---

<sup>85</sup> Si v. COOTER, MATTEI, MONATERI, PARDOLESI, ULEN, *Il mercato delle regole. Fondamenti*, cit., pp. 104 ss.

<sup>86</sup> Si v. MATTEI, *Proprietà*, cit., pp. 445 ss.

<sup>87</sup> Si v. COOTER, MATTEI, MONATERI, PARDOLESI, ULEN, *Il mercato delle regole. Fondamenti*, cit., pp. 106 ss., dove ci si concentra, in particolare, sui c.d. *information costs*, cioè i costi sostenuti dalle corti per capire quale sia l'allocatione più efficiente della risorsa, a fronte per l'appunto del fallimento delle negoziazioni private sulla medesima.

divieto di rinuncia alla proprietà immobiliare proposto con la tesi negativa<sup>88</sup>). A ciò si aggiunge poi il fatto che tale distinzione, piuttosto chiara a livello teorico, può risultare in concreto assai più sfumata e questionabile<sup>89</sup>. Anche a voler ignorare l'esistenza di un punto di vista soggettivo sul valore dei beni, infatti, pure la loro valutazione tramite lenti oggettive – come quelle del prezzo di mercato – può risultare complessa e, comunque, insoddisfacente. Non sempre, infatti, è facile stimare il prezzo di un immobile negativo per il quale, proprio in quanto tale, un mercato nel senso proprio della parola non esiste. Inoltre, non sempre il prezzo di mercato riesce a riflettere adeguatamente l'effettivo valore dell'immobile, la cui complessiva negatività può essere dovuta all'esistenza di gravose obbligazioni *a latere*, che necessitano di essere tracciate. Tali sono i costi di accertamento che una corte dovrebbe sostenere laddove si aderisse alla tesi intermedia. Ma a fronte di simili incertezze anche i proprietari privati e lo Stato potrebbero incorrere in errori di stima del valore degli immobili: ciò che rischierebbe di incrementare ulteriormente il contenzioso, per via del possibile sfasamento tra le valutazioni delle due parti in causa (privato che considera l'immobile positivo e Stato che lo considera negativo).

Viceversa, la tesi negativa chiarisce in modo molto netto che l'unico modo di trasferire la proprietà immobiliare allo Stato (al pari di chiunque altro) è tramite negoziazione: il che, per l'appunto, contribuisce a lubrificare proprio simili negoziazioni. Anche la probabilità di contenzioso è drasticamente ridotta, così come, in ogni caso, i costi di informazione sopportati dalle corti: questo perché l'unico esito possibile sarebbe la soccombenza del privato con prevalenza dello Stato, e ciò risulterebbe molto chiaro a tutti i soggetti coinvolti.

Ora, è ovvio che la maggiore onerosità connessa a norme giuridiche più complesse non è *di per sé* un motivo sufficiente ad escluderne sempre l'adozione. È però un buon motivo per escluderne l'adozione quando simili complicazioni non sono strettamente necessarie né particolarmente utili.

Quest'ultimo è esattamente il caso della tesi intermedia. Ciò è dovuto al fatto che, come già osservato in precedenza, è plausibile immaginare – anche perché sarebbe comportamento razionale – che i privati rinuncino alla proprietà pressoché solo in caso di immobili negativi<sup>90</sup>. Infatti, laddove l'immobile abbia valore positivo e il proprietario intenda

---

<sup>88</sup> Ma, a rigore, il discorso varrebbe anche per l'ipotesi di completa ammissibilità della rinuncia. La tesi positiva è tuttavia già stata scartata per le ragioni di inefficienza e iniquità considerate in precedenza: si v., *supra*, il par. 1.2 di questo capitolo.

<sup>89</sup> Su tali profili si v., *supra*, cap. 1, par. 3.

<sup>90</sup> Sul punto si v., *supra*, cap. 1, par. 3.

disfarsene, è assai più probabile che si faccia uso di strumenti consensuali, tra cui spicca, soprattutto, la vendita, che garantisce l'incasso del valore di scambio del bene. In questo contesto, d'altro canto, costi transattivi molto più contenuti garantiscono l'esistenza di un mercato.

Ecco che a fronte di una simile ipotesi risulta sostanzialmente inutile distinguere tra rinuncia a immobili positivi e rinuncia a immobili negativi: appunto perché è ragionevole credere che la prima non si verifichi quasi mai. Ne consegue, allora, che non risultano giustificati i maggiori costi generati dall'adozione di una regola intermedia<sup>91</sup> rispetto ad un generale divieto di rinuncia alla proprietà immobiliare.

#### *3.4. Efficienza della tesi negativa*

In definitiva, la tesi interpretativa preferibile da un punto di vista economico è quella negativa, che prospetta un'assoluta irrinunciabilità della proprietà immobiliare.

Tale risultato, peraltro, è desiderabile anche considerati i restanti meccanismi di trasferimento della proprietà immobiliare, i quali – per l'appunto a differenza della rinuncia – sono tradizionalmente considerati efficienti dalla letteratura giuseconomica.

Questo discorso vale anzitutto e soprattutto per lo strumento contrattuale. Non è questa la sede per approfondire i vari profili della teoria economica del contratto. Basti ricordare come agli scambi – inquadrati quali forme di gioco cooperativo – sia riconosciuta la capacità di determinare risultati efficienti in termini di pareto-ottimalità, in quanto si tratta esattamente di trasferimenti di risorse da chi le valuta di meno a chi le valuta di più<sup>92</sup>. Tale presunzione di efficienza, d'altro canto, è possibile proprio grazie al fatto che le parti coinvolte nello scambio prestano il loro consenso alla transazione. Questa rilevanza economica del consenso si pone così anche alla base del principio di relatività degli effetti del contratto: proprio perché in assenza del consenso del terzo – che per l'appunto non è parte del contratto – non è possibile presumere che si realizzi un risultato efficiente (perché ad esempio il terzo

---

<sup>91</sup> Considerazioni critiche di questo tipo sono svolte, nel panorama italiano, da L. FOLLIERI, *La proprietà insostenibile. Rinuncia alla proprietà immobiliare tra interesse privato e ragioni della collettività*, Napoli, 2022, pp. 181 ss., che sottolinea anche, tra le altre cose, l'incertezza di lunga durata che può derivare dall'imprescrittibilità dell'azione di nullità.

<sup>92</sup> Si v. COOTER, MATTEI, MONATERI, PARDOLESI, ULEN, *Il mercato delle regole. Fondamenti*, cit., pp. 84 ss. e spec. 131 ss.

potrebbe valutare di meno il bene); anzi, c'è persino il rischio che il terzo subisca un danno, il che notoriamente esclude la pareto-ottimalità e riconduce a nient'altro che un caso di esternalità negative<sup>93</sup>.

Analoghe preoccupazioni, peraltro, sembrano applicabili anche al caso degli atti unilaterali, tra cui figura per l'appunto la rinuncia alla proprietà immobiliare. Simili atti, infatti, per definizione presuppongono una sola manifestazione di volontà (nel nostro caso quella del rinunciante) e non prendono in considerazione il consenso di coloro che possono subire gli effetti dell'atto stesso (nel nostro esempio lo Stato). Motivo per cui anche in questo caso, come sopra, non può aversi presunzione di un risultato efficiente<sup>94</sup> e, anzi, c'è il rischio – ampiamente descritto nei paragrafi che precedono – di aprire ad un meccanismo di esternalizzazione di costi.

Tutto ciò costituisce ulteriore argomento a favore della tesi negativa. Lo strumento della rinuncia alla proprietà immobiliare non si può presumere efficiente e, anzi, comporta alti rischi di inefficienza. Al contrario, il contratto si può presumere strumento efficiente, motivo per cui può essere legittimamente preferito quale (unico) strumento per il trasferimento volontario della proprietà immobiliare<sup>95</sup>.

Ciò è vero a maggior ragione laddove si tratti di beni immobili di valore positivo: in questi casi, infatti, costi transattivi probabilmente contenuti rendono ampiamente accessibili, dal punto di vista del proprietario, strumenti consensuali di disposizione, quali la compravendita – perché esiste, per l'appunto, un mercato immobiliare – o quantomeno la donazione (perché è plausibile l'accettazione del donatario).

Laddove si tratti di beni immobili di valore negativo, chiaramente, la situazione risulta più complessa, dal momento che l'esistenza di alti costi transattivi ostacola fortemente la realizzazione di scambi. Ciò che preme considerare, per il momento, è che simili negoziazioni risultano comunque immaginabili, a livello teorico, e si conferma per esse un giudizio positivo in termini di efficienza. Risulta in tal senso necessario superare il disagio

---

<sup>93</sup> Si v. E. MACKAAY, *Law and Economics for Civil Law Systems*, 2° ed., Cheltenham-Northampton, 2021, p. 360.

<sup>94</sup> A rigore, questo vale anche per gli immobili positivi, nel senso che, per quanto improbabile, lo Stato potrebbe comunque valutarli meno di quanto fa il proprietario rinunciante: si è già osservato, ad ogni modo, come risulti poco plausibile a monte una rinuncia alla proprietà di immobili di valore positivo.

<sup>95</sup> In altri termini si può anche dire – guardando agli attributi del diritto di proprietà immobiliare – che l'alienabilità è carattere desiderabile, a fini di efficienza, mentre viceversa la rinunciabilità è carattere indesiderabile: in definitiva, il connotato preferibile da un punto di vista economico è quello della disponibilità consensuale.

provato, tanto dai giuristi quanto da molti economisti, di fronte all'idea di 'prezzo negativo'. Si può infatti tranquillamente immaginare, per questo tipo di beni, il raggiungimento di un equilibrio di mercato a prezzi negativi<sup>96</sup>. E simili scambi, ove riescano a realizzarsi, generano risultati efficienti, poiché ancora una volta determinano lo spostamento di una risorsa da chi la valuta (ancora) di meno a chi la valuta di più (seppure comunque meno che zero, zero o poco più di zero).

Anche gli scambi di immobili negativi, dunque, si possono presumere efficienti. Tuttavia, come più volte ricordato, è difficile che si realizzino per via dei consistenti costi transattivi che circondano questa tipologia di beni. A fronte di questo problema, l'ordinamento può reagire ovviamente anzitutto predisponendo una serie di interventi volti alla riduzione di simili ostacoli alla negoziazione<sup>97</sup>. Dopodiché, nella letteratura giuseconomica si rinviene – sotto il nome di 'teorema normativo di Hobbes' – una prescrizione molto chiara per queste ipotesi (per l'appunto di costi transattivi troppo alti): l'ordinamento deve intervenire direttamente nell'allocazione degli *entitlements* e deve farlo in maniera il più possibile efficiente<sup>98</sup>. Proprio a tal fine sono disponibili una serie di regole – corrispondenti ad altrettanti trasferimenti involontari di proprietà – sulla cui efficacia, a differenza che con la rinuncia, si può essere ben più certi: tra gli altri spiccano da un lato l'usucapione<sup>99</sup> e dall'altra l'espropriazione per pubblica utilità<sup>100</sup>. Si noti, in particolare, come quest'ultima possa dirsi efficiente anche per via della presenza – così come in campo contrattuale – della volontà dell'amministrazione acquirente la proprietà immobiliare: qui, anzi, la valutazione pubblica circa l'efficienza del trasferimento risulta persino forzatamente imposta al proprietario che – evidentemente avendo fatto una valutazione diversa – non è disposto a una cessione consensuale.

Giunti al termine di questo capitolo possiamo dunque affermare che, in materia di rinuncia alla proprietà immobiliare, la tesi negativa è quella preferibile da un punto di vista giuseconomico, non solo per ragioni di efficienza ma anche per ragioni di equità. Spingono a tale conclusione, come si è visto, numerosi argomenti tratti dalla tradizionale teoria

---

<sup>96</sup> Si v. R.W. FENTON, *Market Equilibrium at Negative Prices: The Exchange of Discommodities*, in *Atlantic Economic Journal*, 1988, 16, 1, p. 98.

<sup>97</sup> Non solo, dunque, di quelli 'endogeni', legati alla chiarezza delle regole giuridiche, ma, per l'appunto, anche di quelli 'esogeni': possono essere inquadrate anche in questa chiave, ad esempio, alcune delle *policies* pubbliche di incentivo finanziario positivo contro l'abbandono.

<sup>98</sup> Si v. COOTER, MATTEL, MONATERI, PARDOLESI, ULEN, *Il mercato delle regole. Fondamenti*, cit., pp. 104 ss.

<sup>99</sup> Si v. POSNER, *Economic Analysis of Law*, cit., p. 87.

<sup>100</sup> Si v. MERRILL, *The Property Strategy*, cit., pp. 2079 ss.

economica della proprietà, che pure non si è mai molto concentrata sui temi della rinuncia e dell'abbandono degli immobili. L'irrinunciabilità della proprietà immobiliare, in definitiva, risulta nient'altro che conseguenza di una delle funzioni fondamentali della stessa proprietà privata, quella di internalizzare le esternalità (in questo caso negative). Tenendo in mente queste intuizioni ricavate dalla letteratura giuseconomica, sarà possibile affrontare con maggior consapevolezza – nel capitolo che segue – i profili più squisitamente giuridici del dibattito italiano sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare.



## CAPITOLO 3. L'ATIPICITA' DELLA RINUNCIA ALLA PROPRIETA' IMMOBILIARE IN ITALIA

### 1. Il dibattito italiano sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare

#### 1.1. La genesi

Fino a tempi molto recenti, in Italia, non c'è mai stato alcun vero e proprio dibattito circa la possibilità o meno di rinunciare alla proprietà immobiliare: in passato, infatti, questa possibilità era pacificamente ammessa, se non proprio data per scontata.

D'altra parte, è pur vero che in allora la dottrina si occupava poco della rinuncia agli immobili *tout court*. Ciò, probabilmente, per via della consapevolezza della scarsità di simili atti nella prassi<sup>1</sup>.

Così, quando qualche autore si occupava della rinuncia alla proprietà immobiliare, lo faceva perlopiù nel contesto di lavori più ampi, che trattavano della dismissione della (com)proprietà in generale<sup>2</sup> o dell'istituto della rinuncia in generale<sup>3</sup> - anche quale esempio di negozio giuridico<sup>4</sup> - indagato nella sua struttura e nelle ipotesi applicative. Semplicemente, tra queste ultime figurava anche la rinuncia alla proprietà immobiliare, che,

---

<sup>1</sup> Ancora alla fine dello scorso secolo ne parlava in termini di fenomeno "più unico che raro" A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, VIII, 2, Milano, 1995, p. 867, contrapponendola all'invece più frequente abbandono del (mero) possesso dei fondi.

<sup>2</sup> Si v., a titolo esemplificativo: A. BOZZI, *Abbandono di fondo*, in *Nuovo dig. it.*, Torino, 1937, pp. 6-7; E. FAVARA, *Abbandono di fondo*, in *Nov. dig. it.*, Torino, 1957, pp. 8 ss.; G. DEIANA, *Abbandono (derelictio)*, b) *diritto civile*, in *Enc. dir.*, Milano, 1958, pp. 5 ss.; A. Tabet, E. OTTOLENGHI, G. SCALITI, *La proprietà*, 2° ed., in *Tratt. Bigiavi*, Torino, 1981, pp. 789 ss.; L. BIGLIAZZI GERI, *L'abbandono liberatorio*, in AA.VV., *Scritti in onore di Dante Gaeta*, Milano, 1984, pp. 17 ss.; M. COMPORTELLI, *Abbandono*, in *Enc. giur.*, Roma, 1988, pp. 1 ss.; M.E. LA TORRE, *Abbandono e rinuncia liberatoria*, Milano, 1993, p. 53; GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, 1995, cit., pp. 868 ss.

<sup>3</sup> Si v., sempre a titolo esemplificativo, F. ATZERI-VACCA, *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, 2° ed., Torino, 1915, pp. 114 ss.; F. MACIOCE, *Rinuncia (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, Milano, 1989, pp. 926 ss.; L.V. MOSCARINI, *Rinuncia, I, Diritto civile*, in *Enc. giur.*, Roma, 1991, p. 3; S. AMMENDOLA, *La rinuncia nei suoi vari aspetti*, in *Amm. it.*, 1993, 5, pp. 762 ss.; G. SICCHIERO, *Rinuncia*, in *Dig. disc. priv.*, Torino, 1998, pp. 652 ss.; P. STANZIONE, G. SCIANCALEPORE, *Remissione e rinuncia*, Milano, 2003, pp. 352 ss.

<sup>4</sup> Si v., ancora a titolo esemplificativo: L. CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1966, pp. 136 ss.; G. BENEDETTI, *Dal contratto al negozio unilaterale*, Milano, 1969, pp. 209 ss.; C. DONISI, *Il problema dei negozi giuridici unilaterali*, Napoli, 1972, pp. 149 ss.; A. GIANOLA, *Atto gratuito, atto liberale. Ai limiti della donazione*, Milano, 2002, pp. 384 ss. Si noti che la qualificazione negoziale della rinuncia alla proprietà immobiliare - e più in generale della rinuncia ai diritti reali - non è pacifica: per una ricostruzione in termini di atto giuridico non negoziale si v., per tutti, L. BOZZI, *La rinuncia tra atto e negozio*, in *Vita notarile*, 2020, 1, pp. 389 ss. e, più ampiamente, L. BOZZI, *La negoziabilità degli atti di rinuncia*, Milano, 2008, pp. 38 ss.

al pari di molte altre ipotesi di rinuncia a diritti (reali minori, in comunione, e così via), era per l'appunto ammessa pacificamente.

Nelle poche occasioni di indagine sulla rinuncia alla proprietà immobiliare, pertanto, ci si concentrava soprattutto su questioni applicative - come, ad esempio, quella delle formalità necessarie<sup>5</sup> - nel tentativo di rispondere più alla domanda sul *quomodo* che non a quella sull'*an* di un simile atto. Anche su questi profili, peraltro, la dottrina tendeva ad avere una posizione convergente.

Se si è alla ricerca, invece, di un vero e proprio dibattito interpretativo avente ad oggetto la rinuncia alla proprietà immobiliare, bisogna retrocedere nel tempo sino all'epoca del codice civile del 1865, sotto la cui vigenza si consumò uno scontro esegetico riguardante le sorti del bene immobile a seguito della rinuncia<sup>6</sup>.

Nel silenzio del codice unitario sul punto<sup>7</sup>, infatti, si erano formati due schieramenti: da un lato, c'erano coloro che sostenevano che l'immobile diventasse *res nullius*, potendo così essere acquistato da chiunque per occupazione; dall'altro, c'erano i sostenitori della tesi dell'acquisto automatico dell'immobile al patrimonio dello Stato<sup>8</sup>. La tesi maggioritaria era la prima, anche se andava fatta eccezione per i territori coloniali, ai quali una serie di leggi speciali avevano espressamente applicato la regola dell'acquisto da parte dello Stato<sup>9</sup>.

Con l'entrata in vigore del codice civile del 1942, comunque, anche questo dibattito si sopì<sup>10</sup>. Fu infatti chiaro, da quel momento, che la legge ammetteva l'occupazione soltanto delle cose

---

<sup>5</sup> V. C. MAIORCA, *Della trascrizione*, in *Comm. D'Amelio*, Firenze, 1943, pp. 107 ss.; L. FERRI, P. ZANELLI, *Della trascrizione. Art. 2643-2696*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1995, pp. 125 ss.; F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare, I, Artt. 2643-2645-bis*, 2° ed., in *Comm. Schlesinger*, Milano, 1998, pp. 227 ss.; S. SICA, *Atti che devono farsi per iscritto. Art. 1350*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2003, pp. 239 ss.; A. ZACCARIA, S. TROIANO, *Gli effetti della trascrizione*, Torino, 2005, pp. 98 ss.; G. GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, in *Tratt. Sacco*, Milano, 2012, pp. 81 ss.

<sup>6</sup> Sul fatto che l'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare è sempre stata data per scontata, discutendosi tutt'al più sul modo di rinunciare e - specie laddove c'era più ampio margine interpretativo (come appunto sotto la vigenza del codice del 1865) - sulla sorte del bene rinunciato, concorda V. BRIZZOLARI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Riv. dir. civ.*, 2017, 1, pp. 187 ss.

<sup>7</sup> Anch'esso spiegato perlopiù richiamando il dato della scarsità degli abbandoni immobiliari nella prassi: v. C. BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, Napoli, 2017, p. 30.

<sup>8</sup> Per un maggior approfondimento del dibattito in questione e, in particolare, per una rassegna degli argomenti addotti da entrambe le parti, si v. BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, cit., pp. 33-34.

<sup>9</sup> Si v. T. PELLEGRINI, *Proprietà privata e Stato nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà del bene immobile*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2021, 2, pp. 253-254, che richiama le osservazioni degli storici sulla funzionalità di simili norme per la legittimazione delle politiche coloniali di spoglio e si spiega la loro assenza nel codice civile del 1865, *a contrario*, col desiderio dell'appena nato Regno d'Italia di rimarcare la propria vocazione liberatrice (non invece quella espansionistica del Regno di Sardegna sabauda). Per maggiori approfondimenti si rinvia, *infra*, al par. 3.4 di questo capitolo.

<sup>10</sup> A ben vedere era proprio l'intenzione dichiarata del legislatore storico quella di mettere fine a questo contrasto. Si v. il paragrafo 398 della Relazione del Guardasigilli: "colmando una lacuna del codice del 1865,

mobili, uniche idonee a diventare *res nullius* (art. 923 c.c.)<sup>11</sup>. Quanto ai beni immobili, era stata loro estesa definitivamente la norma messa alla prova nelle colonie<sup>12</sup>, prevedendo che se “non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato” (art. 827 c.c.).

Da questo momento in poi, e per un settantennio circa, sulla rinuncia alla proprietà immobiliare non c'è più stato alcun dibattito. La dottrina civilistica si è mostrata infatti estremamente compatta tanto in punto ammissibilità quanto in punto effetti: la rinuncia alla proprietà immobiliare era certamente possibile e aveva come conseguenza l'automatico acquisto del bene da parte dello Stato<sup>13</sup>.

La scarsità degli atti di rinuncia agli immobili spiega anche la pressoché totale assenza, in ottica storica, di casistica giurisprudenziale sul punto<sup>14</sup>.

Una vistosa eccezione è costituita dal settore dell'espropriazione per pubblica utilità, ove la nota parabola dell'istituto dell'occupazione acquisitiva<sup>15</sup> ha spinto la giurisprudenza – tanto amministrativa quanto ordinaria – a interessarsi anche al tema della rinuncia alla proprietà immobiliare<sup>16</sup>.

---

la quale aveva aperto l'adito a dubbi e a soluzioni diverse, ho disposto (art. 827) 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”. Ancora più chiaro il paragrafo 430: “Non ho apportato in questa materia innovazioni notevoli alle regole del codice del 1865, ma ho avuto cura di risolvere alcuni punti dubbi e le controversie che ne erano sorte. L'art. 923, riproducendo con lieve variante l'art. 711 del codice precedente, pone in evidenza che l'occupazione, come modo di acquisto della proprietà, è limitata alle cose mobili. L'esclusione della possibilità di acquistare per occupazione i beni immobili si coordina con la norma che ho introdotto nell'art. 827 per attribuire al patrimonio dello Stato i beni immobili che non siano di proprietà di alcuno. È così risolta una questione che traeva vita della formula generica dell'art. 711 del codice anteriore”.

<sup>11</sup> La conclusione è assolutamente pacifica e non risulta che sia mai stata messa in discussione, se non sul piano dell'opportunità di politica del diritto: v. in tal senso la critica di U. MATTEI, *La proprietà*, in *Tratt. Sacco*, Torino, 2015, pp. 188 ss.

<sup>12</sup> La considerazione è di BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, cit., p. 35.

<sup>13</sup> Si v. gli autori citati nelle note in apertura di paragrafo.

<sup>14</sup> Tra le poche eccezioni si v.: Cass. civ., 28 luglio 1975, n. 2924; Cass. civ., 26 luglio 1983, n. 5133; Cass. civ., 5 settembre 1998, n. 8815. Si tratta di pronunce che, in particolare, richiedono la forma scritta *ad substantiam* per la rinuncia alla proprietà immobiliare, così implicitamente ammettendola (ma senza argomentare sulle ragioni di tale ammissibilità): si v. la ricostruzione di A. SENATORE, *L'abdicazione alla proprietà nella giurisprudenza civile e amministrativa*, in *Rass. dir. civ.*, 2022, 1, pp. 198 ss. Si v. anche l'isolatissima pronuncia di merito che invece negava l'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare: Trib. Genova, 23 marzo 1991, n. 946.

<sup>15</sup> Sull'ormai famigerato istituto di origine pretoria, consacrato dalla pronuncia di Cass., Sez. Un., 16 febbraio 1983, n. 1464, si è accumulata una bibliografia sterminata. Si v., senza pretesa di esaustività: M. CALOGERO, *L'occupazione acquisitiva*, Milano, 1996; S. SALVAGO, *L'occupazione acquisitiva nell'espropriazione per pubblica utilità*, Milano, 1997; M. VIGNALE, *Espropriazione per pubblica utilità e occupazione illegittima*, Napoli, 1998; A. GAMBARO, *Occupazione acquisitiva*, in *Enc. dir., agg.*, IV, Milano, 2000, pp. 854 ss.; C. GALLUCCI, *Occupazione acquisitiva*, in *Enc. giur.*, Roma, 2005.

<sup>16</sup> Concorda sul fatto che la giurisprudenza sulla rinuncia alla proprietà immobiliare si sia sviluppata soprattutto in questo settore G. IACCARINO, *La rinuncia nel diritto italiano. Vol. I. I singoli casi in materia civile e processuale*, Napoli, 2020, p. 300.

In particolare, la giurisprudenza ha iniziato a mostrare interesse per la rinuncia agli immobili proprio nel momento in cui iniziava il (e a causa del) declino dell'occupazione acquisitiva. Se il trasferimento della proprietà alla PA occupante non poteva più essere basato sull'irreversibile trasformazione dell'immobile<sup>17</sup>, titolo invece idoneo sarebbe stata, appunto, la rinuncia del proprietario medesimo, la quale, peraltro, si poteva ravvisare in forma implicita nella domanda giudiziale di mero risarcimento del danno (e non anche di restituzione del bene)<sup>18</sup>. Così ragionando si intendeva soprattutto garantire al privato più ampia tutela (risarcitoria) nei confronti della PA: dal punto di vista di questa giurisprudenza, infatti, un risarcimento pari al valore venale del bene poteva essere concesso solo in caso di vera e propria perdita della proprietà, e non in caso di liquidazione del mero danno da mancato godimento<sup>19</sup>.

In definitiva, si può affermare che anche la giurisprudenza, fino a tempi recenti, era pressoché compatta nell'affermare l'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare<sup>20</sup>, seppure perlopiù limitatamente al settore delle espropriazioni e nei termini che si sono descritti.

Il panorama è iniziato a mutare a partire dagli anni '10 del nuovo secolo, quando in forza di una particolare congiuntura storica ha preso avvio, tanto in dottrina quanto in giurisprudenza, un inedito dibattito interpretativo sull'ammissibilità o meno, e in che termini, della rinuncia alla proprietà immobiliare.

---

<sup>17</sup> È interessante osservare come questa consapevolezza sia stata raggiunta in due step: già dalla fine degli anni '80 per i più gravi casi dell'occupazione c.d. usurpativa, caratterizzati dall'assenza – originaria o sopravvenuta (ad es. per annullamento) – della dichiarazione di pubblica utilità; solo a metà degli anni '10, in modo definitivo, per le (restanti) ipotesi di occupazione c.d. appropriativa, ove a mancare è solo il decreto di esproprio. Si v. per tutte, rispettivamente, Cass. civ., Sez. Un., 10 giugno 1988, n. 3940 e Cass. civ., Sez. Un., 19 gennaio 2015, n. 735.

<sup>18</sup> La prima chiara formulazione di questa tesi è riconducibile a Cass. civ., Sez. II, 18 aprile 1987, n. 3872.

<sup>19</sup> Sottolinea la natura equitativa di questa giurisprudenza L.A. CALOIARO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare tra principio di tipicità e funzione sociale (nota a T.A.R. Piemonte, 28 marzo 2018, n. 368)*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2018, 11, pp. 1551 ss., che subito dopo denuncia l'equivoco di fondo: anche laddove il privato conservi la proprietà dell'immobile, se per via dell'irreversibile trasformazione risulta impossibile esercitare lo *ius tollendi* (come di solito è), si assiste ad una compressione massima del diritto di proprietà – sostanzialmente espropriativa – che dà pertanto comunque diritto ad un risarcimento integrale pari al valore del bene. Con altre parole esprime il medesimo concetto R. PARDOLESI, *Espropriazione indiretta e danno da rinuncia abdicativa alla proprietà*, in *Foro it.*, 2016, III, col. 635, secondo cui la riduzione del godimento, in caso di trasformazione irreversibile, si proietta sostanzialmente all'infinito, così che il relativo danno è equiparabile al valore stesso del bene. In senso adesivo v. anche E. BARILÀ, *Nuovi interventi del Consiglio di Stato sulla tutela della proprietà rispetto ad occupazioni illegali dell'amministrazione*, in *Foro it.*, 2020, IV, III, col. 167.

<sup>20</sup> Ciò vale tanto per la giurisprudenza ordinaria – nonostante il momentaneo ripensamento di Cass. civ., Sez. Un., 10 giugno 1988, n. 3940 – quanto per la giurisprudenza amministrativa: si v. per tutte, rispettivamente, Cass. civ., Sez. Un., 4 marzo 1997, n. 1097 e Cons. St., Ad. Plen., 29 aprile 2005, n. 2.

Da un lato, nel settore degli espropri, si sono consumate le ultime battute della vicenda dell'occupazione acquisitiva, che è stata definitivamente superata dalla giurisprudenza, anche grazie all'introduzione legislativa dell'acquisizione sanante<sup>21</sup>. Questi esiti hanno spinto la giurisprudenza amministrativa prima a mettere in discussione e poi a negare radicalmente l'idoneità (anche) della rinuncia implicita a fungere da titolo adeguato al trasferimento del fondo alla PA occupante<sup>22</sup>, aprendo così una frattura con la giurisprudenza ordinaria che, invece, resta tuttora fedele al proprio orientamento pregresso<sup>23</sup>.

È pur vero che l'Adunanza Plenaria ha volutamente circoscritto tale conclusione negativa al solo settore degli espropri – dichiarando espressamente di non volersi occupare della rinuncia alla proprietà immobiliare *tout court* – e ha speso argomenti che in gran parte

---

<sup>21</sup> È noto come l'occupazione acquisitiva sia stata oggetto di aspre critiche per il fatto di collocarsi, sotto svariati profili, ai margini della legalità. Tali critiche – fatte proprie anche dalla giurisprudenza convenzionale (C. EDU, Sez. II, 20 maggio 2000, Belvedere Alberghiera c. Italia; C. EDU, Sez. II, 30 maggio 2000, Carbonara e Ventura c. Italia) – hanno spinto il legislatore a intervenire introducendo l'istituto dell'acquisizione sanante che, in sintesi, permette alla PA di acquisire con provvedimento la proprietà dell'immobile illegittimamente occupato, dietro indennizzo e risarcimento del danno. La sua odierna disciplina, contenuta nell'art. 42-bis d.p.r. 8 giugno 2001, n. 237 (t.u. espropri), è peraltro frutto di un secondo intervento legislativo del 2011, resosi necessario per via della caducazione della prima formulazione (di cui all'art. 43 t.u. espropri) da parte di C. cost., 8 ottobre 2010, n. 293. Nella giurisprudenza ordinaria e amministrativa l'abbandono definitivo dell'occupazione acquisitiva è avvenuto rispettivamente con Cass. civ., Sez. Un., 19 gennaio 2015, n. 735 e Cons. St., Ad. Plen., 9 febbraio 2016, n. 2. Anche su questi sviluppi la bibliografia è ormai copiosa. Senza pretesa di esaustività si rinvia a: G.M. MARENGHI, *La nuova disciplina dell'acquisizione sanante*, in *Giorn. dir. amm.*, 2011, 12, pp. 1360 ss.; R. CONTI, *L'acquisizione sanante resuscitata: l'art. 42-bis t.u. espropriazione*, in *Urb. e app.*, 2012, 7, pp. 733 ss.; E. GIARDINO, *Dall'accessione invertita all'acquisizione provvedimentale (nota a T.A.R. Lazio, Sez. II, 6 novembre 2012, n. 9052)*, in *Giorn. dir. amm.*, 2013, 10, pp. 968 ss.; G. RAMACCIONI, *La tutela multilivello del diritto di proprietà. Profili strutturali e funzionali della vicenda dell'occupazione acquisitiva*, Torino, 2013; M. CONTICELLI, *Acquisizione sanante*, in *Dig. pubb., agg.*, VII, 2017, pp. 1 ss.

<sup>22</sup> Questo nuovo orientamento ha preso piede anzitutto nella giurisprudenza dei tribunali amministrativi regionali: *ex multis* v. T.A.R. Puglia (Bari), 17 settembre 2008, n. 2131; T.A.R. Puglia (Bari), 17 settembre 2009, n. 2081; T.A.R. Calabria (Reggio Calabria), 12 maggio 2017, n. 438; T.A.R. Piemonte, 28 marzo 2018, n. 368; T.A.R. Campania (Napoli), Sez. V, 23 gennaio 2019, n. 367; T.A.R. Lazio (Latina), Sez. I, 6 febbraio 2019, n. 87. Ha poi iniziato a fare breccia anche nel Consiglio di Stato: sempre *ex multis* v. Cons. St., 4 settembre 2013, n. 4445; Cons. St., ord., 3 luglio 2014, n. 3347; Cons. St., Sez. IV, 8 settembre 2015, n. 4193. La definitiva consacrazione è arrivata con le pronunce di Cons. St., Ad. Plen., 20 gennaio 2020, nn. 2, 3 e 4, che hanno risolto in tal senso il contrasto interpretativo che si era ingenerato. Per un commento dottrinale si v.: R. CONTI, *Diniego di rinuncia abdicativa (nota a T.A.R. Puglia (Bari), Sez. III, 22 settembre 2008, n. 2176)*, in *Urb. app.*, 2009, 1, pp. 92 ss.; F. TEDESCHI, *L'art. 42-bis del Testo unico delle espropriazioni e la possibilità per il privato di rinunciare (implicitamente) al proprio diritto di proprietà sul fondo illegittimamente occupato dall'Amministrazione (nota a Cons. giust. amm. Sicilia, ord., 21 febbraio 2013, n. 265)*, in *Riv. giur. ed.*, 3, I, 2013, pp. 446 ss.; PARDOLESI, *Espropriazione indiretta e danno da rinuncia abdicativa alla proprietà*, cit., coll. 632 ss.; R. PARDOLESI, C. BONA, *Sull'abbandono dell'immobile e sulla proprietà imposta (nota a T.A.R. Calabria (Reggio Calabria), 12 maggio 2017, n. 438)*, in *Corr. giur.*, 2017, 8-9, pp. 1113 ss.; R. PARDOLESI, C. BONA, *Espropriazione fallita, trasformazione dell'immobile e rinuncia abdicativa del privato: un intreccio problematico*, in AA.VV., *Un giurista di successo. Studi in onore di Antonio Gambaro* (a cura di U. Mattei et al.), Milano, 2018, pp. 777 ss.; G. MARI, *Rinunciabilità della proprietà e occupazione sine titulo*, in *Il libro dell'anno del diritto*, Roma, 2019, pp. 196 ss.; A. DI CAGNO, *La rinuncia abdicativa in favore dell'amministrazione nell'ambito delle occupazioni illegittime (nota a T.A.R. Campania (Napoli), Sez. V, 5 settembre 2019, n. 4458)*, in *Urb. app.*, 1, 2020, pp. 106 ss.

<sup>23</sup> Si v. da ultimo, a titolo esemplificativo: Cass. civ., Sez. I, ord., 13 febbraio 2020, n. 3646; Cass. civ., Sez. III, ord., 11 dicembre 2020, n. 28297; Cass. civ., Sez. I, ordd., 6 giugno 2022, nn. 18142, 18143, 18167 e 18168.

scontano la specialità della materia, incentrati come sono sul principio di legalità<sup>24</sup>. Ma ciò che qui interessa è il fatto che, invece, i tribunali amministrativi regionali hanno esteso il ragionamento sull'inammissibilità anche alla rinuncia alla proprietà immobiliare quale istituto generale, e cioè di diritto comune, contribuendo così all'avvio di un dibattito sul tema.

Contemporaneamente – come molti autori hanno segnalato<sup>25</sup> – al livello della prassi negoziale, colpita inevitabilmente dalla crisi finanziaria ed economica degli anni 2007-2013, si è assistito ad un aumento del numero di istanze di rinuncia a proprietà immobiliari divenute ormai negative<sup>26</sup>.

Si tratta di istanze da rivolgere, per ovvie esigenze di formalismo e pubblicità (ex artt. 1350 e 2643 c.c.), ai notai, i quali hanno così iniziato a interrogarsi non solo sulle modalità di redazione<sup>27</sup> ma anche – per motivi tanto scientifici quanto deontologici<sup>28</sup> – sull'ammissibilità di simili atti. L'esigenza era talmente sentita dalla categoria che nel 2014 la questione della rinuncia alla proprietà immobiliare (e ai diritti reali minori) è stata anche fatta oggetto di un corposo Studio del Consiglio Nazionale del Notariato<sup>29</sup>.

---

<sup>24</sup> Nelle citate pronunce l'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato parte infatti dal sottolineare come nel settore degli espropri il principio di legalità sia particolarmente pregnante: così, a fronte dell'intervento legislativo che ha attribuito alla PA il potere di acquisizione sanante, risulta inaccettabile un trasferimento della proprietà del fondo basato sul negozio privato di rinuncia. A ciò si aggiungono altre due considerazioni: anzitutto, è difficile intravedere una rinuncia abdicativa implicita nella domanda giudiziale di mero risarcimento del danno, anche perché il difensore che la propone non è in genere dotato anche di adeguata procura *ad hoc* per l'atto abdicativo; inoltre, comunque non ci si spiega come la proprietà dell'immobile possa essere trasferita alla PA occupante, dato che l'art. 827 c.c. prevede tutt'al più un trasferimento a favore dello Stato. Per un commento sulla pronuncia in esame si v. in dottrina: R. PARDOLESI, C. BONA, *Rinuncia abdicativa, abdicazione della giustizia?* in *Foro it.*, 2020, IV, III, coll. 169 ss.; A. NICOSIA, *La rinuncia abdicativa nelle espropriazioni*, in *Cammino diritto*, 6 maggio 2020; BARILÀ, *Nuovi interventi del Consiglio di Stato sulla tutela della proprietà rispetto ad occupazioni illegali dell'amministrazione*, cit., coll. 159 ss.; E. AMANTE, *L'Adunanza Plenaria espunge la rinuncia abdicativa implicita dall'acquisizione sanante*, in *Urb. app.*, 2020, 3, pp. 365 ss.

<sup>25</sup> Si v., ad esempio, V. BRIZZOLARI, *Nota a margine di un caso emblematico di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *NGCC*, 2021, 3, p. 631; L. FOLLIERI, *La proprietà insostenibile. Rinuncia alla proprietà immobiliare tra interesse privato e ragioni della collettività*, Napoli, 2022, pp. 7 ss.; R. GRIMALDI, *Rinuncia alle situazioni di dominio e variabilità degli interessi*, Napoli, 2023, pp. 9 ss.

<sup>26</sup> Si v., *supra*, cap. 1, par. 3.2.

<sup>27</sup> Si v., emblematicamente, i veri e propri modelli di atto di rinuncia immobiliare predisposti da G. IACCARINO, *La rinuncia al diritto di (com)proprietà nella prassi notarile*, in *Notariato*, 2016, 6, pp. 578 ss.

<sup>28</sup> Si ricorda che è infatti prescritto ai notai il divieto di ricevere, tra gli altri, gli atti “[...] manifestamente contrari al buon costume o all'ordine pubblico” (art. 28, c. 1, n. 1 l. not.), a pena di responsabilità disciplinare (art. 138, c. 2 l. not.).

<sup>29</sup> Studio CNN n. 216-2014/C, *La rinuncia alla proprietà e i diritti reali di godimento*, di M. BELLINIA, pp. 1 ss.

A partire da questo momento il tema della rinuncia agli immobili ha cominciato a interessare in maniera sempre più consistente la dottrina (non solo notarile<sup>30</sup>), al punto che oggi vi risultano dedicate alcune decine di contributi<sup>31</sup>, di cui sei di natura monografica<sup>32</sup>.

La questione ha attirato anche l'attenzione dell'Avvocatura Generale dello Stato, che ha espresso la sua posizione in un parere<sup>33</sup>, presumibilmente nell'ottica di un possibile futuro contenzioso. Contenzioso che in effetti ha, da ultimo, iniziato a svilupparsi, con l'effetto di

---

<sup>30</sup> Con tale dizione atecnica intendiamo raggruppare quella parte della dottrina che – talora anche per via della parallela appartenenza alla categoria professionale – si mostra particolarmente attenta alle problematiche giuridiche che possono interessare il lavoro dei notai (e spesso si esprime all'interno di riviste specialistiche). Si v.: E. MANCINI, *Note in tema di rinuncia alla proprietà*, in *Vita not.*, 2013, II, pp. 943 ss.; D.M.S. GALEARDI, G. PAPPALARDO, *Riflessioni in tema di rinuncia alla proprietà*, in [www.federnotizie.it](http://www.federnotizie.it), 5 marzo 2015; F.E. MILLONI, *Il rapporto fra rinuncia abdicativa e donazione nell'attività notarile*, in *Riv. not.*, 2015, 4, pp. 812 ss.; R. MATERI, M. MOLINARI, *Atto di abbandono della proprietà tra volontà e interesse pubblico*, in *Notariato*, 2016, 6, pp. 566 ss.; M. BELLINIA, *La rinuncia alla proprietà*, in *Notariato*, 2016, 1, pp. 8 ss.; IACCARINO, *La rinuncia al diritto di (com)proprietà nella prassi notarile*, cit., pp. 578 ss.; D. RIVA, *Rinuncia abdicativa al diritto di proprietà*, in [www.federnotizie.it](http://www.federnotizie.it), 20 giugno 2018; D. RIVA, *Rinuncia abdicativa al diritto di proprietà: continua la "querelle"...*(aggiornamento), in [www.federnotizie.it](http://www.federnotizie.it), 4 febbraio 2019; M.F. GIORGIANNI, *Sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà (nota a Trib. Genova, ord., 5 febbraio 2019)*, in *Riv. not.*, 2019, 3, pp. 586 ss.; G.V. COLONNA, *A proposito della causa della rinuncia abdicativa alla proprietà*, in *Notariato*, 2020, 4, pp. 377 ss.; A. TROISI, *La rinuncia nel nostro ordinamento: per atto notarile?*, in *Notariato*, 2021, 4, pp. 379 ss.

<sup>31</sup> Si v.: C. BONA, *L'abbandono mero dell'immobile (nota a Trib. Trento, decr., 23 dicembre 2013)*, in *Foro it.*, 2014, II, cc. 1977 ss.; BRIZZOLARI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., pp. 187 ss.; U. LA PORTA, *La rinuncia alla proprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2018, II, pp. 484 ss.; CALOIARO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., pp. 1550 ss.; G. IACCARINO, *La rinuncia al diritto di (com)proprietà*, *Imm. e prop.*, 2018, 8-9, pp. 525 ss.; A. CECCHETTO, *La rinuncia alla proprietà dell'immobile tra nuovi limiti e prospettive future (nota a T.A.R. Piemonte, 28 marzo 2018, n. 368)*, in *Foro pad.*, 2018, 2, pp. 298 ss.; F. MEGLIO, *Note in tema di rinuncia alla proprietà, tra categorie dogmatiche e istanze pratiche*, in [www.juscivile.it](http://www.juscivile.it), 2019, 6, pp. 630 ss.; M. BELLINIA, *La rinuncia abdicativa a (s)favore dello Stato*, in *Azienditalia*, 2019, 5, pp. 739 ss.; A. ABBRUZZESE, *La rinuncia alla proprietà immobiliare: tra funzione sociale e meritevolezza degli interessi. Spunti per una riflessione comparata*, in *Ordines*, 2020, 1, pp. 141 ss.; G. ORLANDO, *Rinuncia opportunistica alla proprietà immobiliare e abbandono immobiliare*, in *Il diritto dell'economia*, 2021, 1, pp. 233 ss.; L. COPPO, *Il diritto a non essere proprietario secondo la teoria relazionale della proprietà*, in *AA.VV., A 50 anni dalla "Introduzione alla problematica della proprietà" di Pietro Perlingieri* (a cura di G. Carapezza Figlia, G. Frezza e P. Virgadamo), Napoli, 2021, pp. 141 ss.; N. SCARANO, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili: osservazioni sui più recenti orientamenti giurisprudenziali e prospettive comparate*, in *Contr. e impr.*, 2021, 3, pp. 959 ss.; PELLEGRINI, *Proprietà privata e Stato nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà del bene immobile*, cit., pp. 235 ss.; BRIZZOLARI, *Nota a margine di un caso emblematico di rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., pp. 631 ss.; E. DAMIANI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare è abuso del diritto?*, in [www.juscivile.it](http://www.juscivile.it), 2021, 1, pp. 4 ss.; G. FADDA, *Il problema della rinuncia*, in *Cammino diritto*, 2022, 2, pp. 5 ss.; F. PIAIA, *Il problema della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare nella dinamica della comparazione degli interessi: una lettura alternativa*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2022, 3, pp. 301 ss.; L. BOZZI, *La rinuncia alla proprietà del bene 'diseconomico'. Dubbi ed interrogativi intorno alla negoziabilità dell'atto*, in *AA.VV., Per i cento anni dalla nascita di Renato Scognamiglio*, I, Napoli, 2022, pp. 211 ss.; SENATORE, *L'abdicazione alla proprietà nella giurisprudenza civile e amministrativa*, cit., pp. 191 ss.; A. RENDA, *Derive e approdi in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Europa e diritto privato*, 2024, 1, pp. 1 ss.

<sup>32</sup> Si v.: BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, cit.; R. QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare. Spunti di riflessione sulla causa dell'atto unilaterale*, Napoli, 2018; A. DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, Napoli, 2018; R. FRANCO, *La rinuncia alla proprietà (immobiliare): ripensamenti sistematici di (antiche e recenti) certezze. Spunti per una comparazione giuridica*, Milano, 2019; FOLLIERI, *La proprietà insostenibile*, cit.; GRIMALDI, *Rinuncia alle situazioni di dominio e variabilità degli interessi*, cit.

<sup>33</sup> Parere del 14/03/2018-137948-137949, al 37243/2017, *Rinuncia al diritto di proprietà immobiliare. L'eventuale esperimento dell'actio nullitatis*, G. PALATIello, in *Rass. Avv. St.*, 2019, 3, pp. 217 ss.

trascinare nel dibattito anche la giurisprudenza: per il momento si tratta soltanto di quella di merito<sup>34</sup>, ma è atteso a breve un intervento delle Sezioni Unite della Suprema Corte, che sono state chiamate in causa a inizio 2024 da un rinvio pregiudiziale *ex art. 363-bis c.p.c.*<sup>35</sup>

All'interno di questo recente dibattito si sono stagliate tre posizioni fondamentali, corrispondenti ad altrettante risposte alla domanda se si possa rinunciare alla proprietà immobiliare e a che condizioni. In sintesi: per taluni si può sempre rinunciare alla proprietà immobiliare (tesi positiva); per altri non si può mai rinunciare alla proprietà immobiliare (tesi negativa); per altri ancora si può, in astratto, rinunciare alla proprietà immobiliare, ma è possibile che in concreto la rinuncia risulti inammissibile (tesi intermedia)<sup>36</sup>.

Si tratta di una schematizzazione di massima, che trascura il fatto che le posizioni dei vari interpreti sono assai più articolate e sfaccettate, ma che ha d'altro canto il merito di raggrupparle sulla base dell'esito finale del ragionamento. Ad ogni modo, nel descrivere più in dettaglio le tre tesi, ci apprestiamo a dare conto immediatamente anche delle principali differenze sul piano argomentativo<sup>37</sup>.

## 1.2. La tesi positiva

La tesi che abbiamo definito “positiva” è quella che sostiene la possibilità, senza alcuna particolare limitazione, di rinunciare alla proprietà immobiliare, con la conseguenza dell'automatico acquisto del bene al patrimonio dello Stato *ex art. 827 c.c.*

---

<sup>34</sup> Si v., *ex multis*: Trib. Trento, decr., 23 dicembre 2013; Trib. Rovereto, decr., 2 maggio 2014; Trib. Rovereto, ord., 22 maggio 2015; Trib. Genova, ord., 1° marzo 2018; Trib. Imperia, decr., 18 agosto 2018, n. 2531; Trib. Imperia, 23 agosto 2018, n. 2600; App. Genova, decr., 28 novembre 2018, n. 675; Trib. Genova, ord., 5 febbraio 2019; Trib. Lecce, 11 settembre 2019; App. Genova, Sez. II, 19 novembre 2020; Trib. Lecce, sez. I, 21 dicembre 2021; Trib. Perugia, Sez. II, 6 maggio 2021, n. 704.

<sup>35</sup> Si v. Trib. L'Aquila, ord. 17/01/2024, n. 233 (con commento di F. PIAIA, *Il problema della rinuncia alla proprietà immobiliare alla vigilia delle Sezioni Unite*, in *NGCC*, 2024, 3, pp. 527 ss.). Si v. anche il provvedimento della Prima Presidente del 28 febbraio 2024, col quale si dichiara ammissibile il rinvio pregiudiziale, argomentando sulla sussistenza dei (significativi) presupposti di operatività dell'istituto: si tratta di alcuni notevoli caratteri della questione giuridica che ci interessa, che “non è stata ancora risolta dalla Corte di cassazione”, “presenta gravi difficoltà interpretative” ed “è suscettibile di porsi in numerosi giudizi”.

<sup>36</sup> Concorde sulla tripartizione, anche se sintetico, BRIZZOLARI, *Nota a margine di un caso emblematico di rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., pp. 631 ss. Si ricorda che queste tre posizioni – assieme ad una quarta ipotetica tesi risarcitoria – sono già state introdotte e commentate, anche se in termini economici più che giuridici, nei precedenti capitoli: si v. specialmente, *supra*, cap. 1, par. 1.1. e cap. 2.

<sup>37</sup> Ulteriori approfondimenti sono rimandati ai paragrafi seguenti, nel corso dei quali gli argomenti spesi dai sostenitori dalle varie tesi saranno sottoposti a indagine critica.



Si tratta dell'impostazione che è sempre stata dominante in dottrina. Era di tale avviso già gran parte degli autori che in passato si occuparono della questione, spesso, come si è già accennato, all'interno di indagini di più ampia portata; sostengono questa tesi anche molti di quelli che, al giorno d'oggi, la affrontano *ex professo*<sup>38</sup>.

In giurisprudenza, la tesi positiva ha trovato riscontro soprattutto nel già esaminato orientamento della Suprema Corte che ammette – ancora oggi, a differenza di quanto vale per i giudici amministrativi – la rinuncia implicita all'immobile occupato illegittimamente dalla PA<sup>39</sup>. A ciò si aggiungono alcune pronunce di giudici di merito, che confermano esplicitamente la possibilità di rinunciare alla proprietà immobiliare anche fuori del contesto espropriativo<sup>40</sup>.

Le argomentazioni offerte a sostegno di questa tesi sono essenzialmente due.

La prima si articola sul piano della teoria generale del diritto privato.

Anzitutto, si osserva che la rinuncia (in generale) altro non è che uno dei modi di disporre dei diritti: in altre parole, la rinuncia è – sotto il profilo statico – una facoltà<sup>41</sup> riconducibile a quella di disposizione.

Dopodiché, si argomenta sul carattere disponibile del diritto di proprietà (in generale): si cita la lettera dell'art. 832 c.c.; si evoca la tradizionale disponibilità dei diritti patrimoniali – e in specie di quelli reali – visti gli interessi tipicamente privati e non superindividuali che vi

---

<sup>38</sup> Si v.: MANCINI, *Note in tema di rinuncia alla proprietà*, cit., pp. 943 ss.; GALEARDI, PAPPALARDO, *Riflessioni in tema di rinuncia alla proprietà*, cit.; MILLONI, *Il rapporto fra rinuncia abdicativa e donazione nell'attività notarile*, cit., pp. 812 ss.; BELLINIA, *La rinuncia alla proprietà*, cit., pp. 8 ss.; IACCARINO, *La rinuncia al diritto di (com)proprietà nella prassi notarile*, cit., pp. 578 ss.; BRIZZOLARI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., pp. 187 ss.; BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, cit.; QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit.; RIVA, *Rinuncia abdicativa al diritto di proprietà*, cit.; CECCHETTO, *La rinuncia alla proprietà dell'immobile tra nuovi limiti e prospettive future*, cit., pp. 298 ss.; RIVA, *Rinuncia abdicativa al diritto di proprietà: continua la "querelle"...*(aggiornamento), cit.; GIORGIANNI, *Sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà*, cit., pp. 586 ss.; TROISI, *La rinuncia nel nostro ordinamento: per atto notarile?*, cit., pp. 379 ss.; BRIZZOLARI, *Nota a margine di un caso emblematico di rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., pp. 631 ss.; BOZZI, *La rinuncia alla proprietà del bene 'diseconomico'*, cit., pp. 211 ss.; RENDA, *Derive e approdi in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., pp. 1 ss.

<sup>39</sup> Si v. *ex multis*: Cass. civ., Sez. II, 18 aprile 1987, n. 3872; Cass. civ., Sez. Un., 4 marzo 1997, n. 1097; Cass. civ., Sez. I, ord., 13 febbraio 2020, n. 3646; Cass. civ., Sez. I, ordd., 6 giugno 2022, nn. 18142, 18143, 18167 e 18168. Al di fuori di questo contesto, riconoscono implicitamente la possibilità di rinuncia alla proprietà immobiliare le pronunce che prescrivono, per essa, la forma scritta *ad substantiam*: Cass. civ., 28 luglio 1975, n. 2924; Cass. civ., 26 luglio 1983, n. 5133; Cass. civ., 5 settembre 1998, n. 8815.

<sup>40</sup> Si v.: Trib. Trento, decr., 23 dicembre 2013; Trib. Rovereto, ord., 22 maggio 2015; App. Genova, decr., 28 novembre 2018, n. 675; Trib. Firenze, sez. II, 15 settembre 2022, n. 2529.

<sup>41</sup> Sono rimaste minoritarie le tesi che attribuiscono invece alla rinuncia dignità di diritto soggettivo e, secondo alcuni, in particolare, di diritto potestativo: per un maggiore approfondimento del dibattito sul punto si v. BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, cit., pp. 62-64.

sono sottesi; se ancora non fosse abbastanza, si ricorda che la disponibilità costituisce la regola per tutti i diritti soggettivi salvo espresso divieto di legge, che in questo caso non c'è.

Da qui si arriva agevolmente a completare il sillogismo: se la rinunciabilità è compresa nella disponibilità e la proprietà è disponibile, allora la rinuncia alla proprietà è senz'altro possibile.

Questo ragionamento, sviluppato sulla proprietà in generale, rimane valido a prescindere dal tipo di bene che forma oggetto del diritto dominicale. Dunque, si considera ammissibile anche, in particolare, la rinuncia alla proprietà immobiliare. E non potrebbe essere diversamente: a pena d'introdurre un'irragionevole disparità di trattamento rispetto alle situazioni affini della proprietà mobiliare, della comproprietà immobiliare e dei diritti reali minori su beni immobili, tutte pacificamente rinunciabili.

La seconda argomentazione spesa a sostegno della tesi positiva si articola sul piano dell'interpretazione sistematica del dato codicistico. Pur a fronte dell'assenza di una norma che preveda espressamente la rinuncia alla proprietà immobiliare, infatti, si sottolinea la presenza di numerose disposizioni che ne presuppongono l'ammissibilità.

Anzitutto, si guarda all'art. 827 c.c., che stabilisce che "i beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato". Si osserva infatti che la norma, nel disciplinare l'effetto conseguente alla vacanza degli immobili, non fa distinzioni tra le possibili cause di quest'ultima (tra le quali figurerebbe anche la rinuncia), perché implicitamente le ammette tutte. D'altro canto, diversamente ragionando, la portata applicativa della norma risulterebbe eccessivamente svilita: in un'economia moderna, infatti, sono pressoché assenti immobili privi di proprietario sin dall'origine (e non invece per effetto di una sopravvenuta rinuncia). Inoltre, anche in questo caso, si vuole evitare un'irragionevole disparità di trattamento rispetto al fenomeno *mortis causa* della successione legittima a favore dello Stato (art. 586 c.c.), che ha l'analoga funzione di prevenire la vacanza degli immobili ereditari.

In secondo luogo, si enumerano una serie di norme che prevedono altrettanti esempi codificati di rinuncia avente ad oggetto beni immobili. I più citati sono: l'art. 882 c.c. sul muro comune; l'art. 888 c.c. sul terreno di confine; l'art. 1070 c.c. sul fondo servente; l'art. 1104 c.c. sulla quota di comproprietà (anche immobiliare).

Restando all'interno della medesima area codicistica, viene anche evocato – questa volta *a contrario* – l'art. 1118 c.c., che vieta al condomino di rinunciare alle parti comuni. Si osserva infatti che se la rinuncia alla proprietà immobiliare fosse davvero inammissibile, non ci sarebbe stata alcuna esigenza di esprimere un simile divieto.

Infine, ci si concentra sugli artt. 1350 e 2643 c.c., che come noto prescrivono rispettivamente forma scritta *ad substantiam* e trascrizione per una serie di atti perlopiù aventi ad oggetto beni immobili. In particolare, si osserva, al n. 5 di entrambi gli articoli vengono citati – con formulazione pressoché identica – gli atti di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti. Posto che al n. 1 di entrambi gli articoli è fatta menzione del diritto di proprietà immobiliare, se ne desume che il n. 5 si riferisca anche, tra le altre, alla rinuncia alla proprietà immobiliare. L'ammissibilità di quest'ultima risulta così presupposta dalla disciplina formale e pubblicitaria contenuta negli articoli in esame.

Sulla scorta di questi argomenti si ammette, senza particolari difficoltà, la possibilità di rinuncia alla proprietà immobiliare e dopodiché logicamente si passa, quantomeno in dottrina, ad analizzarne natura e caratteri, mutuando molte considerazioni dagli studi condotti sulla rinuncia in generale.

Anzitutto, la rinuncia alla proprietà immobiliare è considerata – sotto il profilo dinamico – un vero e proprio negozio giuridico, non un mero atto. Determinante è la considerazione del fatto che per rinunciare agli immobili è sufficiente manifestare – anche se necessariamente per iscritto – la propria volontà in tal senso, senza che sia indispensabile il contestuale abbandono materiale, cioè del possesso, del bene (che pure di regola si verifica).

Questa è peraltro un'acquisizione piuttosto recente del pensiero giuridico – non solo italiano<sup>42</sup> – maturata grazie alla definitiva collocazione della rinuncia alla proprietà immobiliare all'interno della categoria della rinuncia in generale. Questo ritardo, che ha interessato specificamente la rinuncia agli immobili, è stato spiegato considerando due aspetti<sup>43</sup>: da un lato, l'influenza del modello di diritto romano classico, che richiedeva per la rinuncia alla proprietà (non solo, ma anche, immobiliare) tanto l'elemento soggettivo (il c.d.

---

<sup>42</sup> Risale al secondo decennio dell'800 il primo tentativo, di una parte della dottrina austriaca, di attribuire alla rinuncia immobiliare natura negoziale. Segue poi la dottrina italiana, che si muove significativamente in anticipo rispetto a quella francese e alla pandettistica: v. BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, cit., pp. 29-32.

<sup>43</sup> V. BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, cit., pp. 66 ss.

*animus derelinquendi*) quanto l'elemento oggettivo (appunto l'abbandono materiale)<sup>44</sup>; dall'altro, la perdurante contiguità concettuale della rinuncia alla proprietà immobiliare con la derelizione della proprietà mobiliare, per la quale ancora oggi è richiesta la compresenza di *animus* e abbandono<sup>45</sup>.

La rinuncia alla proprietà immobiliare consiste dunque nell'espressione di volontà del proprietario diretta precisamente (e solamente) a dismettere il diritto di proprietà sul bene immobile, così da farlo uscire dal suo patrimonio. Questo effetto estintivo, peraltro, è considerato l'unico vero e proprio effetto diretto della rinuncia. Il successivo acquisto (a titolo originario<sup>46</sup>) da parte dello Stato, infatti, non è altro che una mera conseguenza ulteriore, riconducibile all'art. 827 c.c. piuttosto che non al negozio di rinuncia<sup>47</sup>. Come si vedrà immediatamente, da questa distinzione vengono tratte molte rilevanti conseguenze.

In primo luogo, si specifica che la rinuncia alla proprietà immobiliare è un negozio giuridico unilaterale, con ciò volendo sottolineare soprattutto che non necessita di alcuna prestazione di consenso da parte dello Stato.

Dopodiché, in conseguenza di quanto sopra, si precisa che la rinuncia è negozio unilaterale non recettizio. Tutt'al più si discute dell'opportunità di dare comunque comunicazione allo Stato dell'avvenuta rinuncia: secondo l'Avvocatura Generale, anzi, una simile comunicazione sarebbe da ritenersi doverosa in base ai principi di leale collaborazione e buona fede, che informano i rapporti tra i privati e la pubblica amministrazione<sup>48</sup>.

Infine, come già anticipato, in forza degli artt. 1350, n. 5 e 2643, n. 5 c.c. si attribuisce alla rinuncia alla proprietà immobiliare carattere di negozio formale da redigere per iscritto e da trascrivere nei pubblici registri. Se sul requisito formale non si registrano particolari dibattiti dottrinali<sup>49</sup>, altrettanto non può dirsi per il requisito pubblicitario. Sulla struttura della

---

<sup>44</sup> V., per tutti, S. ROMANO, *Derelictio*, in *Noviss. dig. It.*, Torino, 1957, p. 546 e G. BRANCA, *Abbandono (derelictio), a) diritto romano e intermedio*, in *Enc. Dir.*, Milano, 1958, p. 1.

<sup>45</sup> Per tutti si v. C.M. BIANCA, *La proprietà*, 2<sup>o</sup> ed., in *Tratt. Bianca*, 6, Milano, 2017, pp. 282 ss.

<sup>46</sup> V. in tal senso Cass. civ., Sez. II, 11 marzo 1995, n. 2862, che così rimarca la differenza dell'art. 827 c.c. dall'art. 586 c.c., ove l'acquisto dell'eredità da parte dello Stato avviene a titolo derivativo.

<sup>47</sup> Il ragionamento viene così articolato, ad esempio da BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, cit., pp. 76 ss. e 149 ss., facendo uso della classificazione degli effetti dei negozi giuridici proposta da DONISI, *Il problema dei negozi giuridici unilaterali*, cit., pp. 77 ss.: gli effetti sono diretti se la fattispecie che li produce è il negozio; sono riflessi se la fattispecie che li scatena è a sua volta l'effetto diretto; se la fattispecie non è invece riconducibile né al negozio né all'effetto diretto, infine, si tratta di mere conseguenze ulteriori.

<sup>48</sup> V. parere del 14/03/2018-137948-137949, PALATIELLO, cit., p. 225.

<sup>49</sup> Tutt'al più si è dibattuto – di recente, nel contesto degli espropri – circa una possibile conseguenza del requisito della forma scritta, che secondo alcuni consisterebbe nella necessità che la rinuncia alla proprietà immobiliare sia anche espressa: la questione era rilevante, infatti, ai fini dell'(in)ammissibilità della tesi della rinuncia implicita al fondo occupato illegittimamente dalla PA. Per una più ampia ricostruzione sul punto si v.

trascrizione della rinuncia alla proprietà immobiliare, infatti, si scontrano due tesi: l'una, muovendo dal favore dell'ordinamento per la certezza dei traffici giuridici, sostiene che la trascrizione vada fatta tanto contro il rinunciante quanto a favore dello Stato (trascrizione a struttura c.d. bilaterale)<sup>50</sup>; l'altra, sulla scorta della considerazione che il solo effetto diretto della rinuncia è quello abdicativo, sostiene che la trascrizione vada fatta solo contro il rinunciante (struttura c.d. unilaterale)<sup>51</sup>.

### *1.3. La tesi intermedia*

La tesi che abbiamo definito “intermedia” parte dal presupposto che, in linea generale e astratta, sia possibile rinunciare alla proprietà immobiliare, ma sottolinea l'esigenza di compiere una valutazione caso per caso dei singoli atti di rinuncia, ad esito della quale è ben possibile che alcuni di essi risultino in concreto inammissibili. In particolare, si avrà inammissibilità quando la rinuncia sia qualificabile come meramente “egoistica”, in quanto volta esclusivamente a scaricare sulla collettività – attraverso il meccanismo di acquisto automatico dell'immobile al patrimonio dello Stato *ex art. 827 c.c.* – i costi derivanti da beni immobili che, in definitiva, hanno valore negativo<sup>52</sup> (ad es. terreni soggetti a dissesto-idrogeologico o inquinati, edifici inutilizzabili e diroccati, e così via)<sup>53</sup>.

Questa tesi è stata fatta propria anzitutto dall'Avvocatura Generale dello Stato<sup>54</sup>. In dottrina si tratta di una posizione minoritaria, che tuttavia sembra aver riscosso maggiore successo

---

PARDOLESI, BONA, *Espropriazione fallita, trasformazione dell'immobile e rinuncia abdicativa del privato: un intreccio problematico*, cit., pp. 781-782

<sup>50</sup> Per tutti si v.: per il dibattito tradizionale GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, cit., p. 233; per quello contemporaneo IACCARINO, *La rinuncia al diritto di (com)proprietà nella prassi notarile*, cit., p. 587.

<sup>51</sup> Per tutti si v.: per il dibattito tradizionale S. PUGLIATTI, *La trascrizione. L'organizzazione e l'attuazione della pubblicità immobiliare*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 1989, p. 424; per quello contemporaneo lo Studio CNN n. 216-2014/C, di BELLINIA, cit., pp. 14-15.

<sup>52</sup> Per la relativa definizione si v., *supra*, cap. 1, par. 3.

<sup>53</sup> Risulterebbe invece ammissibile, ad es., la rinuncia a un terreno semplicemente non produttivo.

<sup>54</sup> V. il già menzionato parere del 14/03/2018-137948-137949, PALATIELLO, cit., pp. 217 ss.

tra gli autori che hanno da ultimo approcciato la questione<sup>55</sup>. Quanto alla giurisprudenza, infine, l'impostazione in esame sta trovando seguito soprattutto tra alcuni giudici di merito<sup>56</sup>.

Tutti questi interpreti sembrano accomunati dal timore per i rischi che deriverebbero dall'ammettere in maniera incondizionata la possibilità di rinuncia a qualsivoglia bene immobile. In particolare, come accennato, preoccupano le rinunce c.d. egoistiche, soprattutto in quanto percepite come fenomeno in apparente crescita che, se non adeguatamente contrastato, può rivelarsi gravemente pregiudizievole per le finanze dello Stato e, di riflesso, per tutta la collettività.

Entrando più nel dettaglio, sono due le principali "voci di danno" che si teme lo Stato subirebbe in conseguenza di una rinuncia egoistica – ove ipoteticamente ammessa – per via dell'acquisto automatico della proprietà dell'immobile negativo.

La prima ha natura squisitamente civilistica e consiste nello spostamento in capo allo Stato della responsabilità da custodia dell'immobile<sup>57</sup>. Ciò determina l'esposizione dello Stato al contenzioso scaturente dalle potenziali richieste risarcitorie di terzi danneggiati dall'immobile. In effetti, le probabilità di sviluppo di un simile contenzioso sembrano particolarmente consistenti, specie se si considerano due ulteriori aspetti: da un lato, visto che si tratta di rinunce egoistiche, si avrà a che fare con immobili in linea generale più pericolosi della media (in quanto edifici ad es. diroccati); dall'altro, risulta contemporaneamente ridotta la capacità statale d'intervento per la messa in sicurezza, a causa dell'assenza – almeno secondo la tesi dominante – di qualsivoglia obbligo comunicativo a carico del rinunciante.

La seconda conseguenza attiene, invece, al piano tributario e consiste nella riduzione del gettito fiscale inevitabilmente derivante dall'uscita dell'immobile dal patrimonio privato con

---

<sup>55</sup> Si v.: CALOIARO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., pp. 1550 ss.; DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit.; FRANCO, *La rinuncia alla proprietà (immobiliare)*, cit.; MEGLIO, *Note in tema di rinuncia alla proprietà, tra categorie dogmatiche e istanze pratiche*, cit., pp. 630 ss.; COLONNA, *A proposito della causa della rinuncia abdicativa alla proprietà*, cit., pp. 377 ss.; ABBRUZZESE, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., pp. 155 ss.; COPPO, *Il diritto a non essere proprietario secondo la teoria relazionale della proprietà*, cit., p. 179; FADDA, *Il problema della rinuncia*, cit., pp. 5 ss.; PIAIA, *Il problema della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare*, cit., pp. 301 ss. L'approdo alla tesi intermedia negli anni più recenti è per qualche autore frutto di ripensamento: emblematico l'abbandono della tesi positiva – che si era sostenuta nel 2016 – da parte di IACCARINO, *La rinuncia al diritto di (com)proprietà*, cit., pp. 525 ss., e *La rinuncia nel diritto italiano. Vol. I. I singoli casi in materia civile e processuale*, cit., p. 319.

<sup>56</sup> Si v.: Trib. Genova, ord., 1° marzo 2018; Trib. Imperia, 23 agosto 2018, n. 2600; Trib. Lecce, 11 settembre 2019; Trib. Lecce, sez. I, 21 dicembre 2021; Trib. Perugia, Sez. II, 6 maggio 2021, n. 704.

<sup>57</sup> Il pensiero va anzitutto all'art. 2051 c.c., che imputa i danni cagionati dalle cose (anche immobili) per l'appunto a chi le ha in custodia, ma rileva pure l'art. 2053 c.c., che imputa direttamente al proprietario la responsabilità per i danni derivanti dalla rovina di edificio.

ingresso in quello pubblico. In tal senso, alcuni autori hanno intravisto nella rinuncia agli immobili persino un'ipotesi di abuso del diritto (per l'appunto tributario)<sup>58</sup>, o addirittura di reato<sup>59</sup>.

Possiamo a questo punto considerare gli argomenti giuridici sulla base dei quali i sostenitori della tesi intermedia ritengono di poter negare l'ammissibilità, in particolare, delle rinunce egoistiche, pur a fronte della generale possibilità di rinunciare alla proprietà immobiliare.

Si muove anzitutto dal piano costituzionale, osservando come le rinunce egoistiche si pongano in contrasto soprattutto con la funzione sociale cui la proprietà privata deve tendere (art. 42, c. 2 Cost.), oltre che con l'utilità sociale che l'iniziativa economica privata non deve pregiudicare (art. 41, c. 2 Cost.) e, comunque, col più generale principio solidaristico di cui le predette norme sono espressione (art. 2 Cost.).

Dopodiché, ci si sposta su un piano più strettamente civilistico allo scopo di individuare gli strumenti tecnici più adatti per svolgere quella valutazione caso per caso delle rinunce immobiliari, il cui esito non può che essere negativo se si tratta di rinunce egoistiche. Qui si riscontra una maggiore varietà di proposte interpretative.

Quella che ha maggiore seguito indica di procedere attraverso il vaglio della causa "in concreto" della rinuncia alla proprietà immobiliare: è proprio questo tipo di valutazione, infatti, a permettere di qualificare come "egoistiche" le rinunce poste in essere al solo fine di scaricare sulla collettività i costi derivanti da immobili negativi. Una simile causa egoistica sarebbe poi da considerare o immeritevole o illecita (anche nella forma della frode alla legge), a seconda che si creda rispettivamente nell'atipicità o nella tipicità del negozio di rinuncia alla proprietà immobiliare. In ogni caso, la conseguenza rimane sempre quella della radicale nullità degli atti di rinuncia egoistica.

Questa posizione evidentemente presuppone che sia possibile vagliare la causa (concreta) di un atto di natura abdicativa, ma ciò non è affatto scontato. Nel più ampio dibattito sulla rinuncia in generale, infatti, alla posizione appena menzionata si contrappone quella – a ben vedere maggioritaria – di coloro che negano sia possibile sindacare la causa della rinuncia:

---

<sup>58</sup> Il riferimento va all'art. 10-bis l. 27 luglio 2000, n. 212 (c.d. Statuto del contribuente), che al c. 1 stabilisce che "configurano abuso del diritto una o più operazioni prive di sostanza economica che, pur nel rispetto formale delle norme fiscali, realizzano essenzialmente vantaggi fiscali indebiti".

<sup>59</sup> Di sottrazione fraudolenta al pagamento di imposte (art. 11 d.lgs. 10 marzo 2000, n. 74): v. MATERI, MOLINARI, *Atto di abbandono della proprietà tra volontà e interesse pubblico*, cit., pp. 568 ss.

secondo alcuni in quanto radicalmente assente<sup>60</sup>, secondo altri in quanto “rigida”, cioè individuabile esclusivamente nella dismissione del diritto dal proprio patrimonio<sup>61</sup>. Non stupisce, allora, che i sostenitori della tesi positiva neghino anche la possibilità di qualsivoglia controllo causale sugli atti di rinuncia alla proprietà immobiliare; possibilità che è invece necessariamente presupposta, come accennato, dai sostenitori della tesi intermedia.

Comunque, se anche fosse impossibile valutare la causa della rinuncia agli immobili, sarebbe sempre possibile – secondo i fautori della tesi intermedia – giudicarne i motivi. L’art. 1345 c.c. deve infatti considerarsi applicabile, con gli opportuni adattamenti, anche a un atto unilaterale qual è la rinuncia alla proprietà immobiliare<sup>62</sup>. Di nuovo, il motivo egoistico – quale intento esclusivo di scaricare sulla collettività i costi derivanti da immobili negativi – viene considerato illecito, con conseguente nullità del relativo negozio abdicativo.

La maggioranza dei sostenitori della tesi intermedia fa dunque affidamento su rimedi tipici del diritto contrattuale<sup>63</sup>. Tuttavia, è bene dare conto, in conclusione, della presenza di autori che evocano invece strumenti tratti dal diritto proprietario: si tratta, in particolare, da un lato dell’abuso del diritto (di proprietà: ancorato ad un’interpretazione estensiva dell’art. 833 c.c.)<sup>64</sup>, dall’altro della tutela contro le immissioni<sup>65</sup>.

---

<sup>60</sup> Si v., per tutti, R. SACCO, G. DE NOVA, *Il contratto*, 4° ed., Milano, 2016, p. 828.

<sup>61</sup> Per tutti si v. A. BOZZI, *Rinuncia (diritto pubblico e privato)*, in *Noviss dig. it.*, Torino, 1968, p. 1147. Parzialmente diversa la posizione di quella parte della dottrina che, pur muovendo dal riconoscimento dello schema rigido della rinuncia (in sé considerata), ammette la possibilità di ampliare lo sguardo ad eventuali collegamenti negoziali, così da operare il vaglio causale sul programma negoziale nel suo complesso: v., per tutti, F. MACIOCE, *Il negozio di rinuncia nel diritto privato. I. Parte generale*, Napoli, 1992, pp. 106 ss.

<sup>62</sup> In particolare, negli atti unilaterali, il motivo illecito rileverebbe ove contemporaneamente determinante e riconoscibile sulle base delle circostanze del caso concreto: v. parere del 14/03/2018-137948-137949, PALATIELLO, cit., pp. 221 ss.

<sup>63</sup> Tanto che il fenomeno è stato ricondotto, in ottica critica, a una più generale tendenza pancontrattualistica degli interpreti (in specie della giurisprudenza) ad affrontare ogni questione problematica attraverso gli strumenti della meritevolezza e soprattutto della causa in concreto: v. COPPO, *Il diritto a non essere proprietario secondo la teoria relazionale della proprietà*, cit., pp. 162 ss.

<sup>64</sup> Si v., per tutti, PIAIA, *Il problema della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare*, cit., pp. 301 ss.

<sup>65</sup> A ben vedere, si tratta di ipotesi interpretativa sviluppata con riferimento all’abbandono “di fatto”, piuttosto che a quello “di diritto”: v. A. QUARTA, *Cose derelitte*, in *Riv. dir. civ.*, 2014, 4, pp. 794 ss. Tuttavia, com’è stato osservato, il passo per arrivare alla sua applicazione alla rinuncia alla proprietà immobiliare è assai breve: v. QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., p. 40.



#### 1.4. La tesi negativa

La tesi che abbiamo definito “negativa”, infine, predica la radicale impossibilità di rinunciare alla proprietà immobiliare.

Si tratta della posizione emersa e consolidatasi soprattutto all’interno della giurisprudenza amministrativa di primo grado in materia di espropriazione per pubblica utilità<sup>66</sup>. In dottrina, invece, la tesi è stata accolta da pochissimi autori<sup>67</sup>.

Questi interpreti, peraltro, sembrano muovere da preoccupazioni analoghe a quelle espresse dai sostenitori della tesi intermedia: anche a loro pare inaccettabile, infatti, che un proprietario privato possa unilateralmente scaricare (la titolarità e con essa) i costi di un immobile negativo sullo Stato e, di riflesso, sull’intera collettività. In altre parole, anche qui si mira a contrastare il fenomeno delle rinunce egoistiche, ma si utilizzano argomenti parzialmente diversi che, in definitiva, conducono a un esito più radicale.

Se è comune a entrambe le tesi il richiamo dei parametri costituzionali della solidarietà e della funzione sociale della proprietà privata, sul piano più strettamente civilistico la tesi negativa si muove invece sugli stessi terreni argomentativi della tesi positiva: da un lato la sistematica delle norme codicistiche, dall’altro la teoria generale del diritto privato.

Quanto al primo aspetto, si offre soprattutto una diversa lettura dell’art. 827 c.c. Lungi dal fondare il potere di rinuncia del proprietario immobiliare, si tratterebbe piuttosto di una norma di chiusura del sistema, volta a risolvere i casi di oggettiva incertezza sulla titolarità di un certo bene immobile. Quest’incertezza, peraltro, potrebbe anche derivare da un abbandono “di fatto” da parte del proprietario, specie se perdurante per un consistente lasso di tempo. Ciò che rileva, tuttavia, è che la perdita della proprietà (con successivo acquisto da parte dello Stato) non discende di per sé dalla volontà abdicativa del privato, quanto piuttosto dal fatto oggettivo dell’incertezza.

---

<sup>66</sup> Si v.: T.A.R. Puglia (Bari), 17 settembre 2008, n. 2131; T.A.R. Puglia (Bari), 17 settembre 2009, n. 2081; T.A.R. Calabria (Reggio Calabria), 12 maggio 2017, n. 438; T.A.R. Campania (Napoli), Sez. V, 23 gennaio 2019, n. 367; T.A.R. Lazio (Latina), Sez. I, 6 febbraio 2019, n. 87. Si v. in particolare T.A.R. Piemonte, 28 marzo 2018, n. 368, che è stato definito vero e proprio *leading case* per la tesi negativa (da parte di COPPO, *Il diritto a non essere proprietario secondo la teoria relazionale della proprietà*, cit., p. 157). Un raro accoglimento nella giurisprudenza ordinaria è costituito da Trib. Imperia, decr., 18 agosto 2018 e Trib. Genova, ord., 5 febbraio 2019.

<sup>67</sup> Si v.: MATERÌ, MOLINARI, *Atto di abbandono della proprietà tra volontà e interesse pubblico*, cit., pp. 566 ss.; LA PORTA, *La rinuncia alla proprietà*, cit., pp. 484 ss.; ORLANDO, *Rinuncia opportunistica alla proprietà immobiliare e abbandono immobiliare*, cit., pp. 233 ss.

Alla norma in esame si riconosce poi l'ulteriore funzione di escludere la possibilità di acquistare la proprietà dei beni immobili per occupazione. Questa possibilità è invece prevista espressamente per i beni mobili dall'art. 923 c.c., così come è espressamente prevista la possibilità di abbandonarli. Proprio quest'ultimo aspetto viene letto come una conferma, *a contrario*, dell'impossibilità di dismettere la proprietà dei beni immobili, richiamando il noto brocardo *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*.

Quanto ai c.d. abbandoni liberatori, si tende anzitutto a sottolinearne la natura tassativa e pertanto – di nuovo ragionando *a contrario* – a considerarli indici di una generale impossibilità di rinunciare alla proprietà immobiliare (salve per l'appunto queste eccezioni). Anche così non fosse, peraltro, si osserva come tutte queste ipotesi tipiche di rinuncia abbiano ad oggetto, a ben vedere, non la proprietà piena degli immobili, ma diritti reali minori o, più spesso, quote di comproprietà di beni immobili. Da ciò si ricava che l'ammissibilità della rinuncia, in questi casi, riposa rispettivamente sui principi di elasticità del dominio e di accrescimento, i quali, per ovvi motivi, non possono essere evocati a giustificazione del trasferimento allo Stato della piena proprietà immobiliare.

Infine, le norme su forma e trascrizione sono ritenute inadeguate a rispondere alla domanda circa se e quali rinunce immobiliari siano ammissibili: la questione va risolta altrove ed *ex ante*; dopodiché, alle sole rinunce effettivamente ammesse dall'ordinamento saranno applicabili il requisito della forma scritta *ad substantiam* e l'onere della trascrizione nei pubblici registri.

A completamento di questo ragionamento si osserva come, infatti, il rinvio interno operato dal n. 5 degli artt. 1350 e 2643 c.c. potrebbe essere oggetto di interpretazioni anche molto restrittive. Il rinvio potrebbe essere limitato solo ai numeri diversi dal primo – che menziona il diritto di proprietà – e cioè solo alle rinunce aventi ad oggetto diritti reali minori su immobili o quote di comproprietà immobiliare. In alternativa, si potrebbe argomentare che il rinvio ha ad oggetto solo le ipotesi di rinuncia immobiliare tassativamente previste dal codice (cioè gli abbandoni liberatori). Peraltro, se anche il rinvio coinvolgesse il n. 1 – che si occupa in particolare dei contratti che trasferiscono la proprietà immobiliare – lo si potrebbe ritenere limitato a due tipologie di rinuncia ben diverse da quelle meramente abdicative: le rinunce c.d. preventive, che si limitano a impedire l'ingresso nel patrimonio del rinunciante di un diritto che pure potrebbe acquistare (ad esempio in forza di contratto);

le rinunce c.d. traslative, che, poste in essere a fronte di una controprestazione, costituiscono parte di un vero e proprio negozio bilaterale sinallagmatico.

A partire da questa reinterpretazione sistematica del dato codicistico ci si sposta poi sul piano della teoria generale del diritto privato ed è qui che, in definitiva, pur evocando principi diversi, si conclude per l'inammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare.

Alcuni richiamano il principio di tipicità dei modi di acquisto della proprietà, di cui agli artt. 42, c. 2 Cost. e 922 c.c.: la rinuncia alla proprietà immobiliare, infatti, non sembrerebbe essere stata tipizzata – anche vista l'esclusione della rilevanza dell'art. 827 c.c. (cui si attribuisce, come si è visto, tutt'altra funzione) – e da ciò consegue la sua inammissibilità.

Altri evocano il principio di perpetuità del diritto di proprietà, che risulterebbe derogato – ancora una volta in assenza di adeguata copertura normativa – dalla possibilità di estinguere la proprietà immobiliare tramite l'atto di rinuncia.

Talora, infine, si fa riferimento al principio dell'intangibilità della sfera giuridica altrui, ritenuto particolarmente pregnante in materia immobiliare: risulta in tal senso inammissibile che un atto di autonomia privata – di nuovo, privo di idonea autorizzazione normativa – determini unilateralmente l'acquisto della proprietà di un bene immobile in capo ad un altro soggetto (nel caso di specie lo Stato).

Giunti al termine di questa ricostruzione dello stato dell'arte, preme sottolineare quanto il panorama degli interpreti risulti frammentato, non solo in dottrina ma anche in giurisprudenza. Con riferimento a quest'ultima, volendo riassumere, si può osservare come, da un lato, si collochi la giurisprudenza amministrativa dei T.A.R., che in maniera molto compatta sostiene la tesi negativa: l'Adunanza Plenaria, invece, ha deciso di non prendere posizione sulla questione che ci interessa, circoscrivendo la statuizione d'inammissibilità della rinuncia al solo settore espropriativo. Dall'altro lato si posiziona la giurisprudenza ordinaria di merito, che ritiene generalmente ammissibile la rinuncia alla proprietà immobiliare, salvo poi spaccarsi sulla preferenza per la tesi positiva o per quella intermedia. Ancora non è dato sapere, invece, quale impostazione sarà preferita dai giudici di legittimità, che pure sono stati chiamati a pronunciarsi – come già anticipato – da un recente rinvio pregiudiziale *ex art. 363-bis c.p.c.* La frammentazione delle posizioni dottrinali è di pari portata, se non addirittura maggiore.

Si tratta a questo punto di prendere posizione all'interno di questo articolato dibattito e di spiegare perché, come più volte anticipato, a risultare più convincente è la tesi negativa.

## **2. L'atipicità della rinuncia alla proprietà immobiliare**

### *2.1. La discussione sulla tipicità della rinuncia alla proprietà immobiliare*

Il primo nodo da sciogliere, a nostro avviso, è quello relativo al carattere tipico o atipico della rinuncia alla proprietà immobiliare. Si tratta cioè di comprendere, sulla base di un'interpretazione testuale e sistematica del codice civile, se il legislatore abbia contemplato o meno l'istituto in esame. Operazione che sembra necessaria perché, a seconda del risultato, il prosieguo dell'indagine non può che cambiare notevolmente. Se la rinuncia alla proprietà immobiliare è tipica, infatti, viene subito messa fuori gioco la tesi negativa, che ne prospetta la radicale inammissibilità: tutt'al più si potrà discutere di eventuali limiti posti alla pur esistente facoltà di rinuncia del proprietario. Se la rinuncia alla proprietà immobiliare non è tipizzata, invece, c'è margine per questionarne già in astratto l'ammissibilità. A seconda del caso, peraltro, cambiano anche gli argomenti giuridici da prendere in considerazione.

Ora, l'idea che la rinuncia alla proprietà immobiliare sia tipica è stata in effetti avanzata tanto in dottrina<sup>68</sup> quanto in giurisprudenza<sup>69</sup>. A sostegno di tale impostazione sono state richiamate, in particolare, le norme relative ai c.d. abbandoni liberatori nonché gli artt. 827, 923, 1350 e 2643 c.c.

La tesi, tuttavia, non convince<sup>70</sup>. Come si vedrà nei prossimi paragrafi, infatti, nessuna di queste norme è in grado di offrire alla rinuncia alla proprietà immobiliare un appiglio testuale sufficientemente solido, tale che questa possa dirsi tipizzata. Si tratta invero di disposizioni o proprio inconferenti o, comunque, troppo ambigue per poter garantire un simile risultato.

---

<sup>68</sup> Si v., ad esempio, BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, cit., pp. 83-84.

<sup>69</sup> Si v., ad esempio, Trib. Firenze, sez. II, 15 settembre 2022, n. 2529.

<sup>70</sup> In tal senso anche l'opinione, ad esempio, di DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., p. 192.

## 2.2. L'art. 923 c.c. e gli abbandoni liberatori: rinvio

In primo luogo, risulta molto agevole escludere la rilevanza delle disposizioni sugli abbandoni liberatori e dell'art. 923 c.c.: si tratta infatti di norme che, banalmente, tipizzano sì delle rinunce, ma non quella abdicativa alla proprietà immobiliare.

L'art. 923 c.c., come noto, chiarisce quali cose siano suscettibili di essere acquistate tramite occupazione: si tratta di quelle mobili che non sono di proprietà di alcuno, tra cui spiccano quelle abbandonate. È vero che ciò implica il riconoscimento codicistico della *derelictio* quale strumento di dismissione unilaterale della proprietà ma, per l'appunto, si tratta solo della proprietà di cose mobili. Nulla dice l'art. 923 c.c. sulla rinuncia alla proprietà delle cose immobili<sup>71</sup>.

Un ragionamento simile può essere svolto per le norme sugli abbandoni liberatori.

Gli artt. 882 e 1104 c.c. tipizzano due ipotesi di rinuncia a (mere) quote di comproprietà. L'art. 1104 c.c. è fattispecie generale che si applica a tutte le comunioni, tanto mobiliari quanto immobiliari. L'art. 882 c.c. ne costituisce una speciale applicazione immobiliare al caso del muro comune. In entrambi i casi, comunque, non si tratta di rinuncia alla (piena) proprietà immobiliare.

Questa semplice osservazione, peraltro, consente di disinnescare anche l'argomento fondato sull'art. 1118, c. 2 c.c., che vieta al condomino la rinuncia al proprio diritto sulle parti comuni. Come già accennato, infatti, si è sostenuto che, se davvero la rinuncia alla proprietà immobiliare fosse generalmente inammissibile, non si vedrebbe l'utilità di esplicitare un simile divieto per l'ambito condominiale. Senonché, viceversa, l'espressione del divieto si rende necessaria perché si tratta non di proprietà piena ma piuttosto di comproprietà – quella avente ad oggetto le parti comuni dell'edificio – per la quale la regola generale è appunto quella della rinunciabilità, ai sensi dell'art. 1104 c.c.<sup>72</sup>

Quanto agli artt. 888 e 1070 c.c., essi in effetti tipizzano due ipotesi di vera e propria rinuncia alla proprietà immobiliare, rispettivamente del fondo servente e del terreno di confine<sup>73</sup>. Si

---

<sup>71</sup> D'altro canto pare eccessivo dedurre da questo silenzio, *a contrario*, la volontà legislativa di escludere la possibilità di rinuncia alla proprietà immobiliare: la base testuale per quest'ultima potrebbe infatti semplicemente trovarsi altrove.

<sup>72</sup> Si v., in tal senso, T.A.R. Piemonte, 28 marzo 2018, n. 368.

<sup>73</sup> Con riguardo all'art. 888 c.c., è appena il caso di dare conto dell'esistenza di un'impostazione dottrinale che vi intravede, non tanto un trasferimento di proprietà, quanto piuttosto la costituzione di un diritto di superficie: per una ricostruzione più dettagliata si v. le righe critiche di R. TRIOLA, *Delle distanze nelle costruzioni*. Artt.

tratta però, in tutta evidenza, di rinunce alla proprietà immobiliare che hanno ben poco a che fare con quella abdicativa della cui ammissibilità tanto si discute. La differenza è evidente soprattutto sotto il profilo degli effetti: nel caso dell'art. 1070 c.c., la rinuncia alla proprietà del fondo servente si fa "a favore del proprietario del fondo dominante"; nel caso dell'art. 888 c.c., la proprietà del terreno di confine si cede al vicino che intende costruire il muro di separazione; in nessuno dei due casi, dunque, si verifica alcuna vacanza nella titolarità del bene e, di conseguenza, non c'è acquisto statale *ex art. 827 c.c.* Pertanto, se le rinunce alle proprietà del fondo servente e del terreno di confine sono senz'altro possibili, in quanto tipizzate dagli artt. 1070 e 888 c.c., altrettanto non può dirsi per la rinuncia ad altri beni immobili.

Considerazioni di analogo tenore potrebbero svolgersi, infine, anche con riguardo alle norme (meno spesso richiamate) che tipizzano rinunce a diritti reali minori su beni immobili. Si pensi soprattutto all'enfiteusi, rinunciabile nei casi e alle condizioni previste dall'art. 963, c. 2 c.c., e all'usufrutto, la cui rinuncia è menzionata dall'art. 2814, c. 1 c.c. Anche qui, non si tratta di rinunce alla (piena) proprietà immobiliare.

Nessuna delle norme sin qui esaminate, pertanto, è idonea a tipizzare una generale facoltà di rinuncia alla proprietà immobiliare.

Ciò non toglie, peraltro, che si possa tentare un percorso argomentativo diverso. Ci si potrebbe infatti chiedere se, a fronte dell'espressa facoltà di rinuncia dei proprietari mobiliari e dei comproprietari e titolari di diritti reali minori immobiliari, abbia senso trattare in modo diverso il solo proprietario immobiliare. In caso di risposta negativa, infatti, se ne potrebbero trarre ragioni a favore dell'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare (ancorché atipica): se non in chiave di interpretazione costituzionalmente orientata – volta a scongiurare un'irragionevole disparità di trattamento – quantomeno in chiave di interpretazione analogica.

Si anticipa sin d'ora che, a nostro avviso, una simile differenza di trattamento risulta pienamente giustificabile: ma la questione merita maggiore approfondimento e, pertanto, se ne rinvia la trattazione<sup>74</sup>.

---

873-899, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2013, p. 240. Se così fosse, peraltro, sarebbe da escludere radicalmente la tipizzazione della rinuncia alla proprietà immobiliare sulla base di questa norma.

<sup>74</sup> Si v., *infra*, cap. 4., par. 3.

Adesso è infatti necessario procedere con l'esame delle restanti norme evocate a sostegno dell'idea della tipicità della rinuncia alla proprietà immobiliare: si tratta degli artt. 827, 1350 e 2643 c.c.

### 2.3. *Le norme formali e pubblicitarie*

Partiamo dagli artt. 1350 e 2643 c.c. che, come noto, prescrivono rispettivamente forma scritta *ad substantiam* e trascrizione per una serie di atti aventi ad oggetto prevalentemente beni immobili. Come già accennato, rileva il fatto che in entrambe le disposizioni il n. 5 menziona gli atti di “rinuncia ai diritti indicati dai numeri precedenti”. Laddove nei numeri precedenti figurano non solo diritti reali minori e comproprietà, ma anche “la proprietà di beni immobili”: in entrambe le norme, infatti, il n. 1 si occupa dei contratti che trasferiscono quest'ultima.

Da questo assetto normativo alcuni interpreti, come anticipato, hanno tratto una conferma circa la tipicità della rinuncia alla proprietà immobiliare. In particolare, si è osservato che la disciplina di forma e trascrizione di un determinato atto ne implica necessariamente il riconoscimento: motivo per cui sarebbe da ritenersi tipizzata una generale facoltà di rinuncia alla proprietà immobiliare<sup>75</sup>.

A tale ricostruzione, d'altro canto, ne sono state opposte altre, diverse. In parte si è tentato di ridimensionare la rilevanza di simili norme, meramente formali e pubblicitarie, ai fini del giudizio sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare. In parte si è cercato di proporre un significato alternativo, che sia compatibile anche con l'accoglimento della tesi negativa circa la rinuncia alla proprietà immobiliare. È il caso di passarle brevemente in rassegna.

Una prima impostazione, a ben vedere, non fa altro che limitare la portata del rinvio interno agli artt. 1350 e 2643 c.c.<sup>76</sup> Si sottolinea cioè il carattere assai generico di tale rinvio, che potrebbe far ben dubitare che il legislatore abbia voluto davvero riferirsi a tutti i numeri precedenti. In tal senso, il rinvio potrebbe ritenersi limitato ai soli numeri 2-4 (diritti reali

---

<sup>75</sup> Si v., ad esempio, in dottrina QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., pp. 6-7 e pp. 41-42 e BRIZZOLARI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., p. 190, in giurisprudenza Trib. Firenze, sez. II, 15 settembre 2022, n. 2529.

<sup>76</sup> Ci sembra questa l'idea abbozzata da A. GAMBARO, *La proprietà. Beni, proprietà, possesso*, 2° ed., in *Tratt. Iudica-Zatti*, Milano, 2017, p. 566.

minori e comproprietà, pacificamente rinunciabili), con esclusione del n. 1 sulla proprietà immobiliare: la rinuncia a quest'ultima non potrebbe allora dirsi tipizzata in questa sede.

La discussione potrebbe anche fermarsi qui, dunque. Tuttavia ci pare più saggio, ai fini di una maggiore solidità argomentativa, accantonare questa posizione e proseguire nel tentativo di offrire un senso al rinvio interno tra i numeri 5 e 1 degli artt. 1350 e 2643 c.c.: in particolare, un senso che sia compatibile con la tesi negativa sulla rinuncia alla proprietà immobiliare<sup>77</sup>.

Una prima opzione viene argomentata a partire dalla *sedes materiae*, che è quella contrattuale, nonché dall'osservazione che i numeri 1 di entrambi gli articoli menzionano, più precisamente, i "contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili". Da qui si avanza l'idea che quella di cui si occupa il codice potrebbe essere non tanto una rinuncia abdicativa quanto piuttosto una rinuncia traslativa alla proprietà immobiliare<sup>78</sup>. Con tale locuzione volendo identificare, in particolare, la rinuncia esecutiva di un accordo volto a eliminare gli effetti reali dei contratti citati dal n. 1. Un simile atto, in tutta evidenza, è assai diverso da quello di rinuncia abdicativa, anzitutto sotto il profilo degli effetti: non si verifica infatti alcuna vacanza né il conseguente acquisto statale *ex art. 827 c.c.*; piuttosto, la proprietà immobiliare rientra nel patrimonio dell'alienante.

Ad analogo risultato giunge anche un'altra proposta interpretativa, che è quella di ritenere tipizzate (non tanto le rinunce abdicative quanto) le rinunce preventive alla proprietà immobiliare<sup>79</sup>: cioè quegli atti unilaterali che hanno la funzione di impedire l'ingresso nel patrimonio di un soggetto di una proprietà immobiliare che pure potrebbe acquistare, in questo caso sulla base di un contratto per l'appunto. Anche in questo caso, evidentemente,

---

<sup>77</sup> Si può comunque fare tesoro di questo approccio realistico (se non proprio scettico) nei confronti dell'operato del legislatore storico. Proprio questo tipo di impostazione mentale, infatti, permette di superare un altro argomento avanzato a sostegno della tipizzazione in questa sede della rinuncia alla proprietà immobiliare. È stata infatti prospettata, in dottrina (da BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, cit., pp. 85 ss.), la seguente idea: posto che già il codice previgente conteneva norme formali e pubblicitarie analoghe a quelle presenti (artt. 1314 e 1932 c.c. 1865), e che la dottrina dell'epoca già vi fondava l'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare, se il legislatore del 1942 avesse invece voluto escluderla, avrebbe senz'altro formulato gli artt. 1350 e 2643 c.c. in modo diverso. A tale idea si è appunto obiettato, in maniera condivisibile, con un pizzico di realismo in più (da parte di SCARANO, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili*, cit., pp. 978-979): in primo luogo, che è ben poco probabile che il legislatore storico fosse consapevole di tutti i dibattiti dottrinali in corso e, comunque, che volesse risolversi tutti; in secondo luogo, che anche così fosse, se davvero si voleva riconoscere una volta per tutte l'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare, lo si sarebbe fatto viceversa formulando in modo più esplicito gli artt. 1350 e 2643 c.c. (e non meramente adagiandosi sull'interpretazione maggioritaria in dottrina).

<sup>78</sup> Si v., ad esempio, T.A.R. Piemonte, 28 marzo 2018, n. 368. Si è già osservato in precedenza come quelle traslative, peraltro, non siano considerate rinunce in senso tecnico.

<sup>79</sup> Ci sembra questa la posizione, ad esempio, di T.A.R. Puglia (Bari), 17 settembre 2008, n. 2131.



l'effetto della rinuncia è quello di ricondurre il diritto di proprietà nella sfera giuridica dell'alienante: non c'è pertanto vacanza né acquisto statale.

Una terza possibilità, infine, è quella di considerare il rinvio operante solo con riferimento alle rinunce alla proprietà immobiliare espressamente previste dal codice<sup>80</sup>: si pensi, per tutti, all'art. 1070 c.c.

Queste impostazioni, peraltro, sono state oggetto di aspre critiche<sup>81</sup>. Da un lato, sono state ritenute letture eccessivamente restrittive, che riducono troppo il campo operativo delle norme in esame. Dall'altro, si è osservato come esse finirebbero per dover essere applicate anche agli altri numeri (in particolare dal 2 al 4), degli articoli in esame, con risultati paradossali e indesiderabili. Quest'ultimo discorso vale in particolare per l'ambito dei diritti reali minori ed è legato al fatto che per alcuni di essi il codice non tipizza (altrove) la facoltà di rinuncia: è ad esempio il caso della superficie, la cui rinuncia, pur ritenuta pacificamente ammissibile, non è tuttavia richiamata espressamente dal codice<sup>82</sup>. In altre parole, si lamenta che si finirebbe per dover affermare anche, contestualmente, un inaccettabile principio di tipicità delle rinunce ai diritti reali minori.

Entrambe le contestazioni sono, a nostro avviso, da rifiutare. Tuttavia, esse hanno il merito di spingere a impostare la questione in termini più ampi, ragionando più in generale sul ruolo delle norme formali e pubblicitarie, come quelle in esame. In tal senso, si è nella giusta direzione quando si osserva che simili disposizioni, più che affermarla o riconoscerla, presuppongono la rinunciabilità dei diritti che menzionano, la quale però va accertata altrove e sulla base di norme diverse<sup>83</sup>.

A noi sembra di dover riformulare l'affermazione, più precisamente, in questo modo: gli articoli in esame necessariamente implicano che i diritti citati siano in qualche modo rinunciabili; ma nulla dicono sull'ampiezza di quelle facoltà di rinuncia. In altre parole, non rispondono alla domanda se si tratti di rinunce tipiche oppure atipiche: ed è questa questione, in particolare, a dover essere risolta altrove e sulla base di differenti norme. Ciò che più conta, poi, è che l'indagine va fatta caso per caso: il che significa che la risposta potrà essere

---

<sup>80</sup> Si v., per esempio, in dottrina ORLANDO, *Rinuncia opportunistica alla proprietà immobiliare e abbandono immobiliare*, cit., p. 240 in nota 24, in giurisprudenza T.A.R. Piemonte, 28 marzo 2018, n. 368.

<sup>81</sup> Si v., per tutti, QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., p. 41.

<sup>82</sup> Né all'art. 954 c.c. sulla "estinzione del diritto di superficie" né altrove: si v., sul punto, lo Studio CNN n. 216-2014/C, di BELLINIA, cit., pp. 26 ss., che dà anche conto delle maggiori incertezze che circondano (specie sul piano degli effetti) la rinuncia alla c.d. proprietà superficaria.

<sup>83</sup> Si v. LA PORTA, *La rinuncia alla proprietà*, cit., p. 484.

ben diversa a seconda delle diverse situazioni soggettive considerate. Potranno dunque convivere benissimo, sotto il regime degli artt. 1350 e 2643 c.c., tanto diritti rinunciabili nei soli casi previsti dalla legge quanto diritti rinunciabili attraverso atti abdicativi atipici.

Una conferma a questo schema di ragionamento deriva proprio dal campo dei diritti reali minori, se solo si pongono a confronto il caso della superficie e quello dell'enfiteusi.

Con riferimento al diritto di superficie, già si è detto che gli interpreti ne riconoscono in blocco la rinunciabilità, che pure non è tipizzata dal codice. Dopodiché, a tale rinuncia atipica si ritengono applicabili gli articoli in esame, con le relative prescrizioni di forma<sup>84</sup> e pubblicità<sup>85</sup>.

Diversa, invece, la situazione del diritto di enfiteusi, il quale – secondo la tesi preferibile – deve ritenersi generalmente non rinunciabile, salvo il solo caso specificamente previsto dall'art. 963, c. 2 c.c.<sup>86</sup> Quest'ultimo infatti recita: “Se è perita una parte notevole del fondo e il canone risulta sproporzionato al valore della parte residua, l'enfiteuta, secondo le circostanze, può chiedere una congrua riduzione del canone, o rinunciare al suo diritto, restituendo il fondo al concedente, salvo il diritto al rimborso dei miglioramenti sulla parte residua”. Il successivo c. 3 precisa poi che: “La domanda di riduzione del canone e la rinuncia al diritto non sono ammesse, decorso un anno dall'avvenuto perimento”. Dopodiché il ragionamento si articola *a contrario*: se davvero l'enfiteusi fosse generalmente rinunciabile, non avrebbe alcun senso menzionare per questo specifico caso la relativa facoltà (peraltro sottoponendola a termine decadenziale). Se poi non bastasse la chiarezza del dato letterale, soccorre il riferimento ai profili spiccatamente obbligatori dell'enfiteusi: il parallelismo spiega tanto la regola dell'irrinunciabilità, ricollegabile alla forza vincolante delle obbligazioni (art. 1372 c.c.), quanto l'eccezione appena esaminata, paragonabile alla risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta parziale (art. 1464 c.c.)<sup>87</sup>.

Pertanto, dimostrato che gli artt. 1350 e 2643 c.c. possono applicarsi tanto a rinunce tipiche quanto a rinunce atipiche, non rimane che trarne le dovute conseguenze con riguardo al

---

<sup>84</sup> Si v., per tutti, G. PASETTI BOMBARDELLA, *Superficie (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, Milano, 1990, p. 1485.

<sup>85</sup> Si v., per tutti, GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, cit., pp. 240 ss.

<sup>86</sup> Per la dottrina meno recente si v., per tutti, L. CARIOTA FERRARA, *L'enfiteusi*, in *Tratt. Vassalli*, Torino, 1951, pp. 405 ss., e *contra* GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, cit., p. 241. Dottrina più recente, pur distante sulla rinuncia alla proprietà immobiliare, è invece concorde nel ritenere irrinunciabile il diritto di enfiteusi: si v., ad esempio, SCARANO, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili*, cit., pp. 975 ss. e lo Studio CNN n. 216-2014/C, di BELLINIA, cit., pp. 30 ss., che giunge a questa conclusione dopo aver ripercorso sinteticamente il dibattito in materia.

<sup>87</sup> Si v., per tutti, R. ALESSI, *Enfiteusi (dir. civ.)*, in *Enc. giur.*, Roma, 1989, pp. 6-7.

diritto che più ci interessa. Si tratta semplicemente di riconoscere che, in definitiva, tali norme non tipizzano affatto la rinuncia alla proprietà immobiliare ma, anzi, si pongono in maniera ‘neutrale’ rispetto alle varie tesi circa la sua (in)ammissibilità. Esse risultano infatti potenzialmente compatibili tanto con la tesi negativa quanto con le altre, per cui il relativo dibattito andrà risolto altrove<sup>88</sup>.

Se a prevalere fossero le tesi ammissive, gli artt. 1350 e 2643 c.c. andrebbero ovviamente applicati alla generale facoltà di rinuncia riconosciuta al proprietario immobiliare. Se invece, come si ritiene, si dovesse accogliere la tesi negativa, le medesime norme andranno applicate solo ai casi di rinuncia alla proprietà immobiliare (tipici e dunque) ammessi dalla legge. Tra questi ultimi spiccano, come anticipato, la rinuncia al fondo servente *ex art. 1070 c.c.*<sup>89</sup> e quella al terreno di confine *ex art. 888 c.c.*; ma si pensi anche alla rinuncia al legato che abbia ad oggetto la proprietà di beni immobili (art. 649, c. 1 c.c.)<sup>90</sup>.

### 3. Segue: l’art. 827 c.c.

#### 3.1. La discussione sull’art. 827 c.c.

L’ultima disposizione da prendere in considerazione è l’art. 827 c.c., che, rubricato “beni immobili vacanti”, stabilisce che “i beni immobili che non sono in proprietà di alcuno

---

<sup>88</sup> Ci sembra che concluda in tal senso anche SCARANO, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili*, cit., p. 979.

<sup>89</sup> Gli interpreti sono assolutamente concordi sull’applicabilità, a questa ipotesi, dell’art. 1350, n. 5 c.c.: si v. lo Studio CNN n. 216-2014/C, di BELLINIA, cit., p. 45. Un maggiore dibattito circonda, invece, l’art. 2643, n. 5 c.c.: si v., a favore, G. BRANCA, *Servitù prediali. Artt. 1027-1099*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1967, p. 404; a sfavore invece GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, cit., pp. 235 ss., secondo cui la trascrizione di questa rinuncia sarebbe sì da fare, ma in base piuttosto all’art. 2645 c.c., trattandosi di atto unilaterale (ma ciò vorrebbe dire che l’intero art. 2643 c.c. può occuparsi solo di contratti, il che varrebbe anche per il n. 5: e allora sarebbe fuori discussione che si possa tipizzare proprio lì una generale facoltà di rinuncia immobiliare, che è notoriamente atto unilaterale).

<sup>90</sup> Di nuovo, si tratta di un’opinione consolidata per quanto riguarda l’applicazione dell’art. 1350, n. 5 c.c.: in particolare nella giurisprudenza di legittimità, il cui orientamento granitico trova coronamento nella sentenza di Cass., Sez. Un., 29 marzo 2011, n. 7098; ma si tratta dell’opinione maggioritaria anche in dottrina, secondo quanto riportato da G. BONILINI, *I legati. Artt. 649-673*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2001, p. 185. Mentre c’è maggiore dibattito in tema di trascrizione: essa non andrebbe nemmeno fatta secondo qualcuno, come L. FERRI, *Trascrizione immobiliare*, 2° ed., in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1964, pp. 126-127; i più ritengono invece di sì, ma discutono sulla precisa base normativa, se sia in effetti l’art. 2643, n. 5 c.c. (come ad esempio ritiene M. D’ORAZI FLAVONI, *La trascrizione della rinuncia ad eredità e legato (nota a Trib. Torino, decr., 31 gennaio 1951)*, in *Giust. civ.*, 1951, p. 651), o piuttosto l’art. 2655, c. 4 c.c. (come immagina GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, cit., pp. 223 ss., che pure ammette la conferma indiretta, da parte della citata giurisprudenza, sull’applicabilità dell’art. 2643, n. 5 c.c.), o altro ancora.

spettano al patrimonio dello Stato”. Parte della dottrina, infatti, lo evoca a sostegno dell’idea di una tipicità della rinuncia alla proprietà immobiliare, che sarebbe qui riconosciuta almeno implicitamente<sup>91</sup>.

In tal senso, si osserva anzitutto che l’art. 827 c.c. non introduce alcuna limitazione circa le possibili cause della ‘vacanza’ immobiliare: motivo per cui non si potrebbe escludere che tra di esse figurino anche la rinuncia<sup>92</sup>. Anzi – si continua – proprio la rinuncia alla proprietà immobiliare dev’essere considerata (se non l’unica, quantomeno) la principale causa della ‘vacanza’ immobiliare: sembra infatti poco realistico, al giorno d’oggi, immaginare l’esistenza di immobili senza proprietario sin dall’origine<sup>93</sup>. Proprio su questa considerazione si fonda un ulteriore motivo di rigetto della tesi negativa: se si escludesse l’ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare, infatti, si finirebbe per restringere eccessivamente il campo applicativo dell’art. 827 c.c.<sup>94</sup>, se non addirittura per abrogarlo in via interpretativa<sup>95</sup>.

A questa impostazione se n’è però contrapposta un’altra, che muove anzitutto dal sottolineare come l’art. 827 c.c. non faccia alcun riferimento espresso alla rinuncia alla proprietà immobiliare: motivo per cui il primo nulla implicherebbe circa l’ammissibilità della seconda<sup>96</sup>. Dopodiché, della disposizione in esame si offre un’interpretazione alternativa e compatibile con la tesi negativa sulla rinuncia alla proprietà immobiliare. L’art. 827 c.c. viene considerato una “norma di chiusura” del sistema<sup>97</sup>, volta a risolvere casi di ‘oggettiva’ incertezza circa la titolarità degli immobili, con cui nulla hanno a che fare, evidentemente, le scelte abdicative (‘sogettive’) di proprietari ben determinati<sup>98</sup>. Si offrono poi alcuni esempi di queste situazioni di incertezza di tipo oggettivo, che ci sembrano poter

---

<sup>91</sup> Si v., per tutti, F. SANTORO PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, 9° ed., Napoli, 1966, p. 59.

<sup>92</sup> Si v. A. TABET, E. OTTOLENGHI, G. SCALITI, *La proprietà*, 1° ed., in *Tratt. Bigiavi*, Torino, 1968, pp. 696-698.

<sup>93</sup> Si v., per tutti, F. MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, vol. II, parte prima, 8° ed., Milano, 1952, p. 338. Si osserva, inoltre, che di questo dato doveva essere consapevole anche la dottrina ottocentesca che si interrogava sull’occupabilità o meno degli immobili *nullius*, nel silenzio del codice Pisanelli sul punto: si v. BONA, *L’abbandono mero degli immobili*, cit., p. 85. Altrettanto consapevole, allora, doveva essere anche il legislatore del 1942, che proprio attraverso l’introduzione dell’art. 827 c.c. ha inteso sopire quel dibattito, confermando al contempo la possibilità di rinunciare alla proprietà immobiliare: BRIZZOLARI, *Nota a margine di un caso emblematico di rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., p. 637. Si è tuttavia puntualizzato come questa identificazione tra art. 827 c.c. e rinuncia non emerga affatto dalla Relazione del Guardasigilli: PELLEGRINI, *Proprietà privata e Stato nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà del bene immobile*, cit., p. 236.

<sup>94</sup> Si v. IACCARINO, *La rinuncia al diritto di (com)proprietà nella prassi notarile*, cit., p. 585.

<sup>95</sup> Si v. parere del 14/03/2018-137948-137949, PALATIELLO, cit., p. 218.

<sup>96</sup> Si v. LA PORTA, *La rinuncia alla proprietà*, cit., p. 495.

<sup>97</sup> Si v. T.A.R. Puglia (Bari), 17 settembre 2008, n. 2131.

<sup>98</sup> Si v. MATERI, MOLINARI, *Atto di abbandono della proprietà tra volontà e interesse pubblico*, cit., p. 571.

essere raggruppati in due principali categorie. Da un lato ci sono gli immobili che sono “geneticamente” privi di proprietario: sarebbero tali le cime delle montagne<sup>99</sup>, i terreni rupestri, i ghiacciai, i terreni abbandonati dal mare<sup>100</sup>, le nuove isole emerse in acque territoriali<sup>101</sup>. Dall’altro figurano le ipotesi in cui risulta impossibile ricostruire la titolarità proprietaria di un immobile, per via di lacune nei registri catastali e immobiliari<sup>102</sup> o, magari, persino a seguito di un atto di abbandono immobiliare molto risalente nel tempo<sup>103</sup>.

Questa seconda interpretazione dell’art. 827 c.c., in effetti, risulta supportata da importanti riscontri di carattere storico e comparatistico, che meritano di essere approfonditi prima di esprimere un giudizio conclusivo sulla norma in esame. Il punto di partenza più logico è il modello francese che, d’altro canto, è proprio quello che ha ispirato la stesura dell’art. 827 c.c.<sup>104</sup>

### 3.2. Il modello francese

Il nostro art. 827 c.c., in effetti, ricalca quasi perfettamente l’art. 713 del *code civil* francese che, almeno nella sua versione originaria, recitava: “*Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à l'Etat*”<sup>105</sup>. Tale norma, d’altro canto, lungi dal costituire un’invenzione ottocentesca, altro non è che il prodotto di una lenta evoluzione storica che affonda le proprie radici nel periodo medievale e, in particolare, nel processo di strutturazione ed espansione del sistema feudale<sup>106</sup>.

---

<sup>99</sup> Si v. R. RESTA, *sub art. 827*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1946, p. 104.

<sup>100</sup> Si v. F. GALGANO, *Trattato di diritto civile. Volume primo. Le categorie generali, le persone, la proprietà, la famiglia, le successioni, la tutela dei diritti*, Padova, 2009, p. 437.

<sup>101</sup> Tale ipotesi, infatti, non risulta catturata dagli artt. 922 ss. c.c.: si v. T.A.R. Piemonte, 28 marzo 2018, n. 368.

<sup>102</sup> *ibid.*

<sup>103</sup> Si v., per tutti, ORLANDO, *Rinuncia opportunistica alla proprietà immobiliare e abbandono immobiliare*, cit., pp. 237 ss.

<sup>104</sup> Si v. BONA, *L’abbandono mero degli immobili*, cit., pp. 37-38.

<sup>105</sup> La più evidente differenza sembrerebbe stare nel diverso campo applicativo delle due norme: quella italiana limitata ai soli beni immobili, quella francese estesa a tutte le categorie di beni. Ma tale differenza, a ben vedere, è solo apparente: nel senso che anche la norma francese si applica in definitiva ai soli beni immobili, potendo i mobili ben essere *res nullius* acquistabili per occupazione. Peraltro, tale esito interpretativo, oggi imposto da una precisazione del legislatore speciale (come si vedrà meglio più avanti), era già quello prevalente nella dottrina tradizionale: si v., per tutti, G. RIPERT, J. BOULANGER, *Traité élémentaire de droit civil de Planiol. Tome premier. Principes généraux – Personnes – Biens*, 5° ed., Paris, 1950, p. 858. Si noti anche che l’art. 713 *code civil* ripeteva parte di quanto già affermato dall’art. 539 *code civil* che, nella sua versione originaria, recitava: “*Tous les biens vacants et sans maître, et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent au domaine public*”.

<sup>106</sup> Si v., in tal senso, l’intuizione di BONA, *L’abbandono mero degli immobili*, cit., pp. 27 ss.

La diffusione del feudalesimo è infatti passata anche, tra le altre cose, attraverso la progressiva affermazione di una norma di carattere presuntivo, riassunta dal brocardo *nulle terre sans seigneur*<sup>107</sup>: salvo prova contraria, per l'appunto, tutte le terre dovevano appartenere a un qualche signore feudale (che poi poteva ovviamente concederle in uso ad altri, come di regola si faceva). In tal senso, la regola era l'assoggettamento della terra alla struttura concessoria feudale, mentre era un'eccezione l'esistenza di fondi c.d. allodiali, cioè liberi da simili vincoli e, pertanto, più assimilabili alla proprietà privata dei tempi moderni<sup>108</sup>.

L'affermarsi di tale presunzione viene spesso spiegata quale (mera) ricezione in termini giuridici del vero e proprio declino della proprietà allodiale avvenuto tra i secoli X e XII. Tale declino sarebbe da legare, in particolare, al progredire incessante della tendenza storica alla 'conversione' dell'allodio in feudo: a fronte della posizione di maggiore forza economica e politica dei signori feudali e degli ecclesiastici, infatti, i proprietari allodiali si trovavano molto spesso spinti a trasferire ai primi, in cambio di protezione, le proprie terre, che poi venivano restituite loro in forma feudale o, comunque, beneficiaria. Tale fenomeno fu estremamente diffuso in Europa, in modo tale che, per l'appunto, il feudo divenne di fatto regola e l'allodio eccezione: e da qui sarebbe nata la presunzione anche in senso giuridico<sup>109</sup>.

D'altro canto, è stato pure osservato come, anche laddove la conversione dell'allodio in feudo non avvenisse in modo "spontaneo", si tentava comunque di imporla per altre vie. Il fenomeno delle conversioni spontanee, infatti, fu molto diffuso fino al XIII secolo, diventando in seguito assai più raro: ma ciò non significa affatto che il processo di espansione feudale si sia arrestato nei secoli successivi, anzi. In tal senso, allora, si è proposto di considerare la regola *nulle terre sans seigneur* come una vera e propria "arma", impiegata

---

<sup>107</sup> Una chiara enunciazione della formula si ha, per esempio, nei celebri *Institutes coutumières* di Loysel del 1607, insegnati a Parigi come una sorta di codice civile ai tempi di Luigi XIV. Ma la regola era all'opera già da molti secoli, tant'è che la sua prima descrizione dottrinale – seppur non ancora nella forma di brocardo qui riportata – risale al 1283 con l'opera di Beaumanoir: si v. P. VIOLLET, *Histoire du droit civil français. Accompagnée de notions de droit canonique et d'indications bibliographiques* (ristampa della 3° ed. di *Précis de l'histoire du droit français*, Paris, 1905), Darmstadt, 1966, pp. 748-749.

<sup>108</sup> Si v. M.A. BENEDETTO, *Allodio*, in *Noviss. dig. it.*, Torino, 1967, pp. 521-522, che comunque sottolinea le molte differenze tra la proprietà allodiale e quella di stampo romanistico: la prima, infatti, di origine germanica, risente dell'influenza dei modelli della comproprietà comunale e familiare, motivo per cui risulta assai meno "semplice" e assoluta della seconda.

<sup>109</sup> Si v. F. SCHUPFER, *Allodio*, in *Nuovo dig. it.*, Torino, 1937, p. 351, che ricorda anche come tale fenomeno non ebbe grande sviluppo, viceversa, in altri territori, come Italia e Francia meridionale (per l'appunto nei c.d. *pays de franc alleu*, in buona parte corrispondenti ai *pays de droit écrit*): motivo per cui qui si sviluppò una presunzione di segno opposto, secondo cui tutte le terre sono allodiali salvo prova contraria (*nul seigneur sans titre*).

in quella che è stata definita evocativamente una “guerra all’allodio”, dalla durata pressoché millenaria<sup>110</sup>.

Si è anche sottolineato come questa “guerra” sia stata condotta, in particolare, dal re, che, se da un lato combatteva il sistema feudale quando minacciava il suo potere, dall’altro lo propugnava quando gli era utile, soprattutto dal punto di vista fiscale. Proprio a questi fini, la presunzione in esame risultava particolarmente vantaggiosa proprio per il sovrano: poiché laddove mancasse un signore feudale “intermedio”, la terra – e con essa l’introito derivante dalle relative concessioni – sarebbe spettata al re, non tanto perché sovrano, quanto piuttosto perché originario signore feudale<sup>111</sup>.

Se questa risulta l’utilità più evidente della presunzione in esame, essa si prestava in realtà a giustificare anche un’altra prerogativa tipicamente regale: si tratta della pretesa della Corona su tutta una serie di beni tra cui spiccano, tra gli altri (accanto a vie pubbliche, miniere, tesori ecc.), i beni vacanti<sup>112</sup>. Nel contesto feudale, infatti, a tale pretesa – almeno quando riguardante le terre – era possibile dare una spiegazione perfettamente coerente col sistema proprio grazie regola *nulle terre sans seigneur*.

Anzitutto, si partiva dal dato per cui c’era attribuzione dei beni vacanti al signore feudale, spiegata con l’applicazione di un suo più generale “diritto di presa” (*droit de prise*) legato all’esercizio della funzione giurisdizionale<sup>113</sup>. Senonché, ancora una volta, in assenza di signori feudali “intermedi” – come è logicamente probabile a fronte di terre che possono definirsi “vacanti” – il bene spettava al re, quale primo signore feudale più che come sovrano.

---

<sup>110</sup> Si v. VIOLLET, *Histoire du droit civil français*, cit., 747 ss., con tono evidentemente polemico. L’Autore osserva anche come tale presunzione fosse un’arma particolarmente efficace, poiché tipicamente l’allodio – proprio in quanto tale, cioè in quanto antica forma di proprietà libera – non si basava su alcun titolo, a differenza, paradossalmente, proprio delle varie forme di concessione beneficiaria. A rinforzare la potenza della presunzione, poi, contribuiva anche un’altra regola: quella secondo cui il dominio (c.d. diretto) del signore feudale era imprescrittibile (*la directe est imprescriptible*).

<sup>111</sup> Si v., *ivi*, 750 ss., ove si richiama anche il clamoroso tentativo regio di estendere in via legislativa – con l’*ordonnance de Marillac* del 1629 (c.d. *Code Michau*) – la presunzione a tutta la Francia: tentativo peraltro fallimentare, almeno in parte, vista l’agguerrita resistenza di molti territori del sud del Paese (Languedoc, Bourgogne, Troyes, Chaumont), dove la tradizione era per l’appunto quella di una presunzione di segno opposto.

<sup>112</sup> Si v. P. OURLIAC, J. DE MALAFOSSE, *Histoire du Droit privé. 2. Les Biens*, Paris, 1961, p. 332, che ricordano anche come tale regola fu sancita, per esempio, in occasione della Dieta di Roncaglia del 1158, per poi essere recepita pure all’interno dei famosi *Libri Feudorum*. A ben vedere, peraltro, già il diritto germanico esprimeva l’idea secondo cui la terra che non apparteneva a nessuno spettava al re, del quale dunque serviva il consenso ai fini dell’appropriazione, non essendo sufficiente la sua mera occupazione: si v. SCHUPFER, *Allodio*, cit., p. 351 in nota 4.

<sup>113</sup> Altre note applicazioni si avevano per le successioni *mortis causa* in assenza di eredi (*désehérence*) e per le cose smarrite (*droit d’épave*): si v. OURLIAC, DE MALAFOSSE, *Histoire du Droit privé* cit., p. 331. Ma si v. anche F. DE MARTINO, *Sub art. 923*, 4° ed., in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1976, p. 465, che riporta il seguente brocardo: “*biens vacants terres hermes et épaves apartiennents au haut iusticier*”.

Risultava così formulata la teoria del c.d. dominio diretto regale universale (*directe royale universelle*)<sup>114</sup>.

Com'è stato osservato, tale costruzione giuridica mirava di fatto a colpire soprattutto le due principali fattispecie di terre vacanti, che all'epoca consistevano, da un lato, nelle terre incolte e, dall'altro, nelle foreste su cui insistevano diritti d'uso degli abitanti locali (si trattava, in altre parole, di beni comuni). Proprio contro questi ultimi, dunque, il re conduceva in sostanza una seconda "guerra", se pur con la stessa "arma". Di nuovo, peraltro, ciò provocava le accese resistenze delle comunità di abitanti, che rivendicavano il loro uso da tempo immemorabile come equivalente a un titolo sulla terra: e come prevedibile, ancora una volta, tali reazioni ebbero più successo nel sud della Francia, dove la presunzione feudale non era mai riuscita ad attecchire<sup>115</sup>.

Ecco che, al termine di questa lunga evoluzione storica, l'art. 713 del *code civil* del 1804 non avrebbe costituito altro che il coronamento ultimo proprio di quell'elaborazione interpretativa sul dominio diretto regale universale<sup>116</sup>. Anche se bisogna tenere in debita considerazione il fatto che, nel frattempo, il feudalesimo era stato abolito ed era stato proclamato il trionfo dell'allodio. Per questo motivo non era più possibile esprimersi negli stessi termini: la pretesa statale espressa dall'art. 713 *code civil* – come d'altro canto ogni altra pretesa statale (*in primis* quella fiscale) – non poteva più trovare fondamento nel concetto medievale di dominio diretto, ma doveva essere giustificata, piuttosto, col riferimento al concetto di sovranità<sup>117</sup>.

Quest'esame dell'origine storica dell'art. 713 *code civil* offre una prima dimostrazione del fatto che norme come questa (come l'art. 827 c.c.) possono ben avere funzioni diverse dalla

---

<sup>114</sup> Si v. OURLIAC, DE MALAFOSSE, *Histoire du Droit privé*, cit., pp. 332-333.

<sup>115</sup> Si v., *ivi*, 331.

<sup>116</sup> Si v., *ivi*, 330. Ma v. anche, in tal senso, le considerazioni di: C. ATIAS, *Art. 713 – Fasc. Unique: modes d'acquisition de la propriété – Biens sans maître*, in *JurisClasseur Civil Code*, pp. 5-6; H. MAZEAUD, L. MAZEAUD, J. MAZEAUD, F. CHABAS (ed.), *Leçons de droit civil, II*, 8° ed., Paris, 1994, pp. 317-318.

<sup>117</sup> Per affermazioni di questo tipo si v.: in giurisprudenza, per tutte, Cass. civ., 23 juin 1857; in dottrina soprattutto J. CARBONNIER, *Droit civil, II*, Paris, 1957, p. 265, ma anche H. MAZEAUD, L. MAZEAUD, J. MAZEAUD, *Leçons de droit civil, II*, Paris, 1956, p. 1222, che applicano il medesimo ragionamento all'art. 539 c.c. per il caso delle successioni in assenza di eredi. Si v., per la ricostruzione storica, VIOLLET, *Histoire du droit civil français*, cit., 756-757, che assume un tono molto critico nei confronti della narrativa dell'epoca. Secondo l'Autore, infatti, l'allodio – inteso come terra libera da qualsiasi onere – non è affatto resuscitato, anzi: proprio con la Rivoluzione si è definitivamente stabilito che tutte le terre devono essere soggette alla pretesa pubbliche, specie di tipo fiscale (il pensiero va soprattutto alle imposte di successione e di trasferimento immobiliare). In tal senso, a livello complessivo, si riscontrerebbe più continuità sostanziale che discontinuità: il che non deve stupire particolarmente, visto che il fenomeno in esame aveva dalla sua parte, da un lato, come si è visto, secoli di evoluzione, dall'altro la forza della tradizione, dal momento che già in epoca romana tutte le terre erano soggette a imposizione fiscale (*census*).



mera disciplina degli effetti della rinuncia alla proprietà immobiliare: una di queste consiste, per l'appunto, nella presunzione di appartenenza statale di tutte le terre di cui non si dimostra l'appropriazione da parte di altri.

Peraltro, proprio un simile uso dell'art. 713 *code civil* fu fatto ben presto, a partire dalla metà del XIX secolo, seppure non tanto direttamente in Francia, quanto piuttosto nelle sue colonie africane. Si tratta di un altro svolgimento storico che merita di essere brevemente approfondito: anche perché precisamente in questo contesto iniziò a delinearsi una seconda possibile funzione della norma sugli immobili vacanti – sempre diversa dalla disciplina della rinuncia alla proprietà immobiliare – che ha assunto ad oggi molta più rilevanza della funzione presuntiva (come si vedrà meglio più avanti).

Su questo punto è stato osservato come, nella maggior parte delle colonie francesi in Africa, da est a ovest, l'appropriazione delle terre dei nativi sia stata basata su due principali teorie giuridiche<sup>118</sup>.

Da un lato, c'era l'idea dell'acquisto della terra come conseguenza dell'acquisto della sovranità su un certo territorio. Se nel territorio colonizzato era esistita in precedenza una qualche forma di organizzazione statale, si assumeva anzitutto che essa avesse un dominio eminente su tutte le terre. Dopodiché, si immaginava, quale conseguenza di conquista o di trattato, la successione dell'amministrazione pubblica francese nella posizione di quella locale, anche per quanto riguarda, per l'appunto, il *dominium* su tutto il territorio nazionale.

Dall'altro lato si sfruttava, quale vera e propria *fiction*, la figura delle terre vacanti e senza proprietario, che venivano per l'appunto acquisite allo Stato<sup>119</sup>. Peraltro, in questa categoria venivano spesso fatte rientrare non solo le terre tecnicamente senza proprietario, ma pure quelle semplicemente non registrate, non sfruttate per più di dieci anni o, comunque, non possedute secondo le norme del codice civile francese. Così che, in definitiva, veniva a

---

<sup>118</sup> Si v. G. RESTA, *Systems of Public Ownership*, in M. GRAZIADEI, L. SMITH (eds.), *Comparative Property Law: Global Perspectives*, Northampton (MA), 2017, p. 248.

<sup>119</sup> Quale esempio è sufficiente considerare il caso dell'Algeria, che viene considerato, da un lato il vero e proprio laboratorio del diritto proprietario coloniale, dall'altro il primo esperimento su larga scala di distruzione della proprietà comune tradizionale e sua sostituzione con la proprietà privata moderna: si v. RESTA, *Systems of Public Ownership*, cit., p. 247. La norma di riferimento, in tal senso, è l'art. 4 della *Loi du 16 june 1851 sur la propriété en Algérie*, che chiarisce, tra le altre cose, come “*Le domain de l'État se compose: 1° Des biens qui, en France, sont dévolus à l'État soit par les articles 33, 539, 541, 713, 723 du Code civil [...]*”: si v. R. DARESTE, *De la propriété en Algérie*, 2° ed., Paris, 1864, p. 39.

(ri)crearsi una sorta di presunzione di appartenenza statale di tutti gli immobili, il cui superamento da parte dei nativi risultava estremamente difficoltoso e improbabile<sup>120</sup>.

L'esperienza coloniale francese risulta particolarmente significativa, dunque, per almeno due motivi. Da un lato, perché costituisce esempio di una moderna applicazione della presunzione di proprietà pubblica degli immobili, veicolata proprio dall'art. 713 *code civil*. Dall'altra, perché si inizia a delineare, proprio in questo contesto, un secondo possibile significato del concetto di 'vacanza': un significato collegato non tanto all'assenza di prova di altrui titolarità proprietaria, quanto piuttosto al dato del non uso e dell'abbandono dell'immobile da parte del suo proprietario privato. Proprio quest'ultima concezione della vacanza immobiliare, come accennato, risulta assai più affine all'aspetto che l'art. 713 *code civil* ha assunto negli anni più recenti, soprattutto in forza di alcune precisazioni introdotte nella legislazione complementare.

Di per sé, l'art. 713 *code civil*, anche nella sua formulazione odierna, continua a non comunicare molto circa il presupposto applicativo dell'assenza di proprietario: e ciò nonostante che sia stato oggetto di riforma, dopo ben duecento anni di totale stasi, nel 2004 e poi ancora ritoccato negli anni successivi. Il cambiamento, infatti, riguarda solo i destinatari dell'acquisto immobiliare: oggi si tratta, in prima battuta, del comune nel cui territorio è situato il bene; e solo in caso di rifiuto delle amministrazioni locali l'immobile sarà acquistato, infine, dallo Stato<sup>121</sup>.

Le più interessanti precisazioni sull'ambito applicativo di questa norma si trovano, come accennato, non nel codice civile, ma piuttosto nella legislazione complementare relativa al patrimonio delle pubbliche amministrazioni. La disciplina di riferimento è oggi contenuta nel *Code général de la propriété des personnes publiques* (CGPPP), di cui è particolarmente

---

<sup>120</sup> Come è evidente, da un punto di vista sostanziale, c'è ben poca soluzione di continuità rispetto al sistema pre-rivoluzionario. D'altro canto, anche durante l'*Ancien Régime* si erano consumati episodi di colonizzazione fondati (ancor più schiettamente) sull'idea della *directe royale universelle*: si pensi, per tutti, al caso del Canada (richiamato da RESTA, *Systems of Public Ownership*, cit., p. 246).

<sup>121</sup> Si v. art. 713 *code civil*: “*Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit : 1° Pour les biens situés dans les zones définies à l'article L. 322-1 du code de l'environnement, au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, au conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre de l'article L. 414-11 du même code lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, à l'Etat; 2° Pour les autres biens, après accord du représentant de l'Etat dans la région, au conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre du même article L. 414-11 lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, à l'Etat.*”.

significativo, anzitutto, l'art. L1123: qui si precisa, infatti, che sono da considerarsi quali beni privi di proprietario, tra gli altri, gli immobili di cui non si conosce il proprietario e per i quali per più di tre anni le imposte fondiari non sono state pagate o sono state pagate da terzi<sup>122</sup>.

Contribuisce a chiarire il senso dell'odierno concetto di vacanza immobiliare anche l'articolo successivo, che disciplina nel dettaglio la procedura attraverso cui simili beni sono acquistati al patrimonio della pubblica amministrazione. Si tratta, a dire il vero, di un meccanismo piuttosto articolato, i cui tratti più salienti ci sembrano i seguenti: il sindaco del comune dove si trova l'immobile attesta che il medesimo si trova nelle condizioni descritte dall'articolo precedente, poi pubblica e affigge il relativo atto e lo notifica anche all'ultimo domicilio e all'ultima residenza dell'ultimo proprietario conosciuto; se nessun proprietario si presenta entro il termine di sei mesi dal compimento dell'ultima misura di pubblicità, scatta la presunzione che l'immobile sia privo di proprietario; a questo punto il comune può incorporare il bene nel proprio patrimonio, ma se ciò non avviene entro i successivi sei mesi, l'immobile è attribuito allo Stato<sup>123</sup>.

---

<sup>122</sup> Si v. art. L1123-1 CGPPP: *“Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens autres que ceux relevant de l'article L. 1122-1 et qui: 1° Soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Ce délai est ramené à dix ans lorsque les biens se situent dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme ou d'une opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, dans une zone de revitalisation rurale au sens de l'article 1465 A du code général des impôts ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ; la présente phrase ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription; 2° Soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription”*.

<sup>123</sup> Si v. art. L-1123-3 CGPPP: *“I.-L'acquisition des immeubles mentionnés au 2° de l'article L. 1123-1 est opérée selon les modalités suivantes. Un arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pris dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat constate que l'immeuble satisfait aux conditions mentionnées au 2° de l'article L. 1123-1. Il est procédé par les soins du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre à une publication et à un affichage de cet arrêté et, s'il y a lieu, à une notification aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu. Une notification est également adressée, si l'immeuble est habité ou exploité, à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières. Cet arrêté est, dans tous les cas, notifié au représentant de l'Etat dans le département. Les dispositions du deuxième alinéa du présent I sont applicables lorsque les taxes foncières font l'objet d'une exonération ou ne sont pas mises en recouvrement conformément aux dispositions de l'article 1657 du code général des impôts. Dans le cas où un propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de six mois à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité mentionnées au deuxième alinéa du présent I, l'immeuble est présumé sans maître. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre peut, par délibération de son organe délibérant, l'incorporer dans son domaine. Cette incorporation est constatée par arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. A défaut de délibération prise dans un délai de six mois à compter de la vacance présumée du bien, la propriété de celui-ci est attribuée à l'Etat. Toutefois, lorsque le bien est situé dans l'une des zones définies à l'article L. 322-1 du code de l'environnement, la propriété est transférée au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages*

Inizia a risultare evidente, dunque, come anche nella mente del legislatore più recente l'art. 713 *code civil* sia stato accostato a situazioni piuttosto diverse dal mero esito di una rinuncia alla proprietà immobiliare.

Un'ulteriore conferma di ciò, poi, proviene da una circolare ministeriale, che fa lo sforzo ulteriore di chiarire cosa si intenda, in particolare, con “*immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu*”. Vengono così delineate due categorie. Da un lato ci sono gli immobili i cui titolari sono propriamente ‘sconosciuti’, perché non esiste alcun titolo di proprietà pubblicato nei registri immobiliari né alcun atto catastale che possa fornire informazioni sull'identità del proprietario<sup>124</sup>. Dall'altro ci sono i beni appartenenti a una persona identificata ma che è scomparsa, nel senso che non è stato possibile ricostruirne la data di morte nemmeno a seguito delle ricerche delle autorità competenti<sup>125</sup>.

Parte della dottrina, infine, chiude il ragionamento tornando alla lettera dell'art. 713 *code civil* e osservando come il “*maître*” ivi citato non sia un proprietario qualsiasi ma, in particolare, quello che prende l'iniziativa in relazione all'immobile e, così facendo, dimostra il proprio interesse per quest'ultimo. Così che sarebbe proprio la passività del proprietario – considerata una grave negligenza – ad essere “sanzionata” dall'art. 713 *code civil* con il trasferimento del bene alla pubblica amministrazione<sup>126</sup>.

---

*lacustres lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, au conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre de l'article L. 414-11 du même code lorsqu'il en fait la demande. Lorsque le bien est situé en dehors de ces zones, la propriété peut également être transférée, après accord du représentant de l'Etat dans la région, au conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre du même article L. 414-11 lorsqu'il en fait la demande. Le transfert du bien est constaté par un acte administratif ou notarié. Les bois et forêts acquis dans les conditions prévues au présent article sont soumis au régime forestier prévu à l'article L. 211-1 du code forestier à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'incorporation au domaine communal ou du transfert dans le domaine de l'Etat. Au cours de cette période, il peut être procédé à toute opération foncière. II.- L'administration fiscale transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, à leur demande, les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition prévue au I du présent article”.*

<sup>124</sup> Per un'applicazione giurisprudenziale in tal senso si v. Cass. civ., 23 mars 2005, n. 04-10.980: sono state considerate vacanti e senza proprietari delle particelle di terreno che, in sede di operazione di accorpamento fondiario, erano state nel verbale attribuite a una entità generica di proprietari, senza che fosse specificata l'identità delle singole persone che la componevano.

<sup>125</sup> Si v. *Circulaire du 8 mars 2006 relative aux modalités d'application de l'article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales*: essa fa riferimento, a dire il vero, al previgente *Code du domaine de l'Etat*, ma la disciplina che ci interessa è transitata senza particolari modifiche nel CGPPP. Si noti, per completezza, che la circolare si sofferma anche su una seconda importante distinzione, relativa questa volta alla categoria dei proprietari (di qualsiasi tipo di bene) conosciuti ma deceduti: se non ci sono eredi o se questi hanno rinunciato alla successione, si applica l'art. 539 *code civil* e i beni ereditari sono acquistati dallo Stato; se invece la successione rimane aperta per più di trent'anni senza che nessun successibile si presenti, allora si applica l'art. 713 c.c. e i beni ereditari spettano al comune.

<sup>126</sup> Si v. ATIAS, *Art. 713*, cit., pp. 1-2. L'Autore sottolinea anche come, d'altro canto, tale trasferimento avvenga di diritto, senza necessità che la pubblica amministrazione presti alcun consenso: il che varrebbe a distinguere significativamente l'istituto in esame dall'espropriazione per pubblica utilità. Ciò non ha comunque impedito ad altri di accostare la “presunzione di abbandono” del CGPPP alla speciale (e semplificata) procedura

Con ciò è completa questa breve panoramica storica sull'art. 713 *code civil* che, a nostro avviso, dimostra molto chiaramente come la norma in esame sia stata formulata e applicata, tanto nel corso del passato medievale quanto in tempi più recenti, a fattispecie numerose ed eterogenee ma, in ogni caso, diverse dalla rinuncia alla proprietà immobiliare.

Ciò d'altra parte non toglie che questa norma possa essere applicata anche – ma senza dubbio non solo – per disciplinare gli effetti della rinuncia alla proprietà immobiliare, ove la si ritenga ammissibile<sup>127</sup>.

E in effetti è proprio questo il caso della Francia, dove sembra potersi dare risposta affermativa al quesito circa l'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare: non tanto sulla base del formante legislativo, che sul punto rimane silente<sup>128</sup>, quanto piuttosto grazie alla considerazione degli altri due formanti. A favore dell'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare, infatti, si esprimono tanto la giurisprudenza quanto la dottrina: la prima non è mai stata particolarmente copiosa, ma è molto chiara sul punto<sup>129</sup>; la seconda, molto più cospicua, si mostrava più compatta in passato<sup>130</sup>, mentre negli ultimi decenni si sono levate anche alcune voci dubbiose<sup>131</sup>.

---

d'esproprio comunale per gli immobili in “stato di abbandono manifesto” (*état d'abandon manifeste*) prevista dagli artt. L2243-1 ss. del *Code général des collectivités territoriales*: si v., anche per una sintetica descrizione dei relativi profili procedurali, M-L. DE GROOTE, *Land and Real Estate as Poisoned Chalice: a Blind Spot in Property Law?*, in J. ROBBIE, F. VAVOURAKIS, V.S. PETERSEN, I. ALLEGRANTI, A. RADONJIĆ (eds.), *Property Law Perspectives VIII*, The Hague, 2023, pp. 38 ss.

<sup>127</sup> D'altro canto, com'è stato sottolineato in dottrina, il catalogo dei *biens sans maître* deve ritenersi aperto: si v. ATIAS, *Art. 713*, cit., p. 3.

<sup>128</sup> Non bisogna però dimenticare l'esistenza dell'art. 1401 del *Code général des impôts* – che ha, peraltro, un risalente antenato nell'art. 66 *Loi du 3 frimaire An VII* (23 novembre 1798) – in base al quale i proprietari di “terreni incolti, brughiere, lande e terreni abitualmente inondati o devastate dalle acque” (*les terres vaines et vagues, les landes et bruyères et les terrains habituellement inondés ou dévastés par les eaux*) possono esentarsi dal pagamento delle relative imposte rinunciando alla proprietà di tali immobili a favore del comune dove si trovano. D'altro canto, la dottrina maggioritaria non attribuisce particolare rilevanza a questa disposizione, che viene considerata nient'altro che l'esplicitazione legislativa di una delle più frequenti applicazioni del più generale potere di rinuncia spettante al proprietario immobiliare: si v., per tutti, W. DROSS, *L'article 1401 du code général des impôts et l'abandon de la propriété immobilière* (*Civ. 3e*, 23 sept. 2021, n° 20-16.856), in *RTD Civ.*, 2022, pp. 165 ss. Ma si v. anche, *contra*, nel senso del carattere tassativo di tale norma, G. RIPERT, J. BOULANGER, *Traité de droit civil, d'après le traité de Planiol, II*, Paris, 1957, p. 838.

<sup>129</sup> Si v. soprattutto Cass. civ., 18 juin 2003, n. 1.1.758, ma anche la più recente Cass. civ., 5 nov. 2015, n. 14-20.845 e già Cass. civ., 24 février 1999, n. 97-10955.

<sup>130</sup> Si v.: C. DEMOLOMBE, *Cours de code napoléon, De la distinction des biens, IX*, Paris, 1870, p. 464; F. LAURENT, *Cours élémentaire de droit civil, t. 1*, Paris, 1878, p. 479; G. BAUDRY-LACANTINERIE, *Traité théorique et pratique de droit civil, t. 6, Des biens*, 3° ed., Paris, 1905, p. 156; A. BRETON, *Théorie générale de la renonciation aux droits réels*, in *RTD Civ.*, 1928, p. 353.

<sup>131</sup> Si v., a favore dell'ammissibilità: J-D. BREDIN, *Les renonciations au bénéfice de la loi en droit privé français*, in *Travaux de L'Association Henri Capitant pour la culture juridique française*, Paris, 1959, p. 375; G. MARTY, P. RAYNAUD, *Traité de droit civil, Les biens*, Paris, 1995, p. 63; P. MALAURIE, L. AYNÉS, *Les biens*, 8° ed., Paris, 2019, p. 72; F. ZENATI-CASTAING, T. REVET, *Les biens*, 3° ed., Paris, 2008, p. 468; C. LARROUMET, *Droit civil, Tome II, Les biens. Droits réels principaux*, 5° ed., Paris, 2006, pp. 136-137; D. HOUTCHIEFF, *Renonciation*, in *RTD Civ.*, 2015, 26, p. 16; *contra*, invece: B. BOUBLI, *La fonction libératoire du*

Non è questa la sede per approfondire le motivazioni spese dalla maggioranza degli interpreti francesi a sostegno dell'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare. Quello che qui preme sottolineare è solo che tale esito non risulta imposto dalla presenza di una disposizione come l'art. 713 *code civil* che, come si è visto nei paragrafi precedenti, può senz'altro considerarsi votata (quantomeno anche) alla disciplina di fattispecie ben diverse da quella abdicativa<sup>132</sup>. La questione dell'ammissibilità della rinuncia, dunque, sarà da risolvere altrove, tanto in Francia come in Italia.

Una conferma finale della bontà di questo ragionamento, poi, si può trarre dal confronto della situazione francese con quella degli ordinamenti di common law anglo-americano. Anche all'interno di questi ultimi, infatti, sono presenti norme pressoché analoghe all'art. 713 *code civil*, dal punto di vista dell'origine storica, della funzione, della portata: e tuttavia, qui, la rinuncia alla proprietà immobiliare è chiaramente vietata<sup>133</sup>. Vale dunque la pena di approfondire meglio il paragone.

### 3.3. Il modello di common law anglo-americano

Come accennato, negli ordinamenti di common law anglo-americano<sup>134</sup>, risulta negata, con riferimento ai beni immobili, la possibilità di rinunciare alla piena proprietà (*fee simple absolute*), laddove invece è ammessa la rinuncia ai diritti reali minori<sup>135</sup>, così come anche la

---

*deguerpissement*, in *JCP*, 1973, I, p. 2518; RIPERT, BOULANGER, *Traité de droit civil*, cit., pp. 837-838; F. TERRÉ, P. SIMLER, *Droit civil. Les biens*, 10° ed., Paris, 2018, pp. 380-381. Si osservino anche, emblematicamente, i cambi di opinione dei seguenti autori: H. PERINET-MARQUET, *Droit des biens*, in *La Semaine Juridique – Édition Générale*, 2004, 8, p. 4 e H. PERINET-MARQUET, *Droit des biens*, in *La Semaine Juridique – Édition Générale*, 2016, 15, pp. 753-754; W. DROSS, *Qui répond du dommage causé par un immeuble dont personne ne veut? (Civ. 3e, 5 nov. 2015, n° 14-20.845)*, in *RTD Civ.*, 2016, pp. 150 ss., W. DROSS, *De la revendication à la reattribution: la propriété peut-elle sauver le climat?*, in *D.*, 2017, pp. 2553 ss. e DROSS, *L'article 1401 du code général des impôts et l'abandon de la propriété immobilière*, cit., pp. 165 ss.

<sup>132</sup> Ma si v., *contra*, C. AUBRY, G. RAU, *Droit civil français*, 7° ed., Paris, 1961, p. 239 in nota, secondo cui la rinuncia è per l'appunto implicitamente ammessa dagli artt. 539 e 713 *code civil*.

<sup>133</sup> Si v. l'intuizione in tal senso di SCARANO, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili*, cit., p. 974.

<sup>134</sup> Ma è così anche in molti mixed legal systems: come Scozia (si v., per tutti, il *leading case* *The Scottish Environment Protection Agency and Others v The Joint Liquidators of the Scottish Coal Company Ltd* [2013] CSIH 108, 2014 SC 372, con commento, ad esempio, di M.M. COMBE, M.I. RUDD, *Abandonment of land and the Scottish coal case: was it unprecedented?*, in *Edinburgh Law Review*, 2018, 22 (2), pp. 301 ss.), Sudafrica (si v. R. CRAMER, *The abandonment of landownership in South African and Swiss Law*, in *SALJ*, 2017, pp. 870 ss.) e Canada (si v. K. VON SCHÜTZ, *Keeping It Private: The Impossibility of Abandoning Ownership and the horror vacui of the Common law of Property*, in *McGill L.J.*, 2021, 66:4, pp. 727 ss.) ad esclusione del Quebec (si v. Y. DESJARDINS, *L'abandon d'immeuble*, in *Revue du notariat*, 2010, pp. 249 ss.).

<sup>135</sup> Ad essere più precisi, sono rinunciabili tutti i *nonpossessory interests in land*, con la conseguenza della riattribuzione dei relativi diritti al titolare del *possessory interest*: si v., per tutti, E.M. PEÑALVER, *The Illusory*

rinuncia alla proprietà dei beni mobili<sup>136</sup>. Nel silenzio del legislatore, si esprimono in tal senso, graniticamente, tanto la giurisprudenza<sup>137</sup> quanto la dottrina<sup>138</sup>.

Tuttavia, come si vedrà immediatamente, anche questi sistemi sono dotati di regole per molti versi analoghe all'art. 713 *code civil*<sup>139</sup>.

Cominciando la disamina dal Regno Unito, risulta particolarmente agevole impostare un parallelismo con la Francia pre-rivoluzionaria, dal momento che, come risaputo, ancora oggi il diritto inglese della proprietà immobiliare risulta costruito, quantomeno a livello formale (e soprattutto terminologico), intorno a un impianto di tipo feudale<sup>140</sup>.

Notoriamente, il punto di partenza storico è costituito dalla conquista normanna dell'Inghilterra, in forza della quale tutta la terra, che in precedenza apparteneva a baroni sassoni e danesi, venne acquistata dal re: dopodiché, quest'ultimo non poteva che ritrasferirla in parte alla nobiltà locale, in parte ai propri seguaci, ma tutti costoro non facevano altro che "tenere" la terra in nome del sovrano (per l'appunto quali *tenants*)<sup>141</sup>. Tale principio (del c.d.

---

*Right to Abandon*, in *Cornell Law Faculty Publications*, 2010, pp. 199 ss. È il caso, ad esempio, della servitù: si v. *Restatement of the Law of Property, V, Servitudes*, St. Paul, 1944, pp. 3076 ss.

<sup>136</sup> Anche l'ammissibilità di quest'ultima, tuttavia, è questionata da parte della dottrina: si v. come esempi, per gli Stati Uniti PEÑALVER, *The Illusory Right to Abandon*, cit., pp. 191 ss., per il Regno Unito J.E. GRIFFITH-BAKER, *Divesting Abandonment: An Unnecessary Concept?*, in *Common law World Review*, 2007, 16, pp. 36 ss. D'altro canto, più voci constatano l'esistenza di una generale diffidenza degli ordinamenti di common law nei confronti della rinuncia alla proprietà di qualsiasi tipo di bene (si v. W. BLACKSTONE, *Commentaries on the Laws of England in Four Books, 1, 2*, Oxford, 1753, 9\*-10\* e C. ST. GERMAIN, *The Doctor and Student*, London, 1518, Ch. 51) o, persino, di qualsiasi diritto reale (si v. Y. EMERICH, *Conceptualising Property Law: Integrating Common law and Civil Law Traditions*, Cheltenham, 2018, p. 118 e B. MCFARLANE, *The Structure of Property Law*, Portland, 2008, p. 873).

<sup>137</sup> Si v., *ex multis*: *Pocono Springs Civic association inc. v. J.W. MacKenzie and D.C. MacKenzie*, 446 Pa. Super.445,667 A.2d 233, 1995; *Cristofani v. Bd. of Educ.*, 632 A.2d 447, 450 (Md. Ct. Spec. App. 1993); *Waldrop v. Whittington*, 57 So.2d 298, 300 (Miss. 1952).

<sup>138</sup> Si v., per gli Stati Uniti: G.W. THOMPSON, *Commentaries on the Modern Law of Real Property, III*, 1924, pp. 565-566; E. WASHBURN, *A Treatise on the American Law of Real Property, 3, 6° ed.*, Boston, 1902, pp. 77-78; T.W. MERRILL, H.E. SMITH, M.E. BRADY, *Property: Principles and Policies, 4° ed.*, St. Paul, 2007, pp. 488-493; J. DUKEMINIER, J.E. KRIER, G.S. ALEXANDER, M.H. SCHILL, ET AL., *Property, 6° ed.*, NYC, 2006, pp. 793-796; *contra* solamente l'isolatissimo J.M. KERR, *A Treatise on the Law of Real Property, 3*, New York, 1895, p. 2303; si v. anche L.J. STRAHILEVITZ, *The Right to Abandon*, in *Univ. of Pennsylvania Law Review*, 2010, 158, pp. 412 ss., con piglio tuttavia critico e possibilista sull'ammettere almeno la rinuncia alla proprietà degli immobili di valore positivo. Per il Regno Unito si v.: A.H. HUDSON, *Abandonment*, in N.E. PALMER, E. MCKENDRICK (eds.), *Interests in Goods, 2° ed.*, London, 1998, p. 426; W. SWADLING, *Property: General Principles*, in A. BURROWS (ed.), *English Private Law, 3° ed.*, Oxford, 2013, p. 299; K. GRAY, S.F. GRAY, *Elements of Land Law, 5° ed.*, Oxford, 2008, pp. 45-46.

<sup>139</sup> Questa convergenza, peraltro, non dovrebbe sorprendere troppo. Infatti, la distanza tra gli ordinamenti di common law e di civil law, così decantata soprattutto in materia di proprietà, è in realtà spesso solo apparente, frutto più di certe narrative che non di effettive differenze a livello operativo: si v., per tutti, M. GRAZIADEI, *The structure of property ownership and the common law/civil law divide*, in M. GRAZIADEI, L. SMITH (eds.), *Comparative Property Law: Global Perspectives*, Northampton (MA), 2017, pp. 71 ss.

<sup>140</sup> Si v., per tutti, S. VAN ERP, *Comparative Property Law*, in M. REIMANN, R. ZIMMERMAN (eds.), *The Oxford Handbook of Comparative Law, 2° ed.*, Oxford, 2019, p. 1045.

<sup>141</sup> Si v. M. LUPOLI, *Appunti sulla real property e sul trust nel diritto inglese*, Milano, 1971, pp. 5 ss.

*radical title of the Crown*) è formalmente ancora valido nell'odierno Regno Unito e da qui deriva la strutturazione del diritto fondiario inglese intorno alla *doctrine of tenures*<sup>142</sup>. Proprio grazie ad esso, poi, è possibile affermare che anche nel Regno Unito si applica il principio *nulle terre sans seigneur*<sup>143</sup>.

Il parallelismo con la situazione francese continua, peraltro, anche con riferimento all'esperienza coloniale. Com'è stato osservato, infatti, il principio del *radical title* della Corona, quale espressione di sovranità, si è prestato – o per essere più precisi, è stato appositamente revitalizzato<sup>144</sup> – ai fini dell'acquisto pubblico delle terre coloniali, specie laddove lo scopo ultimo era quello dell'insediamento (come ad esempio in Australia)<sup>145</sup>. Peraltro, anche laddove la formula era quella del Protettorato inglese – il che precludeva la possibilità di applicare il principio del *radical title* – analoghi risultati venivano comunque raggiunti grazie all'adozione di norme di legge *ad hoc*<sup>146</sup>.

Inoltre, anche nel Regno Unito ha sempre dominato l'idea secondo cui spetta alla Corona la proprietà di tutti i beni che non hanno altro proprietario. Gli istituti di riferimento, in tal senso, sono due: prendono il nome di *escheat* e *bona vacantia*<sup>147</sup>.

L'istituto dell'*escheat* riguarda solamente la proprietà immobiliare e, a ben vedere, non è altro che una delle conseguenze dell'impostazione feudale del diritto fondiario inglese (in altre parole, è uno degli *incidents of tenure*). Si tratta, infatti, di un fenomeno assolutamente fisiologico dal punto di vista dello schema feudale: dal momento che tutta la terra è “tenuta” in nome di un signore feudale, è logico che, in caso di estinzione di quel rapporto di *tenure*, la terra torni in possesso del signore feudale che l'aveva data in concessione. In passato, l'estinzione del rapporto feudale poteva avvenire fondamentalmente per due ragioni: o perché il *tenant* era morto senza lasciare eredi (*escheat propter defectum sanguinis*) o perché

---

<sup>142</sup> Si v. *Halsbury's Laws of England. 29. Crown and Crown Proceedings, Damages*, 5° ed., London, 2019, pp. 88 ss., dove si osserva anche come, di conseguenza, la Corona sia l'unico soggetto in grado di possedere la terra in termini allodiali: d'altro canto, i pochi allodi esistenti in Inghilterra, e sopravvissuti alla conquista del 1066, sparirono comunque entro o poco dopo l'anno 1110.

<sup>143</sup> Si v. R. MEGARRY, W. WADE, *The Law of Real Property* 8° ed., London, 2012, p. 22 in nota.

<sup>144</sup> All'epoca dell'espansione coloniale, infatti, l'assetto economico inglese aveva ovviamente già da tempo abbandonato i connotati del feudalesimo e assunto quelli del mercantilismo capitalista.

<sup>145</sup> A seguito del processo di decolonizzazione, peraltro, si è assistito al tentativo interpretativo – più o meno riuscito, a seconda dei casi – di riconoscere l'esistenza di un 'titolo aborigeno' (*aboriginal title*) sulla terra, concorrente e soprattutto compatibile col *radical title* della Corona: si v., per tutti, D. WILLIAMS, *Radical Title of the Crown and Aboriginal Title: North America 1763, New South Wales 1788, and New Zealand 1840*, in W. EVES, J. HUDSON, I. IVARSEN, S. WHITE (eds.), *Common law, Civil Law, and Colonial Law: Essays in Comparative Legal History from the Twelfth to the Twentieth Centuries*, Cambridge, 2021, pp. 260 ss. Per l'Australia nello specifico si v. anche il celebre caso *Mabo v Queensland (No 2)* (1992) 107 ALR 1, Aust HC.

<sup>146</sup> Si v. RESTA, *Systems of Public Ownership*, cit., pp. 245-246.

<sup>147</sup> Si v. *Halsbury's Laws of England*, cit., p. 98.



aveva commesso qualche delitto di particolare gravità (*escheat propter delictum tenentis*)<sup>148</sup>. Oggi, a seguito dell'abolizione di queste due ipotesi<sup>149</sup>, l'*escheat* può verificarsi solo a seguito del c.d. *disclaimer*: si tratta di uno speciale potere di rinuncia (*rectius* di rifiuto<sup>150</sup>), avente ad oggetto la proprietà di immobili gravosi, che la legge attribuisce a liquidatori e curatori fallimentari<sup>151</sup>. Bisogna poi notare come, essendo ormai rimasti ben pochi valvassori, il più delle volte l'*escheat* determina il ritorno dell'immobile alla Corona: proprio per questo l'istituto può considerarsi, in definitiva, un'applicazione del principio del *radical title*<sup>152</sup>. Peraltro, è interessante anche osservare che la Corona non viene ritenuta responsabile per la terra acquistata a titolo di *escheat*, a meno che non l'abbia effettivamente occupata o comunque ne abbia preso possesso o controllo<sup>153</sup>.

Quanto, infine, al concetto di *bona vacantia*, esso in origine esprimeva la pretesa regia nei confronti di una serie di beni solo mobili (ad esempio relitti, tesori ecc.). Anche qui, tuttavia, il legislatore è intervenuto massicciamente, cosicché il volto odierno dell'istituto risulta trasfigurato: da un lato, quanto a campo applicativo, c'è stata estensione anche agli immobili; quanto a funzione, la regola esprime oggi l'idea della Corona quale "ultimo erede" (*ultimus haeres*)<sup>154</sup>. Non stupisce, allora, che i principali casi applicativi siano i seguenti due: appunto successione *mortis causa* in assenza di eredi<sup>155</sup> e dissoluzione di società<sup>156</sup>. Peraltro, visto che, come si è detto, anche beni immobili possono essere acquistati dalla Corona come *bona vacantia*, si pone di nuovo il tema della sorte delle relative responsabilità: qui, tuttavia, la

---

<sup>148</sup> Si v. LUPOLI, *Appunti sulla real property e sul trust nel diritto inglese*, cit., p. 7.

<sup>149</sup> Si v. rispettivamente: s. 45(1)(d) *Administration of Estates Act 1925* e s. 1 *Forfeiture Act 1870*.

<sup>150</sup> Si v., in tal senso, N.D. ING, *Bona vacantia*, London, 1971, pp. 207 ss.

<sup>151</sup> Si v. rispettivamente la s. 178 e la s. 315 dell'*Insolvency Act 1986*. Si v. anche GRAY, GRAY, *Elements of Land Law*, pp. 200-201, che riportano la stima di circa cinquecento casi l'anno di *disclaimer* di proprietà immobiliari gravose.

<sup>152</sup> Si v. *Halsbury's Laws of England*, cit., pp. 98-99, dove si precisa anche che in Lancashire e Cornwall, invece, la terra passa a titolo di *escheat* ai rispettivi duchi; quanto agli altri luoghi, dove destinataria è per l'appunto la Corona, l'amministrazione spetta in concreto ai *Crown Estate Commissioners*.

<sup>153</sup> Cosa che allora avviene, presumibilmente, solo quando si presenti qualcuno interessato ad acquistarla: si v. MEGARRY, WADE, *The Law of Real Property*, cit., pp. 31-33. Ad ogni modo, alcune disposizioni di legge sanciscono molto chiaramente questa regola: si tratta, per quanto riguarda la responsabilità extracontrattuale della s. 40(4) del *Crown Proceedings Act 1947*, per quanto riguarda eventuali canoni enfiteutici delle ss. 180 e 319 dell'*Insolvency Act 1986*. Si v. poi, in giurisprudenza, per tutti, *Smlla Properties Ltd v Gesso Properties (BVI) Ltd* [1955] BCC 793.

<sup>154</sup> Si v. *Halsbury's Laws of England*, cit., pp. 98 ss., ove si precisa anche come, in questo caso, i beni siano acquistati da diverse amministrazioni: in linea generale si tratta del *Treasury Solicitor* ma, di nuovo, in Lancashire e Cornwall dei *solicitors* dei rispettivi duchi.

<sup>155</sup> Si v. s. 46(1)(vi) *Administration of Estates Act 1925*.

<sup>156</sup> Si v. s. 1012 *Companies Act 2006*. Si v. anche la sezione successiva, che attribuisce pure all'autorità competente sui *bona vacantia* il potere di *disclaimer*: se esercitato esso determina, almeno con riferimento alla proprietà immobiliare, *escheat*, con conseguente trasferimento di responsabilità all'interno della Corona.

risposta è meno scontata, perché non c'è – come nell'*escheat* – una distruzione della *tenure* feudale, ma la Corona subentra in quella del precedente proprietario<sup>157</sup>.

Volgendo ora lo sguardo alla situazione degli Stati Uniti, si riscontrano anzitutto alcune somiglianze – soprattutto linguistiche – con il Regno Unito, date dalla comune origine storica dei due sistemi giuridici. Tuttavia, non si può ignorare il significativo impatto del dato storico dell'indipendenza statunitense dalla Corona inglese: motivo per cui, per certi versi, in questo caso il parallelismo più appropriato sembra quello con la Francia post-rivoluzionaria.

Anche negli Stati Uniti, infatti, a seguito dell'indipendenza, il sistema feudale è stato abolito e tutta la terra è diventata proprietà allodiale. Esplicite dichiarazioni in tal senso si ritrovano nelle Costituzioni o negli *statutes* di alcune ex colonie. Altrove, invece, è stata conservata l'immagine della successione dei vari Stati federati nei diritti feudali del re: di conseguenza – essendo peraltro esclusa la possibilità che esistano valvassori – tutta la terra apparterrebbe allo Stato e sarebbe poi soltanto “tenuta” in suo nome dai proprietari privati. Tuttavia, com'è stato sottolineato, si tratta più che altro di una questione di forma: il sostanziale risultato abolizionista, alla fine, non cambia<sup>158</sup>.

Un ragionamento simile si può fare anche con riferimento all'istituto dell'*escheat*, che in questo contesto assume, ai nostri fini, una rilevanza chiave. Com'è stato osservato, l'*escheat* statunitense di feudale ha soltanto il nome, poiché a livello sostanziale dev'essere considerato una conseguenza della sovranità (*incident of sovereignty*), piuttosto che di una relazione di stampo feudale. Dopodiché, qui, esso si presta ad esprimere una regola di portata estremamente ampia: quella secondo cui, laddove venga a mancare, per una qualsiasi ragione, il diritto (di proprietà) dell'individuo su un bene, a quest'ultimo torna ad applicarsi il diritto collettivo di tutti<sup>159</sup>.

Proprio tale considerazione permette di spiegare i principali caratteri del moderno *escheat* statunitense (la cui complessiva disciplina, comunque, è da ricostruire sulla base dei vari *statutes* statali in materia). Anzitutto, sono due le fondamentali ipotesi applicative: la

---

<sup>157</sup> Ad ogni modo, v. *Halsbury's Laws of England*, cit., p. 102 in nota, ove si deriva comunque dai principi generali generali una risposta negativa. Ma *contra* MEGARRY, WADE, *The Law of Real Property*, cit., pp. 31-33, che proprio sul presupposto di una risposta affermativa spiegano l'attribuzione del potere di *disclaimer* al *Treasury Solicitor*: poiché in caso di acquisto di terre a titolo di *bona vacantia* egli sarebbe immediatamente responsabile, a differenza della Corona che, quando acquista per *escheat*, non risponde fino all'atto dell'occupazione.

<sup>158</sup> Si v. W.F. WALSH, *Outlines of the History of English and American Law*, NYC, 1926, p. 156.

<sup>159</sup> Si v. D.A. THOMAS, *Thompson on Real property*, Charlottesville, 1994, p. 10.

successione *mortis causa* in assenza di eredi e l'abbandono di fatto dei beni (anche qui, peraltro, è necessario che scatti una presunzione di abbandono, il che generalmente accade dopo un tempo di giacenza che va dai due ai sette anni, a seconda dei casi)<sup>160</sup>. In secondo luogo, è degno di nota il progressivo ampliamento dell'ambito applicativo dell'istituto: in origine, come noto, si trattava dei soli immobili, ma oggi gli Stati possono acquistare in questo modo anche molti altri valori, riconducibili alle categorie dei beni mobili o dei beni immateriali (ad es. denaro, titoli di Stato, bonifici, proventi da assicurazioni sulla vita ecc.)<sup>161</sup>.

#### 3.4. Beni immobili vacanti: un'ipotesi di convergenza comparatistica

In definitiva, in base a tutto quanto sinora considerato, sembra potersi ravvisare una tendenziale convergenza tra gli ordinamenti di common law e civil law (a modello francese) in punto trattamento giuridico dei beni immobili (e non solo) che, per una ragione o per l'altra, risultano privi di proprietario. La vicinanza svanisce, tuttavia, non appena ci si sposta a considerare la questione dell'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare, su cui non potrebbe essere più estrema, viceversa, la contrapposizione. Circostanza che spinge a ribadire come, allora, non vadano cercate in questo genere di norme (quelle simili all'art. 827 c.c.) le risposte al quesito sulla rinuncia e, più in generale, le argomentazioni che conducono gli interpreti di common law e di civil law a risultati tanto diversi.

Per questo motivo non si può che dissentire, in conclusione, con quelle impostazioni che tentano di spiegare, proprio su questo terreno, le differenze tra common law e civil law in punto rinuncia alla proprietà immobiliare.

Una prima tesi muove dall'inquadramento dell'assetto statunitense quale vero e proprio "paradosso americano": sembra infatti assurdo che, in un Paese così tradizionalmente liberale e attento alla protezione delle prerogative proprietarie, venga vietata la rinuncia alla

---

<sup>160</sup> Si v. R.R. POWELL, P.J. ROHAN, M.A. WOLF (ed.), *Powell on Real Property*, Albany, 2007, parr. 89-8 ss.

<sup>161</sup> Si v., emblematicamente, l'elenco di beni offerto dallo *Uniform Unclaimed Property Act* del 1995. Non sembra dunque condivisibile la contrapposizione dipinta da STRAHILEVITZ, *The Right to Abandon*, cit., pp. 395-396, secondo cui l'istituto dell'*escheat* (da abbandono), pur presente sia nel common law che nel civil law, sarebbe nel primo caso operante per la proprietà mobiliare e immateriale (*personal property*), nel secondo caso per la proprietà immobiliare (*real property*). Infatti, da un lato il campo applicativo prediletto dell'*escheat* di common law è sempre stato costituito proprio dagli immobili. Dall'altro, esistono esempi di ordinamenti di civil law che attribuiscono alla pubblica amministrazione anche la proprietà di beni mobili o immateriali abbandonati: si v. quale esempio proprio la Francia, ove l'art. L-1126-1 CGPPP attribuisce allo Stato la proprietà, tra le altre cose, delle somme di denaro e dei titoli depositati in banche e altri istituti di credito e non reclamati né fatti oggetto di operazioni per più di trent'anni.

proprietà immobiliare. La spiegazione di questo paradosso, dunque, viene cercata altrove, e, in particolare, nell'incarnazione statunitense dell'ideale di uno 'Stato minimo', indesideroso di acquistare e gestire immobili provenienti da privati: ad esso si contrapporrebbe, in tal senso, la concezione continentale di uno Stato grande e potente – napoleonico quello dell'art. 713 *code civil*, fascista quello dell'art. 827 c.c. (nonché dell'art. 838 c.c.) – fiducioso nella propria capacità di rimettere a produzione gli immobili abbandonati dai privati<sup>162</sup>.

Senonché, a fronte della convergenza di cui si è detto, questa contrapposizione vacilla. Anche a voler ammettere che le citate disposizioni esprimano davvero una simile idea di Stato 'forte', infatti, la medesima conclusione dovrebbe applicarsi anche agli ordinamenti di common law anglo-americano, dal momento che pure questi conoscono norme in gran parte analoghe. Motivo per cui non sembra possibile fondare su questa differenza – in definitiva più apparente che altro – la diversa risposta offerta al quesito sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare<sup>163</sup>.

Una seconda tesi, per certi versi analoga, muove più specificamente dalla differenza tra le due famiglie giuridiche a livello di regime della proprietà pubblica. Si sottolinea, in particolare, che il modello di common law accoglie una sola concezione della proprietà, quella privatistica, che pertanto si applica a tutti, comprese le pubbliche amministrazioni (*one size fits all*): questo aspetto, a sua volta, sarebbe causa di un certo attrito tra il regime di appartenenza, per l'appunto di stampo privatistico, e il carattere pubblicistico delle funzioni da svolgere; il che spiegherebbe anche l'intenzione di minimizzare il più possibile gli acquisti statali (anche precludendo la possibilità di rinuncia). Tutti questi problemi non sussisterebbero, invece, nel caso del civil law (a modello francese), per via dell'esistenza di un meccanismo giuridico molto più flessibile, che è quello dello sdoppiamento tra regime demaniale di diritto comune e regime demaniale di diritto pubblico (*dualité domaniale*)<sup>164</sup>.

Anche in questo caso, la citata convergenza comparatistica priva il ragionamento di gran parte della sua rilevanza, riavvicinando molto gli ordinamenti di common law e di civil law sotto il profilo degli acquisti di beni vacanti. C'è poi un altro aspetto da considerare, ed è

---

<sup>162</sup> Si v. PELLEGRINI, *Proprietà privata e Stato nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà del bene immobile*, cit., pp. 259-260, che peraltro denuncia l'evidente inattualità di quest'ultima concezione di Stato, specie a fronte dei ridimensionamenti imposti, persino a livello costituzionale, dalle recenti politiche di *austerity*.

<sup>163</sup> Per una più dettagliata indagine sulle ragioni del divieto di rinuncia del common law anglo-americano si v., *infra*, cap. 4, par. 2.1.

<sup>164</sup> Si v. VON SCHÜTZ, *Keeping It Private*, cit., 745 ss., che peraltro estende questo ragionamento anche al Quebec, così come potrebbe essere esteso, evidentemente, anche al caso italiano. Per un ancor più ampio sguardo comparatistico sui regimi di proprietà pubblica si v., per tutti, RESTA, *Systems of Public Ownership*, cit., pp. 216 ss.

dirimente: si tratta del fatto che, a ben vedere, pure nei citati ordinamenti di civil law alla proprietà immobiliare rinunciata sarebbe da applicare il regime privatistico comune; questo in conseguenza del dato, totalmente pacifico, che la vacanza determina l'ingresso dell'immobile nel demanio privato dello Stato, non in quello pubblico<sup>165</sup>. La differenza prospettata, quindi, svanisce. Pertanto – lo si ribadisce un'ultima volta – sono da cercare altrove le ragioni della diversa soluzione circa l'(in)ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare<sup>166</sup>.

### 3.5. Conclusioni sull'art. 827 c.c.

È arrivato il momento, a questo punto, di riportare il focus sulla situazione italiana, sull'art. 827 c.c. e, in particolare, sulle principali tappe storiche che hanno preceduto e condotto alla sua adozione: come si vedrà, sono molte le analogie – a questo punto non più così sorprendenti – con le convergenti tradizioni giuridiche degli ordinamenti descritti nei paragrafi precedenti.

Come già anticipato, la norma italiana prende spunto dal modello francese dell'art. 713 *code civil*, la cui circolazione è stata, d'altro canto, estremamente ampia, non solo nel continente europeo, ma anche in quello americano. In Europa il modello francese è stato recepito, ad

---

<sup>165</sup> Infatti, in Francia gli artt. 539 e 713 *code civil* determinano l'ingresso del bene nel *domaine privé*: si v. J.M. AUBY, R. DUCOS-ADER, *Droit administratif. La fonction publique. Les biens publics. Les travaux publics*, 4° ed., Paris, 1977, p. 90; in Italia l'art. 827 c.c. determina l'ingresso del bene nel patrimonio disponibile dello Stato: si v. RESTA, *sub art. 827*, cit., p. 104.

<sup>166</sup> Non avendo carattere distintivo nemmeno il principio di common law secondo cui nessuno può essere costretto a diventare proprietario di un bene contro la sua volontà, richiamato da VON SCHÜTZ, *Keeping It Private*, cit., p. 753. Si tratta, infatti, di un principio accolto anche negli ordinamenti di civil law e su cui, più in generale, c'è ampia convergenza: si v., per tutti, GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, 1995, cit., pp. 867-868.

esempio, in Belgio<sup>167</sup>, Portogallo<sup>168</sup>, Spagna<sup>169</sup> e Paesi Bassi<sup>170</sup>; mentre non ne sono stati influenzati quei Paesi dove, piuttosto, i beni immobili vacanti sono considerati *res nullius* acquistabili per occupazione (Austria<sup>171</sup>, Germania<sup>172</sup> e Svizzera<sup>173</sup>). Quanto alle Americhe, il modello francese è circolato massicciamente soprattutto in Paesi di lingua spagnola

---

<sup>167</sup> Si v. l'art. 3.66 c.c. belga, nel quale, peraltro, la recentissima riforma del Libro III sulla proprietà ha inserito un'interessante precisazione: è fatta salva, per lo Stato, la possibilità di esperire azioni di responsabilità contro il precedente proprietario per qualsiasi obbligazione, perdita di valore o danno collegato all'immobile. Si v. anche S. DEMEYERE, *Real Obligations at the Edge of Contract and Property*, Cambridge-Antwerp-Chicago, 2020, pp. 289-290, che ricorda come in Belgio si ritenga ammissibile la rinuncia alla proprietà immobiliare: oggi anche in base all'art. 3.15, n° 5 c.c. belga, che elenca tra i modi di estinzione dei diritti reali proprio la rinuncia.

<sup>168</sup> Si v. l'art. 1345 c.c. portoghese.

<sup>169</sup> Si v. l'art. 17 della *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas*. Il codice civile del 1889, viceversa, rimane silente sul punto, seguendo l'esempio italiano del 1865: si v. G. GARCÍA CANTERO, *La adquisición de inmuebles vacantes por el Estado*, in *Revista de administración pública*, 1965, pp. 52-53. Si consideri anche l'interessante norma di cui all'art. 6, c. 2 c.c. spagnolo, che sancisce l'invalidità delle rinunce ai diritti riconosciuti dalla legge, ove contrarie all'interesse o all'ordine pubblico o fatte in pregiudizio di terzi: si v., sul punto, P.R. LATORRE, *La renuncia al derecho de propiedad*, in *Derecho privado y Constitución*, 2013, p. 73, secondo cui, proprio a causa di questa norma, la rinuncia alla proprietà immobiliare, in linea teorica ammissibile, risulta di fatto vietata in Spagna.

<sup>170</sup> Si v. l'art. 5.24 c.c. olandese. È peraltro interessante notare come, qui, una giurisprudenza risalente e costante, supportata dalla dottrina maggioritaria, consideri impossibile rinunciare alla proprietà immobiliare: si v. DEMEYERE, *Real Obligations at the Edge of Contract and Property*, cit., pp. 290 ss. Un altro significativo esempio di civil law di divieto di rinuncia alla proprietà immobiliare (*rectius* di necessità del consenso pubblico perché possa operare) è quello della Polonia: il tentativo legislativo del 2003 di rimuovere il requisito del consenso pubblico, infatti, è stato frenato dalla Corte costituzionale (Trybunał Konstytucyjny 15 Marzo 2005, K9/04).

<sup>171</sup> Si v. la § 386 ABGB, che semplicemente prevede l'occupazione come generale modo di acquisto della proprietà, senza introdurre alcuna eccezione per i beni immobili. Si v. anche BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, cit., pp. 29-30, che osserva come la rinuncia alla proprietà immobiliare sia qui ammessa a livello interpretativo.

<sup>172</sup> Si v. la § 928 (2) BGB, che, in particolare, attribuisce all'autorità fiscale del Land dove è collocato l'immobile vacante il diritto di appropriarsene. Anche questa norma, peraltro, è stata ricollegata alla già descritta pretesa regia sui beni vacanti: si v. L. BARASSI, *La proprietà nel nuovo codice civile*, Milano, 1941, pp. 395 ss. D'altro canto, il mancato recepimento del modello francese non ha impedito alla Germania di operare in modo analogo nel contesto coloniale, introducendo norme *ad hoc* per l'attribuzione alla Corona delle terre non occupate (*herrenlos Kronland*): si v. RESTA, *Systems of Public Ownership*, cit., p. 246. Si noti, infine, che la la § 928 (1) BGB riconosce espressamente la facoltà di rinuncia del proprietario immobiliare, da esercitarsi tramite dichiarazione e inserimento nel registro fondiario: per un confronto comparatistico tra Italia, Francia, Spagna e Germania in punto rinuncia (soprattutto in contrapposizione al rifiuto) si v. G. SCIANCALEPORE, *Scritti di Diritto privato comparato*, Torino, 2021, pp. 49 ss.

<sup>173</sup> Si v. l'art. 658 ZBG, ma va osservato che *ex art.* 664, c. 3 ZBG la regola di default federale può essere oggetto di deroga da parte dei vari cantoni. Anche in Svizzera, poi, è espressamente ammessa la rinuncia alla proprietà immobiliare, da eseguirsi tramite cancellazione dal registro fondiario: si v. l'art. 666 ZGB.

(Messico<sup>174</sup>, Perù<sup>175</sup>, Cile<sup>176</sup>, Ecuador<sup>177</sup>, Argentina<sup>178</sup>), ma è anche il caso di Quebec<sup>179</sup> e Brasile<sup>180</sup>.

Nel territorio italiano, la norma francese, poco dopo l'adozione, è stata immediatamente recepita in alcuni dei codici preunitari (come quelli albertino, parmense, napoletano, delle Due Sicilie)<sup>181</sup>. Dopodiché, tuttavia, si sarebbe assistito al vistoso silenzio del codice civile del 1865, il che, come già ricordato, ha dato origine a un acceso dibattito dottrinale sul punto<sup>182</sup>.

Solo pochi anni dopo, comunque, nell'ordinamento giuridico unitario appariva una norma che – per quanto dettata in ambito catastale e a fini di imposizione fiscale – presentava qualche indubbia assonanza con quella francese. Si tratta dell'art. 7, c. 4 della l. 1 marzo 1886, n. 3682, che recitava: “I beni dei quali non si potessero conoscere i possessori, saranno provvisoriamente intestati al Demanio dello Stato”. Ora, è pur vero che, com'è stato sottolineato, a tale disposizione non si poteva attribuire eccessiva rilevanza, soprattutto perché la disciplina catastale non ha mai avuto funzione di vero e proprio accertamento giuridico: motivo per cui, all'epoca, si riteneva ben possibile acquistare per occupazione il fondo vacante, che poteva considerarsi – dal punto di vista civilistico – una *res nullius*, con conseguente cancellazione dell'intestazione provvisoria statale<sup>183</sup>. Ciò non toglie, d'altro canto, che si tratti di un esempio indubbiamente significativo, di come una norma dalla formulazione analoga a quella dell'odierno art. 827 c.c. possa avere precisamente l'obiettivo di risolvere casi di oggettiva incertezza sulla titolarità dei beni immobili (seppur soltanto a fini catastali e fiscali)<sup>184</sup>.

---

<sup>174</sup> Si v. l'art. 758 c.c. federale messicano.

<sup>175</sup> Si v. l'art. 968 c.c. peruviano che, in particolare, annovera tra le cause di perdita della proprietà l'abbandono ventennale dell'immobile, cui segue per l'appunto l'acquisto statale.

<sup>176</sup> Si v. l'art. 590 c.c. cileno.

<sup>177</sup> Si v. l'art. 605 c.c. ecuadoregno.

<sup>178</sup> Si v. l'art. 236, a) c. civile e commerciale argentino. Si v. anche GARCÍA CANTERO, *La adquisicion de inmuebles vacantes por el Estado*, cit., pp. 51-52, che individua l'origine storica di questa norma nella successione dello Stato argentino nelle prerogative del re di Spagna, conseguente all'indipendenza.

<sup>179</sup> Si v. l'art. 936 CQC.

<sup>180</sup> Si v. l'art. 1276 c.c. brasiliano. A dire il vero, il Brasile ha adottato un modello che si potrebbe definire “misto”: infatti, gli immobili possono diventare, in prima battuta, *res nullius* acquistabili per occupazione, ma se ciò non avviene entro tre anni, essi sono trasferiti automaticamente alla pubblica amministrazione. Anche qui, peraltro, la rinuncia è espressamente contemplate tra le cause di estinzione del diritto di proprietà: si v. l'art. 1275, n. II c.c. brasiliano.

<sup>181</sup> Si v. BONA, *L'abbandono mero degli immobili*, cit., p. 29.

<sup>182</sup> Si v., *supra*, il par. 1.1 di questo capitolo.

<sup>183</sup> Si v. BARASSI, *La proprietà nel nuovo codice civile*, cit., pp. 398-399.

<sup>184</sup> Si v. PELLEGRINI, *Proprietà privata e Stato nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà del bene immobile*, cit., p. 253.

Precedenti più saldi per l'art. 827 c.c. sono comunque rinvenibili, a cavallo tra i due secoli, nella disciplina giuridica relativa alle colonie italiane. Anche qui, infatti, del tutto in linea con il già descritto trend europeo<sup>185</sup>, si afferma l'idea dello *State's radical title* su tutte le terre: in particolare, si sottolinea in maniera assai marcata l'equazione tra mancato sfruttamento delle medesime e assenza di proprietà privata<sup>186</sup>. Gli esempi, in tal senso, sono molteplici. Per l'Eritrea, l'art. 12 R.D. 19 gennaio 1893, n. 23, precisava: “Saranno dichiarati demaniali i territori dei villaggi nei quali sia constatato l'abbandono per parte della stirpe cui spettano”. Per la Somalia, l'art. 1 R.D. 8 giugno 1911, n. 695, chiariva: “Le terre della Colonia della Somalia italiana che non siano oggetto di diritti validi e riconosciuti di cittadini italiani o stranieri, e che non siano nel momento attuale effettivamente coltivate o utilizzate con carattere permanente da indigeni o da collettività indigene, sono dichiarate di libera disponibilità dello Stato”. Per Tripolitania e Cirenaica, l'art. 4 R.D. 3 luglio 1921, n. 1207, descriveva: “Sono beni patrimoniali della colonia: gli arenili, le secche e i loro relitti, i terreni improduttivi, incolti o abbandonati (mauat), le saline, cave e miniere, i boschi e le foreste, le strade ferrate, i beni caduti in confisca, quelli già del demanio di cui sia cessato l'uso pubblico, nonché i beni provenienti allo Stato per successione tutti quelli già appartenenti al fisco (bayt al-mal)”.

Da qui si arriva, infine, all'art. 827 del codice civile del 1942. Si tratta, come si è visto, del frutto di una lunga evoluzione storica, pressoché condivisa, peraltro, con buona parte della Western Legal Tradition. Motivo per cui non stupisce che anche dell'art. 827 c.c. sia stato detto che è un'espressione della sovranità statale – colta in particolare nel suo momento patrimoniale – se non addirittura che testimonia un ritorno alla concezione medievale e consuetudinaria del dominio eminente del sovrano su tutte le terre<sup>187</sup>.

Con questo tipo di prospettiva, possiamo infine avviarci a prendere posizione nella discussione circa l'idoneità dell'art. 827 c.c. a coprire di tipicità la rinuncia alla proprietà immobiliare.

---

<sup>185</sup> Sul punto si v. anche, ad esempio, R. MÍGUEZ NÚÑEZ, *Terra di scontri: alterazioni e rivendicazioni del diritto alla terra nelle Ande centrali*, Milano, 2013.

<sup>186</sup> Si v. RESTA, *Systems of Public Ownership*, cit., pp. 248-249, ma anche PELLEGRINI, *Proprietà privata e Stato nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà del bene immobile*, cit., pp. 253-254, il quale, come già ricordato, si spiega in questo modo, *a contrario*, l'assenza di una simile previsione nel codice civile unitario del 1865.

<sup>187</sup> Si v., per tutti, DE MARTINO, *Sub art. 923*, cit., pp. 359-360, ma anche SANTORO PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, cit., p. 59, che in tal senso accosta all'art. 827 c.c. anche l'art. 586 c.c.



In primo luogo, sembra impossibile non concordare con l'autorevole osservazione secondo cui l'art. 827 c.c., di per sé, non contempla alcun atto di rinuncia, ma solamente una situazione di fatto – cioè l'assenza di un proprietario per l'immobile – che può derivare da varie vicende giuridiche<sup>188</sup>.

Ora, è pur vero che la rinuncia alla proprietà immobiliare – ove fosse ritenuta ammissibile – sicuramente potrebbe considerarsi vicenda idonea a far scattare l'applicazione dell'art. 827 c.c. Ma è altrettanto vero, come dimostrato anche dall'analisi storico-comparatistica svolta, che non si tratta dell'unica vicenda idonea in tal senso. Anche a voler escludere, come fa la giurisprudenza, un'applicazione dell'art. 827 c.c. in chiave presuntiva<sup>189</sup>, restano comunque le ipotesi, già esaminate, degli immobili geneticamente privi di proprietario e di quelli il cui proprietario non sia identificabile<sup>190</sup>. E proprio queste letture dell'art. 827 c.c., che diventano centrali ove si ritenga inammissibile la rinuncia alla proprietà immobiliare, lungi dall'essere eccessivamente restrittive, ne rispecchiano invece fedelmente l'origine storica, legata al concetto di sovranità, nonché la funzione tradizionale, ampiamente nota nel panorama comparatistico, di norma di chiusura del sistema e, volendo, di strumento di lotta contro l'abbandono immobiliare.

Per tutte queste ragioni, la posizione in definitiva più convincente ci sembra quella di chi considera l'art. 827 c.c. – al pari delle già esaminate disposizioni su forma e pubblicità<sup>191</sup> – norma non dirimente ai fini del dibattito sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare<sup>192</sup>. La questione, infatti, va risolta altrove e, finalmente, è giunto il momento, col prossimo capitolo, di identificare e fare ingresso in questo diverso settore argomentativo. Ma prima di fare ciò, vale la pena di affrontare ancora qui, brevemente, la discussione

---

<sup>188</sup> Si v. GAMBARO, *La proprietà*, 2017, cit., p. 566.

<sup>189</sup> Si v. la massima fatta propria da Cass. civ., 2 marzo 2007, n. 4975, ma anche, meno recentemente, da Cass. civ., 27 gennaio 1976, n. 255, secondo cui: "L'art. 827 c.c., nello stabilire che gli immobili che non sono di proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato, non pone una presunzione di appartenenza allo Stato di tutti gli immobili di cui non si provi l'appartenenza ad altri, ma si limita a prevedere un effetto giuridico conseguente ad una determinata situazione di fatto (vacanza del bene) la quale deve essere, perciò, dimostrata dal soggetto che la invochi a fondamento del suo diritto". Ma si v. anche, d'altro canto, Cass. civ., 12 febbraio 2014, n. 3208, che sembra applicare l'art. 827 c.c. proprio a mo' di presunzione: infatti, un'allegazione di proprietà demaniale viene confermata anche grazie alla mancata dimostrazione dell'appartenenza del terreno ad altri.

<sup>190</sup> Si v., *supra*, il par. 3.1 di questo capitolo. Peraltro, sembra potersi riscontrare un'autorevole (seppur indiretta) conferma giurisprudenziale in Corte cost., 31 luglio 2020, n. 187: infatti, è stata dichiarata incostituzionale, per invasione della competenza esclusiva statale in materia di ordinamento civile, una norma della Regione Valle d'Aosta che, nel contesto di un riordino fondiario, si occupava della sorte dei beni "intestati a soggetti irreperibili, sconosciuti o deceduti senza eredi", in deroga alla disciplina di cui agli artt. 586 e 817 c.c.

<sup>191</sup> Si v., *supra*, il par. 2.3 di questo capitolo.

<sup>192</sup> Si v. SCARANO, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili*, cit., pp. 971 ss.

sull'art. 586 c.c.: è infatti evidente la sua vicinanza, anche dal punto di vista storico e comparatistico, con l'appena trattato art. 827 c.c.

### 3.6. L'art. 586 c.c.

L'art. 586 c.c., che come noto disciplina la successione legittima (residuale, automatica e *intra vires*) dello Stato, evidentemente non viene evocato allo scopo di tipizzare la rinuncia alla proprietà immobiliare. Piuttosto, si imposta ancora una volta il discorso in termini comparativi: in particolare, si mettono a confronto il proprietario immobiliare e l'erede di bene immobile (ma il ragionamento, ci sembra, potrebbe essere esteso anche al legatario immobiliare). Si sostiene, a tal proposito, che se la rinuncia alla proprietà immobiliare fosse inammissibile, si realizzerebbe un'irragionevole disparità di trattamento tra gli acquirenti di immobili *mortis causa* e gli acquirenti di immobili *inter vivos*. I primi, infatti, potrebbero indubbiamente, tramite rinuncia all'eredità (o al legato), liberarsi del bene immobile, il quale, anche quando 'negativo', sarebbe automaticamente trasferito allo Stato *ex art. 586 c.c.* (che esclude espressamente tanto la necessità di accettazione quanto la possibilità di rinuncia)<sup>193</sup>. Ai secondi, invece, un'analoga possibilità – che facesse leva sull'art. 827 c.c. – sarebbe per l'appunto ingiustamente preclusa<sup>194</sup>.

Anche questo argomento, tuttavia, non convince – il che vale a dire che un diverso trattamento sembra perfettamente giustificato – per almeno due ordini di ragioni.

Anzitutto, va considerato che tanto le posizioni quanto le “rinunce” di queste due categorie di soggetti sono, a ben vedere, assai distanti. Nel contesto della successione *mortis causa*, infatti, si pone l'esigenza di proteggere eredi e legatari da potenziali intrusioni non autorizzate nella loro sfera giuridica, siano esse scatenate dalla volontà del testatore o, in assenza di testamento, dalla legge. Proprio a tal fine si attribuisce loro – attraverso, peraltro, espresse disposizioni di legge – un potere di “rinuncia”, o, per essere più precisi, di “rifiuto”: che sarà propriamente “eliminativo” solo nel caso del legato, il cui acquisto, come noto, si verifica senza necessità di accettazione; mentre nel caso dell'eredità, che necessita di accettazione, è più corretto parlare di rifiuto “impeditivo”, che preclude una volta per tutte

---

<sup>193</sup> Si osserva anche che lo Stato, che pure gode di una limitazione di responsabilità per quanto riguarda i debiti ereditari, risulta invece pienamente esposto ai debiti future potenzialmente derivanti dalla gestione dell'immobile ereditario: si v. QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., pp. 43-44 in nota 87.

<sup>194</sup> Si v., per tutti, parere del 14/03/2018-137948-137949, PALATIELLO, cit., p. 218.

la possibilità di acquistare la qualità di erede<sup>195</sup>. Questa esigenza non si pone affatto, invece, nel caso del proprietario immobiliare che abbia acquistato *inter vivos*: proprio perché un simile acquisto presuppone che egli abbia già prestato (tipicamente in sede contrattuale) il proprio consenso a diventare titolare del bene<sup>196</sup>.

In secondo luogo, risultano altresì distanti i fenomeni che danno corso all'acquisto statale nelle due ipotesi. Nel primo caso, infatti, la vicenda è di fondo scatenata dall'accadimento oggettivo e inevitabile della morte umana. Laddove questa avvenga in assenza di successibili, in particolare, nasce l'esigenza di conservare i beni del defunto e di far continuare i relativi rapporti giuridici patrimoniali: si tratta, peraltro, di un interesse collettivo, il che spiega perché la scelta del successore finale, *post omnes*, ricada proprio sullo Stato<sup>197</sup>. Nel caso della rinuncia alla proprietà immobiliare, invece, si tratta semplicemente di attività negoziale, cioè di un fenomeno 'soggettivo' la cui verifica è rimessa alla volontà dell'individuo (e all'autorizzazione dell'ordinamento giuridico): non si tratta affatto, da un punto di vista naturalistico, di qualcosa di inevitabile.

Perciò, è ben possibile immaginare di vietare la rinuncia alla proprietà immobiliare – perché ritenuta per qualche ragione indesiderabile – pur continuando, dall'altro lato, ad attribuire allo Stato le eredità prive di successibili (anche qualora abbiano valore negativo), dovendosi fare inevitabilmente i conti con il fenomeno della morte delle persone fisiche. Prova ultima di ciò sono, ancora una volta, gli ordinamenti di common law anglo-americano: qui, infatti, come si è visto, c'è pacifica convivenza del divieto di rinuncia alla proprietà immobiliare con l'acquisto pubblico, a titolo di *bona vacantia* o *escheat*, delle eredità senza successibili<sup>198</sup>.

In tal senso, peraltro, l'art. 586 c.c. sembra assai più accostabile alla lettura 'restrittiva' dell'art. 827 c.c., quale norma di chiusura del sistema volta a sanare ipotesi di oggettiva

---

<sup>195</sup> Si v., ad es., FOLLIERI, *La proprietà insostenibile*, cit., pp. 197 ss., che ricostruisce la dottrina tradizionale sul punto.

<sup>196</sup> Ma, a ben vedere, il ragionamento vale anche per il proprietario immobiliare che abbia (definitivamente) acquistato *mortis causa*, a seguito di legato non rifiutato o di eredità accettata. In quest'ultimo caso, peraltro, la rinuncia alla proprietà immobiliare potrebbe persino strumentalizzata nel tentativo di aggirare il divieto di rinunce all'eredità parziali ex art. 520 c.c.: infatti, il chiamato all'eredità, ad esempio, di un immobile diroccato e di un cospicuo conto corrente, potrebbe dapprima accettare l'intera eredità, per poi rinunciare alla proprietà del solo immobile negativo.

<sup>197</sup> Si v., per tutti, L. MENGONI, *Successioni per causa di morte. Parte speciale. Successione legittima*, 6° ed., in *Comm. Cicu-Messineo*, Milano, 1999, pp. 221 ss.

<sup>198</sup> Si v. VON SCHÜTZ, *Keeping It Private*, cit., p. 756.

incertezza circa la titolarità degli immobili<sup>199</sup>. Senza peraltro che, per ciò, si debba considerare la prima disposizione una mera applicazione della seconda o che, comunque, le due norme debbano operare alla stessa maniera dal punto di vista tecnico-giuridico: gli interpreti sono infatti di gran lunga concordi a intravedere nell'art. 827 c.c. un acquisto a titolo originario e uno a titolo derivativo, invece, nell'art. 586 c.c., in quanto si tratta di vero e proprio fenomeno successorio *mortis causa*<sup>200</sup>.

In conclusione, si può ritenere ragionevole la differenza di trattamento tra eredi/legatari e proprietari immobiliari, che si avrebbe in conseguenza dell'inammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare. Quest'ultima, peraltro – come si è visto – non può ritenersi tipizzata, né in base a norme dalle finalità formali e pubblicitarie, come gli artt. 1350 e 2643 c.c., né in base a una norma di chiusura del sistema come l'art. 827 c.c. D'altro canto, tutte queste disposizioni nemmeno escludono che si possa rinunciare alla proprietà degli immobili. A tale conclusione spingono però altri argomenti, che si articolano sui terreni della teoria generale e della sistematica del diritto privato: ci accingiamo finalmente ad approfondirli con il prossimo capitolo.

---

<sup>199</sup> Parla dell'art. 586 c.c. in termini di norma di chiusura del sistema delle successioni MENGONI, *Successione legittima*, cit., 225.

<sup>200</sup> In giurisprudenza si v., per tutte, Cass. Civ., sez. II, 11 marzo 1995, n. 2862, che ha suggellato la posizione già assunta dalla dottrina maggioritaria (ben rappresentata, ad esempio, da MENGONI, *Successione legittima*, cit., pp. 216 ss.). Per una più approfondita disamina di questo sfaccettato dibattito si rinvia alle note alle citata sentenza: si v., soprattutto, M. ORLANDONI, *Devoluzione allo Stato dell'eredità in assenza di ulteriori successibili: natura dell'acquisto – Il commento*, in *Notariato*, 1996, 1, pp. 18 ss. e F. CARINGELLA, *Lo Stato quale erede necessario nelle regioni a statuto speciale: verso un raccordo tra disciplina codicistica e normativa statutaria*, in *Corr. giur.*, 1995, pp. 954 ss.

## CAPITOLO 4. L'IRRINUNCIABILITÀ DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE IN ITALIA

### 1. L'irrinunciabilità della proprietà immobiliare

#### 1.1. Il carattere di rinunciabilità dei diritti

Nel precedente capitolo si è tentato di dimostrare come l'interrogativo sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare non possa essere risolto sulla base di argomenti interpretativi di carattere testuale. Il codice civile, infatti, non tipizza alcuna generale facoltà di rinuncia del proprietario immobiliare, ma tutt'al più specifiche ipotesi di rinuncia alla proprietà immobiliare. Un esame ravvicinato delle varie disposizioni invocate dai sostenitori delle tesi positiva e intermedia conduce a ritenerle non determinanti ai fini della tematica indagata: esse risultano infatti potenzialmente compatibili tanto con quelle due tesi quanto, a ben vedere, con quella negativa, che prescrive l'irrinunciabilità della proprietà immobiliare.

La questione, pertanto, va risolta altrove e, in particolare, sul piano della teoria generale del diritto privato. Si rende infatti necessario approfondire il tema che, nelle indagini dottrinali sull'istituto della rinuncia in generale, viene definito "l'oggetto" della rinuncia. In sostanza, si tratta di comprendere quali situazioni giuridiche soggettive siano rinunciabili e quali no, il che necessita l'elaborazione di una serie di criteri che permettano di effettuare di volta in volta questo tipo di giudizio<sup>1</sup>.

Proprio su questo livello, in effetti, si articola il secondo impianto argomentativo dei sostenitori delle tesi positiva e intermedia<sup>2</sup>, ritenuto da taluni, peraltro, quello più solido e

---

<sup>1</sup> Si v. F. MACIOCE, *Rinuncia (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, Milano, 1989, p. 940.

<sup>2</sup> Si v., ad es., la posizione dell'Avvocatura Generale dello Stato, espressa col parere del 14/03/2018-137948-137949, al 37243/2017, *Rinuncia al diritto di proprietà immobiliare. L'eventuale esperimento dell'actio nullitatis*, G. PALATIELLO, in *Rass. Avv. St.*, 2019, 3, p. 217. In dottrina: M.F. GIORGIANNI, *Sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà (nota a Trib. Genova, ord., 5 febbraio 2019)*, in *Riv. not.*, 2019, 3, p. 587; A. TROISI, *La rinuncia nel nostro ordinamento: per atto notarile?*, in *Notariato*, 2021, 4, p. 381; Studio CNN n. 216-2014/C, *La rinuncia alla proprietà e i diritti reali di godimento*, di M. BELLINIA, p. 9; A. CECCHETTO, *La rinuncia alla proprietà dell'immobile tra nuovi limiti e prospettive future (nota a T.A.R. Piemonte, 28 marzo 2018, n. 368)*, in *Foro pad.*, 2018, 2, p. 299; G. IACCARINO, *La rinuncia nel diritto italiano. Vol. I. I singoli casi in materia civile e processuale*, Napoli, 2020, pp. 32 ss. In giurisprudenza: App. Genova, decr., 28 novembre 2018, n. 675.

convincente<sup>3</sup>. È allora il caso di riprenderlo e di affrontarlo con maggiore approfondimento rispetto a quanto fatto nel capitolo precedente<sup>4</sup>.

Il punto di partenza dell'intero ragionamento, come già accennato, sta nel mettere in stretto collegamento rinuncia e disposizione. La rinuncia, in particolare, non sarebbe altro che uno dei modi di esercizio – ancorché estremo – del potere di disposizione. Si dipinge così un legame biunivoco tra rinuncia e disposizione e si imposta un'equivalenza, piuttosto netta, tra diritti disponibili e diritti rinunciabili e, specularmente, tra diritti irrinunciabili e diritti indisponibili<sup>5</sup>.

Dopodiché si osserva che, in linea generale, la regola è che tutti i diritti sono disponibili, e dunque anche rinunciabili<sup>6</sup>. Sono fatte salve, ovviamente, eventuali eccezioni, le quali tuttavia, a parere di alcuni autori, necessitano di essere previste espressamente da una norma di legge<sup>7</sup>. In quest'ultimo senso deporrebbe anche la Relazione del Guardasigilli al codice, che nella seconda parte del paragrafo 485 recita: “nell'elencare le cause di estinzione dell'usufrutto non ho fatto menzione della rinuncia, perché la perdita di tale diritto in seguito a rinuncia non è che un corollario del principio che i diritti sono, in genere, rinunciabili: compito del legislatore è piuttosto di indicare i diritti che non sono rinunciabili, anziché quello di fare, di volta in volta, l'applicazione del principio generale”.

Non ricadono tra le eccezioni, evidentemente, ma pienamente all'interno della regola, i diritti patrimoniali e, tra questi, i diritti reali<sup>8</sup>. Anzi, proprio nel campo dei diritti reali – si osserva – è possibile configurare nel modo più rigoroso una rinuncia che sia autenticamente abdicativa: trattandosi di diritti assoluti, infatti, si evita il rischio che la rinuncia vada ad incidere su qualsivoglia rapporto giuridico e, dunque, sulla sfera giuridica di alcun terzo<sup>9</sup>.

---

<sup>3</sup> Si v. ad es. N. SCARANO, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili: osservazioni sui più recenti orientamenti giurisprudenziali e prospettive comparate*, in *Contr. e impr.*, 2021, 3, p. 979.

<sup>4</sup> Si v., *supra*, cap. 3, par. 1.2.

<sup>5</sup> Si v., ad es., MACIOCE, *Rinuncia*, cit., pp. 942-943.

<sup>6</sup> Si v., ad es., IACCARINO, *La rinuncia nel diritto italiano*, cit., p. 32.

<sup>7</sup> Si v. D. BARBERO, *Sistema istituzionale del diritto privato italiano*, I, 4° ed., Torino, 1955, p. 325.

<sup>8</sup> Si v. R. QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare. Spunti di riflessione sulla causa dell'atto unilaterale*, Napoli, 2018, pp. 4-5.

<sup>9</sup> Un simile rischio potrebbe invece connotare la rinuncia a un diritto patrimoniale relativo come il credito, come dimostrato dalla disciplina della remissione del debito: si v. MACIOCE, *Rinuncia*, cit., p. 942, che tuttavia difende l'idea che si possa immaginare una rinuncia (rigorosamente abdicativa) al credito e concettualmente separata dalla remissione del debito, rifacendosi, come noto, all'autorevole posizione di P. PERLINGIERI, *Remissione del debito e rinuncia al credito*, Napoli, 1968.

Tra i diritti patrimoniali reali, disponibili e, dunque, rinunciabili, non può che spiccare la proprietà<sup>10</sup>. A favore della specifica rinunciabilità del diritto dominicale, peraltro, deporrebbe anche la formulazione dell'art. 832 c.c. Quest'ultimo, infatti, menziona proprio la facoltà di disposizione del proprietario (accanto a quella di godimento) e la qualifica come piena ed esclusiva, seppur entro i limiti e gli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico. Ciò significherebbe che il proprietario dev'essere ritenuto libero di (godere e) disporre del proprio bene in qualsiasi modo desideri, salvo che esista un espresso divieto di legge ad impedirlo. E poiché il legislatore non ha tipizzato alcun divieto di rinuncia alla proprietà (mobiliare o immobiliare che sia), allora senz'altro quest'ultima deve ritenersi liberamente rinunciabile, quale esercizio del potere di disposizione *ex art. 832 c.c.*<sup>11</sup>

Si tratta, a nostro avviso, di considerazioni poco complete e, in definitiva, non condivisibili.

Anzitutto, è il caso di mettere in discussione quella correlazione biunivoca tra rinuncia e disposizione impostata da così tanti autori. Ovviamente non si intende negare che la rinuncia costituisca una forma di disposizione dei diritti. Preme tuttavia osservare che il fenomeno della disposizione non si esaurisce nella rinuncia, ma si esprime anche – e, se vogliamo, più tipicamente – nell'alienazione. E tra le due forme di disposizione intercorrono profonde differenze: non solo sotto il profilo della struttura (rispettivamente abdicativa/unilaterale e traslativa/bilaterale), ma anche sotto quello degli interessi perseguiti.

Com'è stato osservato, infatti, all'atto di rinuncia sono sottesi interessi senz'altro diversi, se non proprio contrapposti, a quelli perseguiti tramite l'esercizio delle altre facoltà comprese nel diritto. Con l'attribuzione dell'*entitlement* l'ordinamento giuridico permette al titolare di soddisfare alcuni suoi interessi, che evidentemente non possono essere gli stessi perseguiti attraverso il rifiuto – espresso dalla rinuncia – di quella medesima tutela ordinamentale<sup>12</sup>.

Il ragionamento è perfettamente applicabile anche al caso della proprietà e, in particolare, alla facoltà di disposizione che vi è ricompresa. Com'è stato sottolineato – condivisibilmente – quest'ultima costituisce elemento essenziale del diritto dominicale nella misura in cui

---

<sup>10</sup> Si v. L.V. MOSCARINI, *Rinuncia, I, Diritto civile*, in *Enc. giur.*, Roma, 1991, p. 2.

<sup>11</sup> Si v. V. BRIZZOLARI, *Nota a margine di un caso emblematico di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *NGCC*, 2021, 3 p. 636; SCARANO, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili*, cit., pp. 979-980; G.V. COLONNA, *A proposito della causa della rinuncia abdicativa alla proprietà*, in *Notariato*, 2020, 4, p. 377.

<sup>12</sup> Si v. in tal senso R. CICALA, *L'adempimento indiretto del debito altrui. Disposizione "novativa" del credito ed estinzione dell'obbligazione nella teoria del negozio*, Napoli, 1968, pp. 150 ss., richiamato da R. FRANCO, *La rinuncia alla proprietà (immobiliare): ripensamenti sistematici di (antiche e recenti) certezze. Spunti per una comparazione giuridica*, Milano, 2019, pp. 49 ss.

permette l'estrazione (se non del valore d'uso) del valore di scambio del bene: in altre parole, nella misura in cui permette l'inserimento e la circolazione dei beni all'interno del mercato, quale istituzione fondante del sistema economico capitalistico<sup>13</sup>. È evidente, però, che questo discorso va riferito, più precisamente, alla sola disposizione-alienazione: non invece alla disposizione-rinuncia, che non è in grado di soddisfare alcuni dei suddetti interessi, né individuali né ordinamentali.

Simili ordini di considerazioni hanno spinto parte della dottrina a dubitare persino dell'opportunità, a livello dogmatico, di collocare la facoltà di rinuncia "all'interno" del diritto soggettivo<sup>14</sup>. Anche senza arrivare a simili conclusioni, è possibile se non altro fare tesoro della dimostrazione della profonda differenza tra rinuncia e alienazione. Il che agevola lo svolgimento di un'ulteriore riflessione: non solo le situazioni giuridiche soggettive (anche patrimoniali) sono talora indisponibili, ma, soprattutto, sono talora disponibili in modi diversi tra loro<sup>15</sup>. In altre parole, rinuncia e alienazione non viaggiano sempre di pari passo, il che significa che nemmeno disposizione e rinuncia viaggiano sempre di pari passo. Figurano infatti nell'ordinamento numerosi casi di solo parziale disponibilità delle situazioni soggettive<sup>16</sup>: ipotesi di diritti rinunciabili ma non alienabili (si pensi ad esempio ai diritti reali minori di uso e di abitazione) e, viceversa, di diritti alienabili ma non rinunciabili (si pensi ad esempio al credito retributivo del lavoratore). Pertanto, il fatto che il diritto di proprietà sia indubbiamente disponibile, *rectius* indubbiamente alienabile, non osta all'ipotesi che la proprietà immobiliare sia irrinunciabile: si tratterebbe, semplicemente, di un altro caso di (solo) parziale disponibilità.

Né risulta d'ostacolo a una simile conclusione la lettera dell'art. 832 c.c., ove correttamente interpretata, anche alla luce del dettato costituzionale. Quanto al riferimento alla "pienezza", anzitutto, è stato spiegato come esso si limiti a sottolineare il completo e maggiore grado di autonomia di cui gode il proprietario rispetto ai titolari di eventuali diritti di godimento che incombono sulla medesima cosa<sup>17</sup>. Anzi, nel confrontare la novella codicistica col previgente modello ottocentesco, è parso segno di ridimensionamento dei poteri dominicali proprio il passaggio dall'attributo dell'assolutezza a quello della pienezza (e dell'esclusività); così

---

<sup>13</sup> Si v. C. SALVI, *Il contenuto del diritto di proprietà. Artt. 832-833*, 2° ed., in *Comm. Schlesinger* Milano, 2019, p. 102.

<sup>14</sup> Il riferimento è sempre a CICALA, *L'adempimento indiretto del debito altrui*, cit., pp. 150 ss.

<sup>15</sup> Si v. U. LA PORTA, *La rinuncia alla proprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2018, II, p. 484.

<sup>16</sup> Si v. FRANCO, *La rinuncia alla proprietà (immobiliare)*, cit., pp. 54-55.

<sup>17</sup> Si v. SALVI, *Il contenuto del diritto di proprietà*, cit., p. 105 e F. DE MARTINO, *Sub art. 832*, 4° ed., in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1976, p. 147.



come, d'altro canto, quello dal riferimento a leggi e regolamenti al riferimento all'intero ordinamento giuridico ai fini dell'individuazione di limiti e obblighi del proprietario<sup>18</sup>. In definitiva, com'è stato osservato, alla luce di queste modifiche, confermate anche dalla formulazione dell'art. 42 Cost., deve ritenersi superata una volta per tutte quella dialettica regola-eccezione, che tradizionalmente ha caratterizzato il pensiero su poteri e limiti del proprietario<sup>19</sup>. Per questa ragione devono essere rifiutate anche quelle argomentazioni che fondano l'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare sulla mera assenza di un divieto espresso in tal senso. Appunto perché i limiti alle facoltà dominicali, compresa quella di disposizione, possono essere enucleati anche sulla base di una complessiva valutazione della sistematica dell'intero ordinamento giuridico, anche costituzionale, e dei principi che lo informano.

Peraltro, a ben vedere, un ragionamento analogo può essere applicato pure al più generale tema della rinunciabilità di tutte le situazioni soggettive. La dottrina che si è occupata della rinuncia in generale, infatti, pur muovendo dall'idea che i diritti di regola sono rinunciabili, non ha imposto sulle eccezioni alcuna riserva di tipicità. Anzi, si è fatta carico proprio del compito di elaborare una serie di criteri interpretativi che permettano di capire se una certa situazione giuridica, in assenza di un espresso divieto di legge, sia rinunciabile o meno<sup>20</sup>.

In tal senso, l'approccio adottato è di tipo funzionale, dal momento che ancora una volta si ritiene centrale identificare quale sia l'interesse sotteso all'attribuzione da parte dell'ordinamento della situazione giuridica in questione. Così, si è osservato che quanto più l'interesse da soddisfare è privato, tanto più sarà ampia la possibilità di rinuncia: in altre parole, tra i due elementi – rinunciabilità e “privatezza” dell'interesse – sussiste un rapporto di diretta proporzionalità<sup>21</sup>. Ciò significa anche, viceversa, che non saranno rinunciabili le posizioni attribuite per il soddisfacimento di un interesse altrui, diverso da quello del titolare (l'esempio tipico è quello del c.d. ufficio di diritto privato). Né lo saranno le situazioni attribuite per la tutela dell'interesse del titolare e, contemporaneamente, di quello della collettività generale o, quantomeno, di un gruppo intermedio<sup>22</sup>.

---

<sup>18</sup> Cfr. art. 463 c.c. 1865: “La proprietà è il diritto di godere e disporre delle cose nella maniera più assoluta, purché non se ne faccia un uso vietato dalle leggi o dai regolamenti” e art. 832 c.c. 1942: “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”.

<sup>19</sup> Si v. SALVI, *Il contenuto del diritto di proprietà*, cit., p. 31.

<sup>20</sup> Si v. G. SICCHIERO, *Rinuncia*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, Torino, 1998, pp. 653 e 659.

<sup>21</sup> Si v. F. ATZERI-VACCA, *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, 2° ed., Torino, 1915, pp. 204-205.

<sup>22</sup> Si v. MOSCARINI, *Rinuncia*, cit., p. 2.

Dopodiché, il discorso continua con l'identificazione delle categorie di situazioni giuridiche che, sulla base dei predetti criteri, devono ritenersi irrinunciabili. Dalla dottrina che si è occupata della questione emergono – al di là delle discrepanze espositive e classificatorie tra i singoli autori – tre principali categorie di posizioni giuridiche irrinunciabili<sup>23</sup>. Si tratta anzitutto, ovviamente, dei diritti indisponibili, che sono tali in quanto l'ordinamento desidera che rimangano indissolubilmente legati alla persona del titolare, nel suo stesso interesse (si tratta non solo dei diritti della personalità, ma anche, ad esempio, di quelli agli alimenti, nonché di quelli del prestatore di lavoro a ferie, riposo e retribuzione). In secondo luogo, vengono in rilievo situazioni soggettive miste come gli status e le potestà (esemplari quelle che popolano il diritto di famiglia), che risultano irrinunciabili per via dell'esistenza di profili passivi accanto a quelli attivi. Infine, sulla scorta di un ragionamento simile, si ritengono irrinunciabili anche quei diritti soggettivi che risultano strettamente collegati a doveri, obblighi, limiti e funzioni<sup>24</sup>.

D'altro canto, questi medesimi autori, in linea con la dottrina maggioritaria, collocano la proprietà nettamente al di fuori di queste categorie e la annoverano, piuttosto, tra i diritti rinunciabili.

Ebbene l'errore, a nostro avviso, sta proprio in quest'ultimo passaggio. Ed è dovuto, alla radice, ancora una volta, a quel pregiudizio insito nella cultura giuridica tradizionale, secondo cui tutti i beni sono sempre e necessariamente risorse, ovvero hanno valore indubbiamente attivo e sono pertanto oggetto di un diffuso desiderio di appropriazione<sup>25</sup>. Una delle logiche conseguenze di tale preconetto, infatti, sta anche nel porre l'accento e l'attenzione sui soli profili attivi della proprietà (le facoltà di godimento e disposizione), trascurando quelli passivi (doveri e obblighi), che pure esistono, al punto da ridimensionarli drasticamente o, persino, ignorarne l'esistenza nel momento della ricostruzione dogmatica dell'istituto<sup>26</sup>. A ciò, d'altro canto, contribuisce anche una certa retorica e visione della proprietà – francamente anacronistica – che la identifica con la signoria del volere del proprietario e non, come sarebbe più corretto, con una semplice allocazione ordinamentale finalizzata al migliore uso dei beni: com'è stato osservato, un equivoco di questo genere può

---

<sup>23</sup> Si v. MACIOCE, *Rinuncia*, cit., pp. 942-943; SICCHIERO, *Rinuncia*, cit., p. 653; M.E. LA TORRE, *Abbandono e rinuncia liberatoria*, Milano, 1993, pp. 55-56.

<sup>24</sup> Si v., per tutti, A. BOZZI, *Rinuncia (diritto pubblico e privato)*, in *Noviss dig. it.*, Torino, 1968, p. 1143.

<sup>25</sup> Si v., *supra*, cap. 1, par. 3.3.

<sup>26</sup> Si v. M-L. DE GROOTE, *Land and Real Estate as Poisoned Chalice: a Blind Spot in Property Law?*, in J. ROBBIE, F. VAVOURAKIS, V.S. PETERSEN, I. ALLEGRANTI, A. RADONJIĆ (eds.), *Property Law Perspectives VIII*, The Hague, 2023, pp 28 ss.

contribuire a spiegare l'ostinazione a voler ricomprendere a tutti i costi la rinuncia all'interno del carattere disponibile della proprietà<sup>27</sup>.

Questi due fenomeni, congiuntamente, hanno condotto la maggioranza degli interpreti, di tempi più e meno recenti, a distogliere lo sguardo dal lato passivo della proprietà. Al giorno d'oggi, tuttavia, questo atteggiamento deve fare i conti con la prepotente emergenza della categoria dei beni a valore negativo, che, come già osservato, sono sempre più diffusi e visibili, anche nel settore immobiliare<sup>28</sup>. L'esistenza di simili beni costituisce vera e propria prova tangibile del fatto che la proprietà comporta anche doveri e obblighi: anzi, che questi ultimi possono ben assumere una posizione centrale nel bilancio economico e giuridico dell'istituto, marginalizzando le facoltà di godimento e disposizione (che infatti, in queste ipotesi, risultano sostanzialmente impossibili da esercitare).

D'altro canto, la più attenta dottrina si è già da tempo mostrata consapevole dell'esistenza di questa "faccia nascosta" della proprietà<sup>29</sup>. Dunque si tratta solo, a nostro modo di vedere, di trarne le dovute conseguenze in punto rinuncia. Il sillogismo dovrebbe operare così: i diritti soggettivi strettamente connessi a doveri e obblighi non sono rinunciabili; la proprietà si compone non solo di facoltà ma anche di consistenti doveri e obblighi<sup>30</sup>; pertanto, la proprietà (immobiliare<sup>31</sup>) non è rinunciabile<sup>32</sup>.

Per queste ragioni, a nostro avviso, nel contesto del dibattito italiano, la tesi negativa è quella in definitiva preferibile, non solo da un punto di vista giuseconomico ma anche, per l'appunto, da quello più squisitamente giuridico. Fondamentale, come si è visto, è una corretta ricostruzione dogmatica dell'istituto proprietario, che tenga in debita considerazione non solo l'interesse idiosincratico del *dominus*, ma anche quello dell'ordinamento a

---

<sup>27</sup> Si v. A. GAMBARO, *La proprietà. Beni, proprietà, possesso*, 2° ed., in *Tratt. Iudica-Zatti*, Milano, 2017, p. 565; si v. anche F. ROMANO, *Obbligo (nozione generale)*, in *Enc. dir.*, Milano, 1979, pp. 502 ss., che inserisce questo fenomeno in un quadro più generale, di costruzione ed esaltazione del diritto soggettivo come figura esclusivamente attiva, cui l'obbligo può essere tutt'al più contrapposto (soprattutto in materia di obbligazioni), ma non abbinato o inserito all'interno di una struttura comune.

<sup>28</sup> Si v., *supra*, cap. 1, par. 3.2.

<sup>29</sup> Si v., per tutti, U. MATTEI, *La proprietà*, in *Tratt. Sacco*, Torino, 2015, pp. 317 ss.

<sup>30</sup> Si v., in tal senso, anche P. PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della proprietà*, Napoli, 1971, pp. 49 ss., 69 ss., 89 ss., che infatti ribadisce più volte che la situazione giuridica proprietaria ha indubbiamente natura complessa.

<sup>31</sup> Per quella mobiliare, infatti, la possibilità di dismissione è espressamente autorizzata dalla legge all'art. 923, c. 2 c.c. Per un'analisi della differenza di trattamento tra le due ipotesi si v., *infra*, cap. 4, par. 3.2.

<sup>32</sup> La rilevanza in punto rinuncia dei lati passivi della proprietà immobiliare è sottolineata anche da FRANCO, *La rinuncia alla proprietà (immobiliare)*, cit., pp. 51-52 e A. DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, Napoli, 2018, pp. 195-196 (quest'ultimo soprattutto con riferimento alla clausola costituzionale della funzione sociale): i due autori, però, sposano in definitiva la tesi intermedia, che tuttavia presuppone la generale rinunciabilità della proprietà immobiliare.

realizzare un'ottimale gestione dei beni immobili; non solo le componenti attive del godimento e della disposizione, ma anche quelle passive, degli obblighi e dei doveri del proprietario immobiliare, tra i quali spicca – lo si anticipa sin d'ora – un vero e proprio generale dovere di manutenzione. Come anticipato, questi ultimi temi sono aspetti poco trattati nella letteratura, sebbene estremamente rilevanti: per questo meritano di essere approfonditi nel prosieguo della trattazione.

## *1.2. Profili passivi della proprietà immobiliare*

Anzitutto è il caso di osservare che quella “faccia nascosta” della proprietà, così ostinatamente ignorata dal pensiero giuridico tradizionale, risulta molto più sfaccettata di quanto possa sembrare ad un primo sguardo. In altre parole, si compone di una varietà di elementi che, a ben vedere, risultano piuttosto disomogenei: si tratta di limiti, soggezioni, doveri, obblighi. Se tutti contribuiscono, indubbiamente, a smentire la retorica dell'equazione proprietà uguale libertà<sup>33</sup>, è altrettanto vero che lo fanno in maniera diversa l'una dall'altra, attraverso meccaniche giuridiche differenti, che hanno conseguenze economiche altrettanto differenti.

Risulta particolarmente utile introdurre da subito la capitale distinzione tra il gruppo dei limiti, da un lato, e, dall'altro, il gruppo di quelli che, per ora, chiameremo genericamente “obblighi” (ulteriori precisazioni verranno introdotte più avanti nel paragrafo). Secondo un'autorevole e convincente impostazione<sup>34</sup>, i primi sono vincoli di tipo essenzialmente “negativo”, che non fanno altro che circoscrivere il potere del proprietario, vietandone determinate forme di esercizio<sup>35</sup>; i secondi, invece, hanno carattere spiccatamente “positivo”, in quanto impongono ai proprietari la tenuta di veri e propri comportamenti attivi, tipicamente riconducibili a esborsi di denaro di vario genere.

Questa fondamentale differenza si traduce anche in una diversa rilevanza delle due categorie dal punto di vista economico. I limiti, infatti, sono a costo zero: se esistessero solo questi, il

---

<sup>33</sup> Su cui si v., per tutti, U. MATTEI, *Senza proprietà non c'è libertà (falso!)*, Roma-Bari, 2014.

<sup>34</sup> Si v., *ex multis*, S. RODOTÀ, *Proprietà (diritto vigente)*, in *Noviss. dig. it.*, Torino, 1957, pp. 131-132 e PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della proprietà*, cit., pp. 69 ss.

<sup>35</sup> Per una sintetica tassonomia, basata sul tradizionale criterio della natura privata/pubblica dell'interesse e corredata di esempi, si v. C. TURCO, *Brevi riflessioni in tema di limiti, obblighi e funzione sociale della proprietà*, in E. DEL PRATO (a cura di), *Scritti in onore di Antonino Cataudella*, III, Napoli, 2013, pp. 2215-2216.

proprietario immobiliare – interessato alla mera cattura delle esternalità positive come investimento di medio-lungo termine – potrebbe tranquillamente disinteressarsi del bene (senza preoccupazione alcuna, salvo al massimo quella di scongiurare il rischio di usucapione). Lo stesso non può dirsi degli obblighi che, viceversa, come osservato poco sopra, si traducono inevitabilmente in costi, che il proprietario è tenuto a pagare anche, in ipotesi, in assenza di rendita immobiliare: con la conseguenza che il relativo investimento può diventare nel complesso una perdita<sup>36</sup>.

La nostra attenzione, a questo punto, si concentrerà sulla sola categoria degli “obblighi”. Non solo perché è quella che meglio permette di comprendere il fenomeno dell’emersione dei beni immobili negativi<sup>37</sup> e, dunque, la ragione per cui spesso si desidera rinunciare alla proprietà dei medesimi. Ma anche, e soprattutto, perché proprio la presenza di doveri e obblighi, strettamente legati al diritto di proprietà immobiliare, è quell’aspetto che più di tutti giustifica l’irrinunciabilità di quest’ultima, come si è visto nel paragrafo che precede.

Prima di passare alla disamina delle singole ipotesi di obbligo del proprietario immobiliare, però, sembra opportuno ribadire ancora una volta come – nonostante la presenza di maggiori resistenze concettuali – pure questa seconda categoria “negativa”, tanto quanto quella dei limiti, contribuisce pienamente a strutturare, senza snaturarla, la situazione giuridica soggettiva della proprietà (specie immobiliare), accanto alle componenti “attive” delle facoltà, libertà, poteri<sup>38</sup>. D’altro canto, in tal senso depone letteralmente lo stesso art. 832 c.c., come si è già avuto modo di vedere, e, più in generale, l’art. 42 Cost. col suo riferimento alla funzione sociale della proprietà privata<sup>39</sup>.

---

<sup>36</sup> Si v. MATTEI, *La proprietà*, cit., pp. 348 ss., il quale a dire il vero accosta alla categoria dei limiti, sul piano economico, anche quella delle soggezioni proprietarie (che derivano dall’esistenza di poteri di invasione, reciproci, di cui sono titolari i proprietari di fondi vicini).

<sup>37</sup> Si v., *supra*, cap. 1, par. 3.2.

<sup>38</sup> Si v., per tutti, S. PUGLIATTI, *La definizione della proprietà nel nuovo codice civile*, in *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1964, pp. 135 ss. e P. RESCIGNO, *Proprietà (diritto privato)*, in *Enc. Dir.*, Milano, 1988 pp. 275 ss., ma già anche, sebbene con toni più allarmati, E. FINZI, *Le moderne trasformazioni del diritto di proprietà*, in P. GROSSI (a cura di), *L’officina delle cose. Scritti minori*, Milano, 2013, pp. 17 ss. Si v. anche F. ROMANO, *Diritto e obbligo nella teoria del diritto reale*, Napoli, 1967, pp. 57 ss., che pure estende il ragionamento all’intero gruppo dei diritti reali. Non è invece questa la sede per approfondire il dibattito sul posizionamento interno o esterno di limiti e obblighi rispetto alla situazione proprietaria, dal momento che, a ben vedere, la questione non incide sulle conclusioni raggiunte in punto inammissibilità della rinuncia: ad ogni modo, per due esempi di posizioni diametralmente contrapposte, si v. TURCO, *Brevi riflessioni in tema di limiti, obblighi e funzione sociale della proprietà*, cit., p. 2215 e A. TABET, E. OTTOLENGHI, G. SCALITI, *La proprietà*, 2° ed., in *Tratt. Bigiavi*, Torino, 1981, p. 25.

<sup>39</sup> Anzi, per TURCO, *Brevi riflessioni in tema di limiti, obblighi e funzione sociale della proprietà*, cit., pp. 2221 ss., la clausola della funzione sociale troverebbe massima espressione proprio nell’imposizione di obblighi, più che nell’apposizione di meri limiti, ai proprietari privati.

Possiamo a questo punto iniziare la disamina delle singole fattispecie di obbligo derivanti dalla proprietà immobiliare.

Una prima importante categoria è quella delle obbligazioni fiscali, di cui troppo spesso ci si dimentica a causa dello scarso dialogo interdisciplinare tra dottrina civilistica e tributaristica. A questo proposito, ci si limiterà a riproporre due sintetiche considerazioni di un autore che tenta di colmare questa lacuna<sup>40</sup>. La prima è che gli immobili sono un classico oggetto di tassazione: non solo perché, storicamente (molto più che non oggi), sono stati un emblematico sito di concentrazione della ricchezza, ma anche in quanto elementi patrimoniali particolarmente difficili da nascondere al fisco. La seconda è che l'imposizione tributaria può colpire i proprietari immobiliari fundamentalmente in due modi (di solito messi entrambi in opera). Da un lato, si può tassare la proprietà del bene in quanto tale: in questo caso, la giustificazione teorica del prelievo viene tradizionalmente ricollegata al costo dei servizi statali che garantiscono la tutela di quello stesso diritto di proprietà (anche se, più realisticamente, si tratta molto spesso di mere esigenze di ripianamento della finanza pubblica). Dall'altro lato, si può tassare l'esercizio del diritto di proprietà immobiliare, sulla base della presunzione che ciò equivalga ad una creazione di ricchezza: sono così oggetto di imposizione tanto gli atti di disposizione (totale e parziale, a titolo oneroso e gratuito) quanto alcune forme di godimento (soprattutto le trasformazioni o quegli usi che necessitano di autorizzazioni amministrative)<sup>41</sup>.

Una seconda rilevante categoria è quella delle obbligazioni *propter rem*<sup>42</sup>, le quali, nella sostanza, consistono nel dovere di contribuire alle spese di manutenzione di un bene su cui insistono i diritti reali di anche altri soggetti<sup>43</sup>. La figura in esame è molto ricorrente, come noto, nel campo dei diritti reali minori, così come in quello della comunione, ma in alcuni casi, anche di spiccata rilevanza sociale, assurge a posta negativa anche della piena proprietà immobiliare: si pensi, emblematicamente, al campo del condominio e – quantomeno se si accede a una certa ricostruzione dogmatica dell'istituto – alla multiproprietà<sup>44</sup>.

---

<sup>40</sup> Si v. MATTEI, *La proprietà*, cit., pp. 354 ss.

<sup>41</sup> Per maggiori dettagli sull'articolazione delle imposte italiane sugli immobili, nonché sulla consistenza del relativo prelievo fiscale, si v., *supra*, cap. 1, par. 3.2.

<sup>42</sup> Per le quali è imprescindibile il rinvio al lavoro di L. BIGLIAZZI GERI, *Oneri reali e obbligazioni propter rem*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 1984.

<sup>43</sup> Si v. MATTEI, *La proprietà*, cit., pp. 352 ss.

<sup>44</sup> Il riferimento va a quella impostazione minoritaria che riconduce la multiproprietà alla proprietà piena (ancorché particolare, temporanea, risolubile), cui, come noto, si contrappone una tesi maggioritaria che la ricollega alla comunione, nonché altre ipotesi ancora che la identificano in un diritto reale atipico, in un diritto personale di godimento, e così via: si v., per tutti, U. MORELLO, *Multiproprietà*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*,

Esiste, infine, un terzo insieme di norme (a ben vedere piuttosto eterogenee e riconducibili tanto al diritto privato quanto a quello pubblico) la cui interpretazione sistematica permetterebbe – secondo una tanto recente quanto convincente proposta dottrinale – di ricostruire l’esistenza di un vero e proprio dovere di manutenzione incombente sul proprietario immobiliare<sup>45</sup>. Secondo questa impostazione, infatti, a dispetto di quanto tradizionalmente si afferma, il proprietario immobiliare non è davvero libero di disinteressarsi del suo bene, di “lasciare che prenda polvere”, o almeno non del tutto. Una più completa e sistematica considerazione dell’ordinamento giuridico permette infatti di affermare che, viceversa, il proprietario immobiliare è obbligato (non tanto a usare o mettere a profitto ma) quantomeno a tenere il bene in buone condizioni, cioè a svolgere periodicamente la necessaria manutenzione, tanto ordinaria quanto straordinaria. In altri termini, utilizzando la nomenclatura urbanistica già richiamata, il proprietario immobiliare è libero di “non usare”<sup>46</sup> il suo bene, ma non di “abbandonarlo”<sup>47</sup>.

Come anticipato, a implementare l’*enforcement* di questo dovere di manutenzione concorrono numerose norme, tanto di diritto pubblico quanto di diritto privato, alla cui specifica disamina sarà dedicato il prossimo paragrafo. Prima di ciò, tuttavia, sembra opportuno spendere qualche parola sul perché sia corretto – ad avviso di chi scrive – qualificare questo “obbligo” manutentivo del proprietario immobiliare, più precisamente, come un vero e proprio dovere in senso tecnico<sup>48</sup>.

Secondo una diffusa impostazione, il dovere può essere definito – almeno in prima battuta, o in senso lato – come la necessità giuridica di tenere un determinato comportamento, per la cui inosservanza l’ordinamento prevede l’applicazione di una sanzione: quest’ultima definibile a sua volta, in maniera molto ampia, come una conseguenza sfavorevole finalizzata a soddisfare a posteriori l’interesse leso e, laddove ciò non sia possibile, a infliggere un sacrificio che valga quantomeno come riparazione morale<sup>49</sup>. Molto tipicamente

---

Torino, 1994, pp. 493 ss. Ad ogni modo, si ricordi il notevole importo (superiore a 300.000€ annui) delle spese condominiali da quote di multiproprietà sulla cui rinuncia si è pronunciato di recente un giudice di merito: si v. Trib. Lecce, 11 settembre 2019.

<sup>45</sup> Si v. N. SHOKED, *The Duty to Maintain*, in *Duke L.J.*, 2014, 64, pp. 437 ss.

<sup>46</sup> Il proprietario immobiliare è libero persino di distruggere il proprio bene (si pensi a un edificio), ma finché non lo fa deve provvedere alla sua manutenzione: si v., *ivi*, 489.

<sup>47</sup> Si v., *supra*, cap. 1, par. 2.1.

<sup>48</sup> Sul punto si v., a livello introduttivo, V. FROSINI, *Dovere*, in *Noviss. dig. it.*, Torino, 1957, pp. 302 ss. e R. GUASTINI, *Dovere giuridico*, in *Enc. giur. trec.*, Roma, 1989, pp. 1 ss.

<sup>49</sup> Si v. S. CASSARINO, *Le situazioni giuridiche e l’oggetto della giurisdizione amministrativa*, Milano, 1956, pp. 15 ss., che si rifà, evidentemente, al pensiero di Kelsen: si v., ad es., H. KELSEN, *Teoria generale del diritto e dello Stato*, Milano, 1952, pp. 58 ss. Si v. anche GUASTINI, *Dovere giuridico*, pp. 1-2, che riconosce in questa posizione una delle due varianti della teoria normativistica (l’altra è quella che si accontenta dell’esistenza di

anzi – si completa il ragionamento – l’ordinamento giuridico non formula esplicitamente il dovere attraverso una norma *ad hoc*, ma si limita per l’appunto a predisporre la sanzione per il caso che un certo comportamento (doveroso) non venga tenuto. Proprio così accade, in effetti, nel caso del dovere di manutenzione del proprietario immobiliare, che non è oggetto di specifica enunciazione normativa, ma emerge dall’analisi sistematica di una serie di regole e istituti che prevedono altrettante e differenziate sanzioni per il caso di sua inosservanza.

D’altro canto, come accennato, questa prima definizione di dovere è assai generica e risulta infatti applicabile, a ben vedere, a svariate posizioni giuridiche soggettive di segno negativo. Sarà bene allora introdurre – secondo un autorevole insegnamento – una distinzione interna a questa ampia categoria, quella tra doveri “in senso stretto” e obblighi (comprensivi poi della sotto-categoria patrimoniale delle obbligazioni): in sintesi, i primi sono posti nell’interesse generale e, anche per questo, sono “assoluti”, perché non contrapposti a specifiche posizioni di diritto soggettivo altrui (ma tutt’al più a poteri amministrativi, interessi legittimi, altri interessi giuridicamente rilevanti); viceversa i secondi, evidentemente<sup>50</sup>. In tal senso, il dovere di manutenzione del proprietario immobiliare risulta riconducibile più alla prima categoria, che non alla seconda: si tratterebbe dunque, più che di un obbligo (o di un’obbligazione), di un dovere in senso stretto. Da un lato, infatti, esso è senza dubbio preordinato al soddisfacimento di un interesse di rilevanza generale (ciroscritto, tutt’al più, alla indistinta collettività del luogo dove si trova il bene): quello alla prevenzione e soluzione degli svariati problemi sociali che, come si è già visto, discendono dall’abbandono degli immobili e, in definitiva, dalla loro obsolescenza<sup>51</sup>. Ciò che permette anche di tenere ben distinto questo dovere dal gruppo, esaminato poco sopra, delle obbligazioni *propter rem*, le quali risultano chiaramente preposte al soddisfacimento degli interessi privati e singolari degli altri condomini o multiproprietari<sup>52</sup>. Dall’altro lato, al dovere di manutenzione del proprietario immobiliare non corrisponde, in effetti, alcun preciso diritto soggettivo (all’adempimento) ma, piuttosto, - come si vedrà immediatamente

---

una norma valida espressiva del dovere), alla quale si contrappone la teoria realistica, che invece pretende anche l’effettività della norma in questione.

<sup>50</sup> Si v. S. ROMANO, *Frammenti di un dizionario giuridico*, Milano, 1947, pp. 91 ss. Ma si tratta di un insegnamento seguito da molti: si v., ad esempio, A. PALERMO, *Obbligo giuridico*, in *Noviss. dig. it.*, Torino, 1957, pp. 699 ss., F. ROMANO, *Obbligo*, cit., pp. 502 ss., nonché P. RESCIGNO, *Obbligazioni (diritto privato), a) nozioni generali*, in *Enc. dir.*, Milano, 1979, pp. 140 ss., che dunque bolla come spesso improprio l’uso che del termine dovere fa il legislatore ordinario.

<sup>51</sup> Si v., *supra*, cap. 1, par. 2.3.

<sup>52</sup> Si v. SALVI, *Il contenuto del diritto di proprietà*, cit., pp. 98-99 e TURCO, *Brevi riflessioni in tema di limiti, obblighi e funzione sociale della proprietà*, cit., pp. 2215 ss., che pure sottolineano quest’ultimo concetto allo scopo, più generale, di scongiurare che la categoria degli “obblighi” di cui all’art. 832 c.c. venga ridotta alla sola casistica, per l’appunto, delle obbligazioni *propter rem*.



– svariati poteri amministrativi e, tutt'al più, interessi giuridici individuali meritevoli di tutela attraverso strumenti privatistici di tipo differente.

### *1.3. Segue: il dovere di manutenzione*

È giunto dunque il momento di passare brevemente in rassegna, uno ad uno, i vari gruppi di norme e istituti che permettono di ricostruire l'esistenza di un dovere di manutenzione in capo al proprietario immobiliare. Nella sostanza si tratta, come già anticipato, di norme che impongono sanzioni, cioè conseguenze negative, al proprietario inadempiente. In tal senso, è possibile introdurre una distinzione di massima<sup>53</sup>: da un lato, ci sono norme che sanzionano determinando la (diretta) perdita del diritto di proprietà sull'immobile; dall'altra, ce ne sono che invece, pur lasciando intatta (almeno in un primo tempo) la titolarità domenicale, impongono conseguenze sfavorevoli di genere diverso, il più delle volte riducibili a obblighi di pagare somme di denaro (ma in qualche caso entra in gioco persino il diritto penale). Inizieremo la disamina da queste ultime ipotesi.

#### *a. Responsabilità civile per danni cagionati dall'immobile*

Tra le norme che spiegano efficacia di deterrente finanziario, vengono anzitutto in rilievo gli artt. 2051 e 2053 c.c., i quali, come noto, disciplinano l'allocazione dei danni cagionati, rispettivamente, dalle cose in generale (immobili compresi) e dalla rovina di edifici e costruzioni in particolare. D'altro canto, come è stato puntualmente osservato, solo l'abitudine a studiare queste obbligazioni nel contesto della responsabilità civile ha potuto obliterarne il fondamentale ruolo all'interno della teoria proprietaria: si tratta infatti, a ben vedere, di poste passive assai rilevanti della proprietà immobiliare<sup>54</sup>.

Ad ogni modo, quello che a noi qui interessa è evidenziare come tale (potenziale) responsabilità contribuisca a garantire l'*enforcement* del dovere di manutenzione del proprietario immobiliare. Lo schema *latu senso* sanzionatorio e, dunque, deterrente, è il seguente: se il proprietario immobiliare trascura la manutenzione del suo bene e, in conseguenza di ciò, da quest'ultimo deriva un danno a un terzo, il proprietario sarà tenuto a

---

<sup>53</sup> Si v. SHOKED, *The Duty to Maintain*, cit., pp. 463 ss.; ma questa tassonomia è impiegata anche, se pure con riferimento più generale a tutti gli obblighi proprietari, da PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della proprietà*, p. 70.

<sup>54</sup> Si v. MATTEI, *La proprietà*, cit., pp. 350 ss.

pagare il relativo risarcimento. In altre parole, a fronte dell'inottemperanza dannosa al dovere di manutenzione, il proprietario immobiliare è soggetto alla conseguenza sfavorevole della riallocazione in capo al lui di quel medesimo danno. In questo senso opera, dunque, il disincentivo di carattere finanziario: se desidera evitare l'esborso di denaro a titolo di risarcimento, il proprietario dovrà fare manutenzione del suo immobile, in modo da scongiurare il più possibile il rischio che ne derivino danni ai terzi.

Convieni a questo punto esaminare come questo schema si articoli, più nel dettaglio, attraverso ciascuna delle due norme citate, anche secondo le principali applicazioni fattene da dottrina e giurisprudenza.

Viene anzitutto in rilievo l'art. 2053 c.c., che copre una parte significativa dei danni fisici a cose e persone che possono derivare dalla mancanza di manutenzione degli immobili. Da un lato, infatti, la norma si applica in presenza di qualsivoglia tipo di edificio e, persino, di "altra costruzione". Dall'altro lato, è noto che il concetto di "rovina" viene interpretato in maniera assai ampia tanto dalla dottrina quanto, soprattutto, dalla giurisprudenza: in tal modo sono qui ricompresi non solo il vero e proprio crollo dell'edificio ma anche ogni altra disgregazione di suoi elementi strutturali (ancorché accessori)<sup>55</sup>. Dopodiché, il criterio di imputazione della responsabilità per tutte queste tipologie di danno è molto semplicemente ancorato alla formale titolarità del diritto di proprietà sull'immobile. Si vede così, molto chiaramente, come il proprietario immobiliare, le cui inadempienze manutentive abbiano condotto l'edificio alla "rovina", sarà tenuto a pagare il risarcimento dei relativi danni.

L'art. 2051 c.c., dal canto suo, potrà entrare in gioco per le ipotesi rimanenti, cioè di danni da carenza manutentiva o non riconducibili al concetto di rovina (si pensi, emblematicamente, agli incendi<sup>56</sup>) o derivanti da immobili di natura diversa dalle costruzioni (come i terreni). Il criterio di imputazione della responsabilità, in questo caso, è quello assai più ambiguo della "custodia", ricollegabile più ad una relazione di fatto, che non di diritto, con la cosa: resta però fermo che, di regola, e in origine, custode è il proprietario<sup>57</sup>. Così, anche qui – quantomeno in assenza di altri soggetti che abbiano un rapporto fisico con

---

<sup>55</sup> Si v., per tutti, in giurisprudenza Cass. civ., 18 febbraio 2005, n. 3385, in dottrina C.M. BIANCA, *Diritto civile. V. La responsabilità*, 3° ed., Milano, 2021, pp. 736-737.

<sup>56</sup> Il caso dell'incendio è pacificamente ricondotto al *genus* dei danni da cose in custodia sin dalla Relazione ministeriale al codice, che si esprime in tal senso al n. 794: sul punto si v., per tutti, P.G. MONATERI, *Le fonti delle obbligazioni. 3. La responsabilità civile*, in *Tratt. Sacco*, Torino, 1998, p. 1052.

<sup>57</sup> Per maggiori approfondimenti sul punto sia concesso il rinvio a A. COUCOURDE, *Responsabilità da custodia dell'immobile dato in locazione: note critiche sul riparto tra proprietario e conduttore*, in *Danno e Resp.*, 2022, 4, pp. 469 ss.

l'immobile<sup>58</sup>– il proprietario, le cui inadempienze manutentive abbiano condotto a danni scaturenti dalla sua “cosa”, sarà obbligato a risarcirli.

A margine si è peraltro osservato – in riferimento al common law anglo-americano, ma con intuizioni in gran parte esportabili anche in Italia – che il ventaglio di persone protette dalla regola di responsabilità del proprietario immobiliare risulta particolarmente ampio<sup>59</sup>. Si tratta anzitutto, ovviamente, delle persone che si trovano “all'esterno” del bene immobile: è peraltro significativo osservare come, in questo caso, il proprietario possa essere chiamato a rispondere anche dei danni innescati da fattori naturali e persino di quelli causati da terzi che si siano illegalmente introdotti nell'immobile (si pensi ancora una volta all'esempio dell'incendio). In secondo luogo, il proprietario risulta tenuto a proteggere anche i terzi che si trovano “all'interno” dell'immobile: è interessante notare, però, che questo vale non solo per i terzi presenti in loco col suo consenso ma, in certa misura, anche per quelli introdotti nell'immobile illegalmente. In quest'ultima ipotesi, ovviamente, la responsabilità del proprietario è ben più limitata: tipicamente ai casi di gravi danni fisici alla persona ed assenza di qualsivoglia segnaletica o prevedibilità del pericolo.

Come accennato, si tratta di considerazioni in larga parte applicabili anche all'ordinamento italiano, dove il rigore della responsabilità per i danni cagionati dagli immobili si traduce nella natura oggettiva dell'imputazione<sup>60</sup>. Se è pur vero che tanto il fenomeno naturale quanto il fatto del terzo (anche danneggiato) possono assumere la rilevanza del caso fortuito, e così liberare il proprietario immobiliare, due aspetti meritano di essere considerati. Anzitutto, sul proprietario grava comunque – in prima battuta – una presunzione di responsabilità, e dunque anche il pesante onere di provare l'esistenza, per l'appunto, dei fattori che integrano il caso fortuito. In secondo luogo, tale prova è raggiunta soltanto quando il fenomeno naturale o il fatto del terzo (anche doloso) risultano “qualificati” da alcune caratteristiche, quali imprevedibilità, inevitabilità, eccezionalità<sup>61</sup> e, più in generale, da un'autonoma capacità di incidenza causale (che non si limiti alla mera agevolazione o

---

<sup>58</sup> Come è tanto più plausibile che sia quanto più si concentri il focus sugli immobili abbandonati.

<sup>59</sup> Si v. SHOKED, *The Duty to Maintain*, cit., pp. 465 ss.

<sup>60</sup> In giurisprudenza si v., rispettivamente, per l'art. 2053 c.c. Cass. civ., 21 gennaio 2010, n. 1002, per l'art. 2051 Cass. civ., ord., 4 marzo 2022, n. 7172; in dottrina si v., per tutti, P. TRIMARCHI, *La responsabilità civile: atti illeciti, rischio, danno*, Milano, 2017, p. 336.

<sup>61</sup> Si v., rispettivamente, per l'art. 2051 c.c. Cass. civ., ord., 1° febbraio 2018, n. 2477, per l'art. 2053 c.c. Cass. civ., 14 ottobre 2005, n. 19974; con riferimento ad un caso di incendio doloso si v. invece Cass. civ., ord., 26 febbraio 2015, n. 3953.

accelerazione della rovina dell'immobile<sup>62</sup>). Resta d'altro canto ferma la capacità liberatoria dell'apposizione di adeguata segnaletica di pericolo, che non risulta nemmeno necessaria quando quest'ultimo sia particolarmente evidente<sup>63</sup>.

In relazione alla natura oggettiva della responsabilità da immobili si rende opportuna una precisazione: e cioè che l'adesione a questa impostazione (e non a quella che si rifà alla responsabilità aggravata) non sposta in alcun modo il nostro ragionamento iniziale su dovere di manutenzione e relativa funzione sanzionatoria e deterrente degli artt. 2051 e 2053 c.c. Un simile dubbio potrebbe sorgere, d'altro canto, considerato che, in relazione a quest'ultima norma, la tesi della responsabilità aggravata – sostenuta da parte della dottrina<sup>64</sup>, ma soprattutto dalla giurisprudenza<sup>65</sup> – è stata ancorata proprio all'esistenza di un dovere di manutenzione, ricavabile *a contrario* dalla lettera della prova liberatoria che consisterebbe nell'assenza di “difetto di manutenzione” (oltre che di vizio di costruzione). Così, viceversa, la tesi della responsabilità oggettiva – in definitiva prevalente – si è smarcata da questo genere di considerazioni, concludendo che la prova di una diligente manutenzione non è di per sé sufficiente a liberare il proprietario immobiliare, poiché si rende necessaria quella ulteriore del fattore causale esterno, cioè per l'appunto del caso fortuito (da intendersi in senso oggettivo)<sup>66</sup>.

Ebbene, il punto, a nostro avviso, sta proprio nel fatto che quest'ultima affermazione, a ben vedere, non si pone affatto in contrasto con lo schema sanzionatorio delineato in precedenza. Dimostra solo che la responsabilità in esame ha anche delle funzioni ulteriori, rispetto a quella di puntellare il rispetto del dovere di manutenzione. In altre parole: dire che la responsabilità *ex art.* 2053 c.c. (ma il ragionamento è valido anche per l'art. 2051 c.c.) si applica anche ai casi in cui il proprietario ha fatto la manutenzione con diligenza, appunto non toglie che essa operi pure, a maggior ragione, laddove il dovere manutentivo non è stato adempiuto. In quest'ultimo caso, infatti, proprio perché il danno deriva dalla mancanza di manutenzione dell'immobile, per il proprietario sarà impossibile dimostrare la rilevanza

---

<sup>62</sup> Si v., rispettivamente, per l'art. 2053 c.c. Cass. civ., 14 ottobre 2005, n. 19975, per l'art. 2051 c.c. Cass. civ., 9 settembre 2017, n. 26533.

<sup>63</sup> Si v., *ex multis*, Cass. civ., 21 ottobre 2005, n. 20359.

<sup>64</sup> Si v., ad esempio, L. CORSARO, *Responsabilità da cose*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, Torino, 1998, pp. 103 ss., che richiama persino l'antica autorità di Domat in tal senso.

<sup>65</sup> Si v., *ex multis*, Cass. Civ. 30/1/2009 n. 2481; Cass. civ., 15/12/1975, n. 4124.

<sup>66</sup> Si v., per tutti, M. COMPORI, *Fatti illeciti: le responsabilità oggettive. Artt. 2049-2053*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2009, pp. 398 ss.

causale autonoma di un fattore esterno (cioè il caso fortuito) e, dunque, in definitiva, gli sarà impossibile liberarsi<sup>67</sup>.

In secondo luogo, si consideri che – com'è stato autorevolmente ricordato – l'eventuale natura oggettiva dell'imputazione non si pone affatto in contraddizione, come talora si pensa, con la funzione sanzionatoria della responsabilità civile: in tali casi, semplicemente, ad essere punito è l'inadeguato investimento in misure di sicurezza preventive<sup>68</sup>. Dubbi di compatibilità di tal fatta nemmeno si pongono, invece, con riferimento alla funzione deterrente della RC.

Per tutte queste ragioni sembra possibile tenere ferma, in definitiva, l'ipotesi iniziale: cioè che la responsabilità civile per i danni cagionati dagli immobili, di cui agli artt. 2051 e 2053 c.c., si attegga (anche, tra le altre cose) a sanzione per – e, dunque, a deterrente contro – l'inadempimento del dovere di manutenzione che incombe sul proprietario immobiliare.

Concludiamo osservando che, ad ogni modo, questo schema di *enforcement* sconta i limiti tipici dell'operatività *ex post* della responsabilità civile: come è stato osservato, ad esempio, per il caso della rovina di edificio, la stessa terminologia impiegata dalla norma costituisce un evidente “argine contro le azioni intentate per il semplice pericolo”<sup>69</sup> (di danni derivanti dalla disgregazione dell'immobile che sia, in ipotesi, privo di manutenzione). Esistono d'altro canto – sempre all'interno del panorama del civilista – rimedi di ben altra natura che, se adeguatamente ripensati, potrebbero essere utilmente impiegati nel contrasto del fenomeno dell'abbandono immobiliare, favorendo già *ex ante* l'adempimento del dovere manutentivo della proprietà immobiliare.

#### *b. Rimedi privatistici di natura inibitoria*

L'ispirazione in tal senso proviene, ancora una volta, dall'universo di common law anglo-americano e, in particolare, dalla proposta di reagire all'abbandono immobiliare attraverso il riferimento al *tort of nuisance*<sup>70</sup>.

---

<sup>67</sup> Nel senso del carattere complementare – e non invece aggiuntivo, come talora si sostiene – del caso fortuito rispetto alla formulazione dell'art. 2053 c.c. si esprime sempre Comporti: si v., *ivi*, p. 397.

<sup>68</sup> Si v. MONATERI, *La responsabilità civile*, cit., pp. 19 ss.

<sup>69</sup> Si v., *ivi*, p. 1072.

<sup>70</sup> Si v. soprattutto *A Nuisance Law Approach to the Problem of Housing Abandonment*, in *Yale L.J.*, 1976, 85, 8, pp. 1135 ss., ma anche SHOKED, *The Duty to Maintain*, cit., pp. 470 ss. e O. LIIVAK, E. PEÑALVER, *The Right Not to Use in Property and Patent Law*, in *Cornell L.R. Publications*, 2013, 98, 6, pp. 1459 ss.

Anzitutto, vista la portata collettiva di molti dei problemi che genera<sup>71</sup>, l'abbandono immobiliare sarà molto spesso qualificabile come *public nuisance*, che viene per l'appunto definita come l'interferenza con il libero godimento di un diritto che è comune ai cittadini. In questo caso, evidentemente, l'iniziativa rimediabile sarà rimessa alla pubblica amministrazione (tipicamente locale)<sup>72</sup>.

Ma l'abbandono immobiliare può a ben vedere essere inquadrato anche nella figura della *private nuisance*, definita come l'interferenza sostanziale e non ragionevole rispetto al godimento dell'altrui diritto di proprietà. Questo strumento – logicamente rimesso all'iniziativa privata – si rivela particolarmente versatile per due ordini di motivi. Anzitutto, vista la sua ampia portata, permette di reagire non solo ai danni fisici già verificatisi – a cui invece è limitato il *tort of negligence* – ma anche ad altri tipi di problemi legati all'abbandono immobiliare, come ad esempio i danni di natura estetica e, più in generale, l'impatto negativo sul valore degli immobili circostanti. La prevalenza di questi ultimi interessi – nel contesto di un necessario giudizio di ragionevolezza e di bilanciamento – risulta infatti favorita proprio dalla contrapposizione con la condotta di abbandono immobiliare, la cui utilità per il proprietario sarà il più delle volte scarsa o addirittura inesistente: per questo motivo si è persino proposto di ravvisare nell'abbandono immobiliare una *nuisance per se*. In secondo luogo, l'apparato rimediabile offerto non si limita al mero risarcimento dei danni ma può estendersi sino all'ottenimento di un'ingiunzione di demolizione dell'immobile abbandonato.

Un risultato simile a quest'ultimo può essere perseguito, in Italia, grazie all'azione di danno temuto *ex art. 1172 c.c.*<sup>73</sup>. Infatti, come noto, questo rimedio permette di chiedere all'autorità giudiziaria i provvedimenti necessari per scongiurare il “pericolo di un danno grave e prossimo” che possa derivare da un “edificio, albero o altra cosa sovrasti” a una cosa che si abbia in proprietà (o altro diritto reale di godimento) o possesso. Dunque, anche con riguardo a questa norma si può affermare, come sopra, che contribuisce all'*enforcement* del dovere di manutenzione del proprietario immobiliare: il quale, ove inadempiente, può peraltro incorrere in una sanzione ben più specifica e invasiva del mero risarcimento del danno. Anzi, com'è stato autorevolmente osservato, proprio il fatto che la sanzione consista in un ordine

---

<sup>71</sup> Si v., *supra*, cap. 1, par. 2.3.

<sup>72</sup> Si v. A. QUARTA, *Cose derelitte*, in *Riv. dir. civ.*, 2014, 4, 10, p. 794, che osserva come risultati pressoché analoghi possano ottenersi, in Italia, attraverso l'adozione di ordinanze sindacali contingibili e urgenti: per un maggiore approfondimento su queste ultime si rinvia al prossimo paragrafo.

<sup>73</sup> *ibid.*

di fare, implica necessariamente l'esistenza a monte di un dovere analogo in capo al convenuto, nonché l'antigiuridicità della sua condotta ancorché omissiva<sup>74</sup>. Questo dovere è appunto quello di manutenzione, che discende inevitabilmente da quello più generico – ma altrettanto legato alla proprietà immobiliare – di “tener indenne dal pericolo il fondo altrui”<sup>75</sup>.

Una seconda opzione interpretativa muove dal parallelismo, piuttosto noto, tra *private nuisance* e immissioni<sup>76</sup>. In tal senso, la possibilità di applicare l'art. 844 c.c. al fenomeno dell'abbandono immobiliare viene sostenuta sulla base di svariati argomenti. Anzitutto, si osserva come la lista codicistica di ipotesi di immissioni abbia mero valore esemplificativo e non invece carattere tassativo. In secondo luogo, si esclude che il carattere omissivo della condotta di abbandono possa costituire un problema, dal momento che la norma non presuppone un comportamento attivo del proprietario immobiliare immittente. Infine, si evidenzia il tendenziale allentamento del requisito della materialità delle immissioni, specie laddove – come in questo caso – siano coinvolti i valori di rilevanza costituzionale della salute e dell'ambiente. In tal senso, l'abbandono immobiliare può essere qualificato come un'immissione di pericolo, cui si può reagire anche in chiave preventiva sulla base del combinato disposto degli artt. 844 c.c. e 700 c.p.c. Così – se si aderisce a questa impostazione – anche tali articoli possono essere annoverati nel catalogo delle sanzioni (in senso lato) che l'ordinamento predispose per i casi di inottemperanza al dovere manutentivo del proprietario immobiliare<sup>77</sup>.

Ai fini del contrasto del fenomeno dell'abbandono immobiliare, l'utilizzo dei rimedi contro le immissioni è fortemente caldeggiato anche per via della sostanziale inutilizzabilità, allo stato attuale, di un altro strumento di tutela di per sé promettente: il divieto di atti emulativi *ex art. 833 c.c.*<sup>78</sup> Il problema, infatti, è che l'impostazione interpretativa dominante –

---

<sup>74</sup> Si v. R. SACCO, R. CATERINA, *Il possesso*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, 2° ed., Milano, 2000, p. 408. Ma adesivi anche L. CABELLA PISU, *Denuncia di nuova opera e di danno temuto*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, Torino, 1989, pp. 198-199, seppur con toni più dubitativi, e A. GIUSTI, A. SCARPA, *Le azioni possessorie e le azioni di nunciazione. Artt. 1168-1172*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2015, pp. 326 ss., che danno conto anche della convergenza sul punto del formante giurisprudenziale, che evoca spesso il “dovere *erga omnes* di vigilanza sulla cosa”.

<sup>75</sup> Così si esprime MATTEI, *La proprietà*, cit., p. 390.

<sup>76</sup> Si v. QUARTA, *Cose derelitte*, cit., pp. 795 ss., che dà comunque conto della pur apparente distanza dei due istituti, dovuta all'inquadramento in settori diversi del diritto privato (rispettivamente *tort law* e *property law*) negli ordinamenti di appartenenza.

<sup>77</sup> Si sofferma sui concetti di precetto e sanzione nell'art. 844 c.c., pur constatandone l'assenza (apparente), poiché la norma rimette la configurazione tanto dell'uno quanto dell'altra al giudice, V. LOJACONO, *Immissioni*, in *Enc.dir.*, Milano, 1970, pp. 170 ss.

<sup>78</sup> Si v. QUARTA, *Cose derelitte*, cit., pp. 797-798.

soprattutto in giurisprudenza, ma anche nella dottrina – è estremamente restrittiva, al punto di rendere la norma applicabile pressoché soltanto a casi di scuola: si richiede infatti la *probatio diabolica*, da un lato dell'assoluta assenza di utilità per il proprietario (c.d. elemento oggettivo), dall'altro dell'esclusivo intento di quest'ultimo di danneggiare un altro soggetto (c.d. elemento soggettivo). Ad ogni modo, un'alternativa interpretativa espansiva sarebbe percorribile e aprirebbe anche all'applicazione dell'art. 833 c.c. al caso dell'abbandono immobiliare: si tratta di ricollegare il divieto di atti emulativi a quello più generale di abuso del diritto, la cui valutazione si articola in un giudizio di ragionevolezza (proporzione) e bilanciamento degli interessi coinvolti (non dissimile da quello sopra descritto per la *private nuisance*)<sup>79</sup>. Se si aderisse a quest'ultima impostazione sarebbe possibile, ancora una volta, ravvisare un meccanismo di *enforcement* del dovere di manutenzione del proprietario immobiliare. D'altro canto, anche qui è stato autorevolmente osservato come, a fronte dell'estensione – affatto logica – dell'abuso del diritto alla condotta omissiva, ciò implica riconoscere l'esistenza di un dovere di agire a monte<sup>80</sup>. Se è abusiva la condotta di abbandono (in senso urbanistico) degli immobili, significa che è dovuta, viceversa, la loro manutenzione.

### *c. Misure coercitive di diritto pubblico (amministrativo e penale)*

Volgendo poi lo sguardo al campo del diritto pubblico, si troveranno diverse norme che – in maniera forse ancora più evidente – indirizzano al proprietario immobiliare, che non ottemperi al dovere di manutenzione, conseguenze sfavorevoli che è più facile inquadrare subito come vere e proprie sanzioni, dal momento che sono categorie giuridiche ben note quelle delle sanzioni amministrative, da un lato, e sanzioni penali dall'altro<sup>81</sup>.

Quanto alle prime, si consideri anzitutto che, in linea generale, le pubbliche amministrazioni – specie quelle locali – hanno il potere di intimare ai proprietari immobiliari di svolgere l'attività manutentiva che si riveli necessaria, specie se lo stato di abbandono dell'immobile è fonte di pericolo di danni a cose e persone. Dopodiché, se il proprietario immobiliare non si adegua, possono scattare sanzioni amministrative di vario tipo, da quelle pecuniarie alla vera e propria confisca del bene<sup>82</sup>. Restando peraltro salva la possibilità che l'autorità

---

<sup>79</sup> Favorevole a quest'operazione si dichiara anche MATTEI, *La proprietà*, cit., pp. 347-348.

<sup>80</sup> Si v. R. SACCO, *Abuso del diritto*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, Torino, 2012, p. 22.

<sup>81</sup> MATTEI, *La proprietà*, cit., p. 359 invita a non sottovalutare l'impatto teorico proprio dell'apparato sanzionatorio amministrativo e penale che assiste, più in generale, gli obblighi positivi del proprietario immobiliare.

<sup>82</sup> Si v. S. MORONI, A. DE FRANCO, B.M. BELLE, *Unused private and public buildings: Re-discussing merely empty and truly abandoned situations, with particular reference to the case of Italy and the city of Milan*, in



pubblica svolga direttamente l'attività manutentiva per poi pretendere il rimborso dei relativi costi dal proprietario immobiliare<sup>83</sup>.

In Italia l'istituto giuridico di riferimento è il potere di ordinanza del sindaco<sup>84</sup> che, come si vedrà immediatamente, permette in effetti di reagire contro ampia parte dei problemi che tipicamente derivano dall'abbandono immobiliare, imponendo ora la manutenzione ora persino la demolizione del bene immobile<sup>85</sup>.

Anzitutto, il sindaco può emanare ordinanze contingibili e urgenti quale rappresentante della comunità locale, ai sensi dell'art. 50, c. 5 d.lgs. 267/2000 (testo unico degli enti locali, c.d. TUEL)<sup>86</sup>: è interessante notare, qui, come tra i possibili presupposti dell'intervento sindacale figurino non solo il "caso di emergenze sanitarie o di igiene pubblica a carattere esclusivamente locale", ma, per l'appunto, anche l'"urgente necessità di interventi volti a superare situazioni di grave incuria o degrado del territorio, dell'ambiente e del patrimonio culturale o di pregiudizio del decoro e della vivibilità urbana [...]".

In secondo luogo, il sindaco può agire anche quale ufficiale del Governo, in base all'art. 54, c. 4 TUEL<sup>87</sup>: in questo caso le ordinanze contingibili e urgenti sono adottate, in linea generale, "al fine di prevenire e di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana". Il successivo c. 4-*bis* specifica meglio che i provvedimenti "concernenti l'incolumità pubblica sono diretti a tutelare l'integrità fisica della popolazione, quelli concernenti la sicurezza urbana sono diretti a prevenire e contrastare l'insorgere di

---

*Journal of Urban Affairs*, 2020, 42, 8, p. 7, che, peraltro, osservano criticamente come si potrebbero introdurre dei miglioramenti alla disciplina in esame sotto almeno due profili: bisognerebbe da un lato definire (meglio) – nella normativa in materia di edilizia – i precisi standard manutentivi che i proprietari immobiliari devono rispettare, dall'altro operare in maniera efficace e severa l'*enforcement* di simili norme.

<sup>83</sup> Si v. J. ACCORDINO, G.T. JOHNSON, *Addressing the Vacant and Abandoned Property Problem*, in *Journal of Urban Affairs*, 2000, 22, 3, p. 307.

<sup>84</sup> Si noti che il potere di ordinanza non è attribuito solo al sindaco, ma anche ad organi appartenenti ad altre pubbliche amministrazioni locali (province e regioni) e statali (ministeri): il focus sulle ordinanze sindacali, tuttavia, è giustificato dal fatto che i problemi legati all'abbandono immobiliare hanno tipicamente una portata spaziale ridotta – circoscritta a singole parti del territorio comunale – il che precisamente fonda la competenza di intervento del sindaco ed invece esclude quella delle amministrazioni di territorialità più ampie.

<sup>85</sup> Le ordinanze a cui si fa riferimento – come si vedrà – sono quelle c.d. urgenti, ma non si deve dimenticare che in materia di edilizia e urbanistica vengono in rilievo anche ordinanze c.d. non urgenti, come quelle, previste da regolamenti, che dispongono la tinteggiatura e ritinteggiatura degli edifici: si v. G.C. MENGOLI, *Manuale di diritto urbanistico*, 7° ed., Milano, 2014, p. 65. Anche queste ultime contribuiscono a strutturare il lato passivo della proprietà immobiliare, pur non rispondendo a finalità di contenimento delle esternalità negative ma, magari, alla mera idiosincrasia del sindaco o di qualche tecnico comunale: si v., con questi toni critici, MATTEI, *La proprietà*, cit., pp. 357 ss.

<sup>86</sup> Si v. QUARTA, *Cose derelitte*, cit., p. 794.

<sup>87</sup> È di questo tipo l'ordinanza oggetto del giudizio del T.A.R. Lombardia (Milano), 18 dicembre 2020, n. 2553, che riguarda proprio un caso di rinuncia alla proprietà immobiliare. In dottrina si v. le concise considerazioni di MENGOLI, *Manuale di diritto urbanistico*, cit., pp. 1077 ss.

fenomeni criminosi o di illegalità, quali lo spaccio di stupefacenti, lo sfruttamento della prostituzione, la tratta di persone, l'accattonaggio con impiego di minori e disabili, ovvero riguardano fenomeni di abusivismo, quale l'illecita occupazione di spazi pubblici, o di violenza, anche legati all'abuso di alcool o all'uso di sostanze stupefacenti". Il comma 7 dell'art. 54 TUEL precisa infine che, laddove l'ordinanza sia "rivolta a persone determinate e queste non ottemperano all'ordine impartito, il sindaco può provvedere d'ufficio a spese degli interessati, senza pregiudizio dell'azione penale per i reati in cui siano incorsi."

Quest'ultima norma risulta di particolare interesse anche per il riferimento alla coercizione di natura penale che viene dispiegata a contrasto dell'abbandono immobiliare.

In prima battuta si consideri che, secondo pacifica interpretazione, la mancata osservanza delle citate ordinanze – quali provvedimenti legalmente dati dall'Autorità "per ragione di giustizia o di sicurezza pubblica, o d'ordine pubblico o d'igiene" – integra la contravvenzione di cui all'art. 650 c.p.<sup>88</sup>.

Ancor più significativa, però, è l'esistenza di una fattispecie specifica e autonoma che – a prescindere dalla presenza o meno di eventuali ordinanze sindacali<sup>89</sup> – sanziona l'omissione del proprietario<sup>90</sup> che non provveda "ai lavori necessari per rimuovere il pericolo" derivante da un suo edificio (o costruzione) "che minacci rovina"<sup>91</sup>: la norma in questione è contenuta nell'art. 677 c.p. che, a seguito di depenalizzazione, punisce il fatto base con una sanzione amministrativa (c. 1), mentre quello aggravato dal "pericolo per le persone" resta punito a titolo di reato (c. 3)<sup>92</sup>. Con riferimento alla versione previgente dell'articolo, peraltro, è stata formulata l'interessante osservazione secondo cui si tratterebbe di una norma autenticamente sanzionatoria – e non invece costitutiva – dal momento che la deterrenza penale va a puntellare un obbligo già espresso dalle leggi di polizia edilizia e, comunque, dal diritto civile<sup>93</sup>.

---

<sup>88</sup> Si v., *ex multis*, in giurisprudenza Cass. pen., 18 febbraio 2013, n. 7908, in dottrina MENGOLI, *Manuale di diritto urbanistico*, cit., pp. 1080.

<sup>89</sup> Le quali, infatti, hanno solo valore ricognitivo: si v. P. SILVESTRI, *Sub art. 677*, in *Cod. pen. Lattanzi-Lupo*, Milano, 2010, p. 177, che poco dopo spiega come infatti, secondo l'interpretazione prevalente, non si verifichi alcun concorso di reati, poiché l'art. 650 c.p. risulta meno specifico e, dunque, sussidiario.

<sup>90</sup> Ovvero di "chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione".

<sup>91</sup> Se però la portata del pericolo è quella del disastro, troveranno piuttosto applicazione gli artt. 434 e 449 c.p., a seconda che ci siano, rispettivamente, dolo o colpa più danno: si v. SILVESTRI, *Sub art. 677*, cit., p. 176.

<sup>92</sup> Proprio su questa disposizione si impenna la recente decisione di un giudice di merito, che pure sposa la tesi intermedia: si v. Trib. Perugia 704, 6 maggio 2021.

<sup>93</sup> Si v. V. MANZINI, *Trattato di diritto penale italiano. Volume decimo. Delle contravvenzioni in specie*, 5° ed. (a cura di P. Nuvolone e G.D. Pisapia), Torino, 1986, p. 499, che richiama espressamente proprio l'art. 2053 c.c., oltre agli artt. 1575, 1577 e 1621.

In chiusura, resta da considerare come proprio il diritto pubblico sia lo strumento attraverso il quale, più tipicamente, vengono configurate – all’interno di speciali regimi giuridici – pregnanti ipotesi di doveri manutentivi, per altrettanto delicate categorie di beni: si pensi, per tutti, ai beni culturali<sup>94</sup> e a quelli ambientali.

Basti considerare (brevemente) l’esempio dei siti inquinati (artt. 239 ss. d.lgs. 152/2006, c.d. codice dell’ambiente)<sup>95</sup>. Ciò che qui interessa, in particolare, è il fatto che (non solo il responsabile dell’inquinamento ma) anche il proprietario incolpevole è coinvolto – coi limiti che subito si vedranno – nell’attività di bonifica<sup>96</sup>, che può essere appunto interpretata come una forma particolarmente urgente e costosa di “manutenzione” del bene in questione. A fronte dell’esigenza di bonifica, infatti, incombono sul proprietario, in prima battuta, da un lato l’obbligo di comunicare il problema alle pubbliche amministrazioni competenti e dall’altro quello di adottare le necessarie misure di prevenzione volte a scongiurare l’aggravamento del rischio di contaminazione (art. 245, c. 2 c. ambiente). Dopodiché, il proprietario non risulta direttamente obbligato (anche se ovviamente è facoltizzato) a svolgere l’attività di bonifica, che spetterebbe al responsabile dell’inquinamento o, in caso di sua inerzia, alla pubblica amministrazione competente. Tuttavia, ciò che rileva, è che in definitiva il proprietario può essere chiamato a sostenere i costi dell’operazione di ripristino, in caso di “impossibilità di accertare l’identità del soggetto responsabile” o comunque di “impossibilità di esercitare azioni di rivalsa nei confronti del medesimo soggetto” ovvero di “loro infruttuosità” (art. 253, c. 3 c. ambiente)<sup>97</sup>. Restano comunque ferme due importanti limitazioni: anzitutto, perché possa procedersi alla ripetizione delle spese, è necessario che l’autorità competente emani un provvedimento che motivi specificamente sugli appena citati presupposti; in secondo luogo, la ripetizione delle spese di bonifica è comunque possibile

---

<sup>94</sup> Si v. MATTEI, *La proprietà*, cit., p. 359.

<sup>95</sup> Nel panorama comparatistico è invece particolarmente celebre e risalente l’esempio statunitense costituito dal *Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act* (c.d. CERCLA) del 1980 che, con riferimento ai costi di ripristino di terreni contaminati da rifiuti tossici, articola una vera e propria rete di responsabilità oggettive e solidali che cattura anche i proprietari del bene, tanto quelli attuali quanto quelli precedenti: per maggiori approfondimenti si v. B.R. HUBER, *Negative-Value Property*, in *Wash. Un. L.R.*, 2021, 98, pp. 1500-1501. Per un approfondito studio comparatistico della disciplina statunitense e di quella italiana si v. M. CENINI, *La proprietà della terra inquinata. Responsabilità, circolazione e garanzie*, Milano, 2017.

<sup>96</sup> V. B. POZZO, *Responsabilità civile per danni all’ambiente*, in *Dig. disc. priv., sez. civ., agg. 8*, 2013, pp. 591 ss.

<sup>97</sup> In linea teorica il proprietario potrebbe, a sua volta, agire in rivalsa nei confronti del responsabile dell’inquinamento: tuttavia, visti i menzionati requisiti di irreperibilità o infruttuosità, sembra nella pratica assai difficile che possa ottenere alcuna soddisfazione.

“soltanto nei limiti del valore di mercato del sito determinato a seguito degli interventi medesimi” (c. 4)<sup>98</sup>.

#### *d. Usucapione*

Come si è visto, l’ordinamento predispone una serie di strumenti giuridici che contribuiscono a contrastare l’abbandono immobiliare grazie alla minaccia di conseguenze negative di vario tipo in capo al proprietario assenteista. Quelle sinora esaminate, comunque, sono conseguenze che lasciano formalmente intoccata – almeno in prima battuta – la titolarità del diritto di proprietà sul bene immobile<sup>99</sup>. Altri istituti, che ci accingiamo subito ad esaminare, fanno invece leva direttamente sulla perdita della proprietà immobiliare, che si presume conseguenza temuta dal titolare del bene. Ciò, peraltro, non implica alcun giudizio assoluto sulla maggiore o minore capacità deterrente di un gruppo di misure o dell’altro, che invece varia a seconda dei casi: è infatti ben possibile – specie a fronte di beni immobili con valore di mercato scarso o negativo – che risultino assai più efficaci della perdita della proprietà sanzioni di tutt’altra natura (quali appunto quelle finanziarie o penali)<sup>100</sup>.

Nel campo del diritto privato, l’istituto di riferimento è quello dell’usucapione, la cui *ratio*, d’altro canto, è tradizionalmente ricondotta proprio al *favor* per l’attivismo del possessore e, specularmente, allo *sfavor* per il proprietario assenteista<sup>101</sup>. Dal punto di vista di quest’ultimo, dunque, l’usucapione può assumere i connotati di una sanzione – consistente, per l’appunto, nella privazione del titolo – che consegue ad una condotta omissiva riprovata dall’ordinamento giuridico<sup>102</sup>. E tale omissione può ben concretarsi nell’inadempimento del dovere di manutenzione. Anzi, in tal caso – cioè a fronte di un vero e proprio abbandono immobiliare – saranno ancora più facili da soddisfare i requisiti di operatività

---

<sup>98</sup> Si v. anche U. SALANITRO, *Il principio “chi inquina paga”: responsibility e liability*, in *Giorn. dir. amm.*, 2020, 1, pp. 35 ss., il quale considera questa disciplina un’applicazione del principio di rilevanza euro-unionale “chi inquina paga”: quest’ultimo infatti permetterebbe di prospettare non solo la *liability* del responsabile dell’inquinamento ma anche, in modo più ampio, la *responsibility* di altri soggetti, quale ad esempio il proprietario del bene inquinato.

<sup>99</sup> Va tuttavia osservato come nella maggior parte dei casi potrebbero scattare, almeno in un secondo momento, meccanismi che invece determinano la perdita di proprietà del bene abbandonato. Si pensi alla già citata sanzione della confisca amministrativa ma anche, più in generale, alla possibilità di giungere attraverso una procedura esecutiva all’espropriazione forzata (e vendita pubblica) dell’immobile, laddove il proprietario non adempia alle obbligazioni di natura pecuniaria su di lui incombenti (imposte, responsabilità civile, sanzioni amministrative ecc.).

<sup>100</sup> Si v. SHOKED, *The Duty to Maintain*, cit., p. 481.

<sup>101</sup> Si v., per tutti, MATTEI, *La proprietà*, cit., p. 212.

<sup>102</sup> *Contra* S. RUPERTO, *Usucapione (dir. vig.)*, in *Enc. dir.*, Milano, 1992, p. 1026, che assume a fondamento giuridico dell’istituto solo le esigenze di certezza dei rapporti giuridici e di tutela del possesso.

dell'usucapione: ciò che dovrebbe aumentare ulteriormente l'efficacia deterrente della sanzione della perdita della proprietà.

Quest'ultimo ragionamento, a onor del vero, è stato formulato nell'ambito del common law statunitense e con riferimento all'istituto dell'*adverse possession*<sup>103</sup>. Più in particolare, si è osservato come risulti anzitutto più semplice instaurare sul bene un *actual possession*, dal momento che in caso di abbandono si riducono notevolmente le barriere all'ingresso nell'immobile, come anche le possibilità di essere rilevati ed espulsi. In secondo luogo, sarebbe meno problematica la necessità che si tratti di *open possession*, visto che in caso di abbandono è assai probabile che questa specifica forma di "avvertimento" al titolare del bene cada nel vuoto<sup>104</sup>. Infine, si osserva *a contrario* come, in presenza di attività manutentiva dell'immobile da parte del proprietario, sia praticamente impossibile dimostrare l'*exclusive possession* dell'immobile, che risulta invece necessario ai fini dell'usucapione<sup>105</sup>.

Si tratta ancora una volta di considerazioni pressoché ripetibili nel panorama italiano, in relazione all'usucapione immobiliare di cui agli artt. 1158 ss. c.c. Anche il nostro ordinamento, infatti, richiede che il possesso *ad usucapionem* sia effettivo (oltre che continuato), pubblico (oltre che pacifico: art. 1163 c.c.) ed esclusivo (almeno ai fini dell'acquisto della proprietà piena dell'immobile<sup>106</sup>).

Peraltro, il nostro legislatore sembrerebbe aver preso in considerazione proprio il fenomeno dell'abbandono immobiliare nell'introdurre con l'art. 1159-*bis* c.c. una "usucapione speciale per la piccola proprietà rurale"<sup>107</sup>: si tratta infatti di una fattispecie abbreviata (a 15 anni di

---

<sup>103</sup> Si v. SHOKED, *The Duty to Maintain*, cit., pp. 485 ss. *Contra* L.J. STRAHILEVITZ, *The right to abandon*, in *Univ. of Pennsylvania L.R.*, 2010, 158, pp. 415 ss., che sostiene invece l'impossibilità di applicare l'istituto dell'*adverse possession* per mancanza – a fronte del disinteresse del proprietario immobiliare – del requisito della *nonpermissivness*

<sup>104</sup> Un ragionamento simile sembra potersi sviluppare anche con riferimento alle più recenti novità legislative proprie del *common law* inglese, dove l'operatività dell'*adverse possession* è stata resa più difficile – almeno per alcune categorie di immobili – dall'introduzione del requisito della notifica dal possessore al proprietario: di nuovo, infatti, in caso di abbandono, risulta meno probabile che alla notifica segua (entro i prescritti tre mesi) l'opposizione proprietaria necessaria a prevenire la perdita del diritto. Per maggiori approfondimenti si rinvia a QUARTA, *Cose derelitte*, cit., pp. 790 ss.

<sup>105</sup> Al di là di queste considerazioni *de iure condito*, altrove si è anche prospettato come, *de iure condendo*, si potrebbe intervenire sulla disciplina dell'*adverse possession* in modo da favorirne ulteriormente l'operatività nei casi di abbandono immobiliare: si v. DE GROOTE, *Land and Real Estate as Poisoned Chalice*, cit., pp. 41-42. Da un lato, si potrebbe ridurre il periodo di tempo necessario per advenire al trasferimento di proprietà. Dall'altro, si potrebbe "attenuare" il requisito stesso del possesso effettivo sostituendolo con una notifica dell'intenzione di possedere, ferma restando la successiva possibilità del proprietario di reclamare il bene entro un certo lasso di tempo: in tal senso si v. S. BROWN RICHARDSON, *Abandonment and Adverse Possession*, in *Hous. L.R.*, 2015, 52, 5, pp. 1385 ss.

<sup>106</sup> Resta ferma la possibilità di acquistare per usucapione, grazie al compossesso, una quota di comproprietà dell'immobile: si v., *ex multis*, Cass. civ., 2 agosto 2011, n. 16914.

<sup>107</sup> Si v. QUARTA, *Cose derelitte*, cit., pp. 789-790.

possesso continuato) che, secondo l'interpretazione dominante, avrebbe ad oggetto tipicamente i fondi (potenzialmente coltivabili ma) momentaneamente incolti. Anche se l'ambito applicativo rimane estremamente contenuto per via del riferimento alle "comunità montane".

Da ultimo, occorre osservare come l'usucapione degli immobili abbandonati potrebbe sembrare ostacolata dall'esistenza dell'art. 827 c.c. il quale, come noto, prescrive la proprietà pubblica (statale) degli immobili "vacanti". A tal proposito viene infatti in rilievo la disciplina introdotta dall'art. 1, c. 260 l. 27 dicembre 2006, n. 296 che, con riferimento al possesso di beni immobili vacanti (o derivanti da eredità giacenti), fissa una presunzione legale assoluta di violenza e/o clandestinità *ex art. 1163 c.c.* – e pertanto una preclusione all'usucapione – che perdura sino al momento della notifica del possesso medesimo all'Agenzia del demanio<sup>108</sup>. Ad avviso di chi scrive, tuttavia, si tratta di un ostacolo solo apparente. A rigore, infatti, l'aggravio normativo alla possibilità di usucapione non dovrebbe applicarsi agli immobili propriamente abbandonati (per come li abbiamo definiti in precedenza<sup>109</sup>): questi ultimi hanno infatti pur sempre un proprietario identificabile (ancorché assenteista), mentre sono tecnicamente "vacanti", secondo il testo dell'art. 827 c.c., solo gli immobili che "non sono in proprietà di alcuno" e che, di conseguenza, "spettano al patrimonio dello Stato"<sup>110</sup>.

#### *e. Espropriazione per pubblica utilità*

Infine, volgendo di nuovo lo sguardo al panorama pubblicistico, viene in rilievo la perdita di proprietà imposta dal provvedimento di espropriazione che, ancora una volta, può essere inquadrata in uno schema di *enforcement* del dovere di manutenzione del proprietario immobiliare. Anzi, come si è sottolineato, si tratta di uno strumento giuridico

---

<sup>108</sup> Si v. art. 1, c. 260 l. 27 dicembre 2006, n. 296: "Allo scopo di devolvere allo Stato i beni vacanti o derivanti da eredità giacenti, il Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'interno ed il Ministro dell'economia e delle finanze, determina, con decreto da emanare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, i criteri per l'acquisizione dei dati e delle informazioni rilevanti per individuare i beni giacenti o vacanti nel territorio dello Stato. Al possesso esercitato sugli immobili vacanti o derivanti da eredità giacenti si applica la disposizione dell'articolo 1163 del codice civile sino a quando il terzo esercente attività corrispondente al diritto di proprietà o ad altro diritto reale non notifichi all'Agenzia del demanio di essere in possesso del bene vacante o derivante da eredità giacenti. Nella comunicazione inoltrata all'Agenzia del demanio gli immobili sui quali è esercitato il possesso corrispondente al diritto di proprietà o ad altro diritto reale devono essere identificati descrivendone la consistenza mediante la indicazione dei dati catastali."

<sup>109</sup> Si v., *supra*, cap. 1, par. 2.1.

<sup>110</sup> Questione diversa, evidentemente, è quella dell'identificazione delle cause che possono condurre alla "vacanza" degli immobili. È proprio qui che si consuma lo scontro tra coloro che annoverano tra queste ultime anche la rinuncia del proprietario e coloro che, escludendone l'ammissibilità, limitano l'applicabilità dell'art. 827 c.c. a situazioni di oggettiva incertezza sulla titolarità del bene.

particolarmente idoneo ad affrontare il fenomeno dell'abbandono immobiliare. A fronte di quest'ultimo, infatti, risulta più facile soddisfare i due tipici requisiti per l'esercizio del potere espropriativo: ovvero la corresponsione di un giusto indennizzo e la presenza di una causa di pubblico interesse<sup>111</sup>.

Quanto al primo, il punto di partenza del ragionamento sta nella necessità che la quantificazione dell'indennizzo corrisponda al valore di mercato dell'immobile espropriato<sup>112</sup>. Dopodiché si considera che, posto che gli immobili abbandonati hanno tipicamente un valore di mercato (se non proprio azzerato quantomeno) più basso di quelli oggetto di adeguata manutenzione, per la pubblica amministrazione risulterà meno costoso – e dunque per certi versi più semplice – espropriare i primi piuttosto che i secondi.

Quanto al secondo elemento, si tende a considerare il fatto dell'abbandono immobiliare come in grado di fondare l'esistenza di un pubblico interesse all'esproprio. Non si pongono particolari dubbi laddove la pubblica amministrazione intenda recuperare l'immobile abbandonato ad una qualche attività di interesse pubblica. Maggiori remore, invece, potrebbero aversi con riguardo all'ipotesi di esproprio meramente finalizzato a svolgere la manutenzione necessaria al posto del privato inadempiente<sup>113</sup>: se infatti, in passato, era stato possibile registrare un ampliamento del concetto codicistico di pubblica utilità, tale da coprire innumerevoli interessi economici e sociali (come ad esempio quello alla bonifica dei latifondi)<sup>114</sup>, il più recente testo unico sugli espropri sembra averne ridimensionato la portata, ancorandola all'idea di una necessaria fruizione del bene o direttamente da parte della collettività o, quantomeno, nell'interesse della collettività<sup>115</sup>.

---

<sup>111</sup> Si v. SHOKED, *The Duty to Maintain*, cit., pp. 482 ss. Il ragionamento è sviluppato con riferimento all'*eminent domain* del *common law* statunitense, ma sembra applicabile anche all'ordinamento italiano, la cui Costituzione ammette la possibilità di espropriare la proprietà privata solo (nei casi previsti dalla legge) "salvo indennizzo" e "per motivi di interesse generale" (art. 42, c. 3 Cost.; ma si v. anche l'art. 834 c.c.).

<sup>112</sup> Questa esigenza è oggi fatta propria anche dall'ordinamento italiano – in forza degli artt. 37 ss. DPR 8 giugno 2001, n. 327, c.d. testo unico sulle espropriazioni (TUES) – quale approdo finale di una lunga e tormentata storia di modifiche normative che ha visto protagonisti il legislatore italiano, la Corte costituzionale e, da ultimo, in maniera determinante, la Corte europea dei diritti dell'uomo: per maggiori approfondimenti si v., per tutti, MATTEI, *La proprietà*, cit., pp. 423 ss.

<sup>113</sup> Si v., ad esempio, S. EAGLE, *Does Blight Really Justify Condemnation?*, in *Urb. Law*, 2007, 39, pp. 833 ss.

<sup>114</sup> Si v. F. DE MARTINO, *Sub art. 834*, 4° ed., in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1976, p. 162.

<sup>115</sup> In tal senso devono essere lette le categorie introdotte dall'art. 1, cc. 1 e 2, D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (c.d. TUES): sono "opere pubbliche" quelle suscettibili di fruizione collettiva (ad esempio le strade) e "opere di pubblica utilità" quelle suscettibili di fruizione individuale ma nell'interesse pubblico (il classico esempio è quello dell'edilizia residenziale pubblica); dopodiché questi concetti sono estesi anche a quei beni che non necessitano di "materiale modificazione o trasformazione", ma il cui esproprio resta finalizzato a garantirne l'utilizzazione da parte della collettività (si pensi ad esempio al verde pubblico). Si v., in tal senso, F. CARINGELLA, G. DE MARZO, R. DE NICTOLIS, R. MARUOTTI, *L'espropriazione per pubblica utilità. Commento*

Detto ciò, in molti casi è lo stesso legislatore a chiarire espressamente la possibilità di fondare l'esproprio sullo stato di abbandono dell'immobile. Nel panorama della *Western Legal Tradition* si trovano numerosi esempi di previsioni di questo genere: basta guardare ad alcuni codici di Stati federati USA<sup>116</sup>, oppure, per il continente europeo, alla Francia con il suo codice generale delle collettività territoriali<sup>117</sup>.

Anche in Italia, d'altro canto, una norma di questo tipo può essere facilmente rintracciata nell'art. 838 c.c.<sup>118</sup>, quantomeno laddove se ne dia una lettura costituzionalmente orientata e non invece riduttiva all'originaria funzione corporativistica<sup>119</sup>. La disposizione autorizza infatti l'espropriazione immobiliare non solo a fronte dell'abbandono della "conservazione, la coltivazione o l'esercizio di beni che interessano la produzione nazionale, in modo da nuocere gravemente alle esigenze della produzione stessa" (c. 1), ma anche "se il deperimento dei beni ha per effetto di nuocere gravemente al decoro delle città o alle ragioni dell'arte, della storia o della sanità pubblica" (c. 2). Peraltro, proprio con riferimento a questo articolo, numerosi e autorevoli interpreti si sono trovati d'accordo nel constatare che la norma impone al proprietario immobiliare dei doveri – in senso stretto, perché c'è contrapposto un interesse di stampo pubblicistico<sup>120</sup> – rispetto ai quali l'espropriazione opera quale sanzione<sup>121</sup>. E come è facile desumere dal tenore letterale della disposizione, tra questi doveri spicca anche quello che noi abbiamo definito, in maniera riassuntiva, di manutenzione.

---

*al testo unico emanato col il decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 come modificato dal D.Lgs. 302/2002, 2° ed., Milano, 2003.*

<sup>116</sup> Si v. gli esempi offerti da SHOKED, *The Duty to Maintain*, cit., pp. 482-483.

<sup>117</sup> Si v., in particolare, gli artt. L2243-1, L2243-2, L2243-3 del *Code général des collectivités territoriales*. Ma si v. anche DE GROOTE, *Land and Real Estate as Poisoned Chalice*, cit., p. 38, che osserva come, a volte, a fronte dell'abbandono, alle pubbliche amministrazioni locali (ad esempio francesi, belghe e olandesi) sia attribuito il potere non (sol)tanto di elidere la titolarità proprietaria, quanto piuttosto di imporre al proprietario – che resta tale – un certo uso temporaneo dell'immobile, come ad esempio l'apertura dello stesso a persone senza dimora.

<sup>118</sup> Nonostante la diversità di presupposti e di concrete finalità, l'art. 838 c.c. viene ritenuto una *species* del *genus* dell'espropriazione per pubblica utilità, con conseguente applicabilità (in linea generale, salvo eccezioni) delle norme cui fa rinvio l'art. 834 c.c.: si v., in tal senso, F. DE MARTINO, *Sub art. 838*, 4° ed., in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1976, pp. 175 ss. e M.R. SAN GIORGIO, *Sub art. 838*, in *Comm. Gabrielli*, Torino, 2012, pp. 437 ss.

<sup>119</sup> Si v. QUARTA, *Cose derelitte*, cit., pp. 777 ss., ma anche QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., pp. 45 ss.

<sup>120</sup> Si v. SALVI, *Il contenuto del diritto di proprietà*, cit., pp. 98-99, che dunque nega che si tratti di un'obbligazione propter rem, appunto perché non c'è contrapposto alcun diritto soggettivo.

<sup>121</sup> Si v., *ex multis*, W. CESARINI SFORZA, *Codice civile e Carta del lavoro nella definizione della proprietà*, in *Stato e diritto*, 1941, pp. 99 ss., PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della proprietà*, cit., pp. 69 ss., RESCIGNO, *Proprietà*, cit., pp. 275 ss., S. PUGLIATTI, *La proprietà e le proprietà*, in *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954, p. 266 ss., F. ROMANO, *Diritto e obbligo nella teoria del diritto reale*, cit., pp. 215 ss. *Contra*, però, DE MARTINO, *Sub art. 834*, cit., p. 174.



In conclusione, anche l'espropriazione per pubblica utilità<sup>122</sup> – assieme ai vari altri istituti già esaminati – può operare *latu sensu* come sanzione nei confronti del proprietario che si disinteressa della manutenzione del suo immobile (e, dunque, come deterrente affinché ciò non accada<sup>123</sup>). Così, si completa l'analisi sistematica di questo insieme di norme rimediali sulla base delle quali è stato possibile ricostruire l'esistenza, in capo al proprietario immobiliare, di una vera e propria posizione giuridica soggettiva passiva: un dovere – in senso stretto – avente ad oggetto la manutenzione dell'immobile stesso. Tale dovere, accostandosi ad altre situazioni passive di obbligo, soggezione, limite, contribuisce a strutturare il lato negativo del diritto di proprietà immobiliare, che coesiste con quello attivo delle facoltà, poteri, libertà. Proprio questa natura complessa della proprietà immobiliare, infine, è ciò che spinge a concludere per la sua irrinunciabilità.

## **2. Compatibilità della tesi negativa con la clausola costituzionale della funzione sociale**

### *2.1. La ratio del divieto di rinuncia nel common law americano*

A questo punto, spiegati i motivi di preferenza per la tesi negativa nel contesto del dibattito italiano sulla rinuncia alla proprietà immobiliare, risulta interessante approfondire le ragioni che gli interpreti provenienti dal common law anglo-americano pongono alla base del pacifico divieto di rinuncia che, come già registrato, caratterizza (anche) quei sistemi<sup>124</sup>. Come si vedrà, infatti, sono presenti notevoli analogie argomentative che peraltro, se

---

<sup>122</sup> Per certi versi analoghi all'espropriazione per pubblica utilità sono alcuni strumenti di contrasto all'abbandono immobiliare caratterizzati dall'iniziativa privata (più o meno diffusa) e volti ad ottenere un acquisto altrettanto privato della proprietà immobiliare: ad ogni modo, la presenza pubblica rimane, anche se più defilata, e sempre pubblica rimane la scelta di fondo sull'accoglimento o meno dell'istanza privata. Un esempio estero di questo tipo di strumento è costituito, nel diritto scozzese, dalla 'vendita obbligatoria' (compulsory sale) dell'immobile abbandonato, cui si può arrivare a seguito di decisione ministeriale e sulla base di un'istanza proveniente dai c.d. *Scottish community bodies*. In Italia, invece, il pensiero non può che andare alla legislazione speciale sull'assegnazione delle terre "incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate" (l. 4 agosto 1978, n. 440): il contrasto a questo fenomeno passa infatti attraverso l'attribuzione di una legittimazione diffusa – di chiunque interessato ad occuparsi di quei terreni – a fare istanza alla Regione, la quale instaura un contraddittorio col proprietario, cui viene offerta la possibilità di riprendere in prima persona la coltivazione, in mancanza della quale la proprietà del bene verrà assegnata al richiedente.

<sup>123</sup> Tuttavia, come già osservato in precedenza, è possibile che l'effettiva forza deterrente di questo genere di sanzione risulti assai limitata a fronte di proprietari di beni immobili negativi, il cui desiderio potrebbe essere precisamente quello di disfarsi del titolo, specie se si considera che sarebbe persino dovuto loro un indennizzo (ancorché di valore contenuto).

<sup>124</sup> Si v., *supra*, cap. 3, par. 3.3.

guardiamo al nostro versante, non si limitano al piano dell'argomentazione teorico-generale di diritto privato – che abbiamo già sviluppato – ma si estendono persino all'argomentazione di diritto costituzionale, che verrà approfondita nel prossimo paragrafo.

Quanto appena affermato vale, in particolare, per due tentativi di giustificazione del divieto di rinuncia nel common law tanto convincenti quanto di recente elaborazione. Prima di esporli, comunque, è bene osservare brevemente come vari altri autori abbiano, invece, o proprio evitato di indagare la *ratio* della regola in esame oppure offerto spiegazioni diverse assai poco condivisibili<sup>125</sup>.

Una di queste ultime, ad esempio, richiama l'esigenza di prevenire i conflitti tra consociati che, se la rinuncia immobiliare fosse permessa, si verificherebbero nella corsa all'appropriazione della *res nullius*<sup>126</sup>: senonché, questo medesimo ragionamento si potrebbe applicare anche ai beni mobili, per i quali tuttavia, come è noto, il divieto di rinuncia non sussiste. Altrove si afferma che lo scopo della regola è di evitare che si creino dei buchi nelle sequenze di titoli proprietari sugli immobili<sup>127</sup>: non ci si sofferma però sulle ragioni per cui queste lacune sarebbero così problematiche.

La spiegazione forse più classica – tra quelle che non convincono – fa leva sulle origini feudali del diritto immobiliare di common law. Nell'ottica di quel sistema, infatti, la *tenure* della terra – concessa dal sovrano, quale unico vero proprietario della medesima – si accompagnava a rilevantissime obbligazioni di carattere militare, spirituale ed economico nei confronti della Corona: pertanto era comprensibile che, ai fini della stessa tenuta del modello, si volessero evitare a tutti i costi vuoti di titolarità, della quale pertanto non ci si poteva nemmeno spogliare volontariamente. In tal senso, la *rule against abandoning land* sarebbe nient'altro che una vetusta e inutile reliquia di un passato ormai ampiamente lasciato alle spalle<sup>128</sup>.

Una variante di questo ragionamento muove dall'osservazione secondo cui, a ben vedere, un ruolo tutto sommato analogo alle vecchie obbligazioni feudali è oggi ricoperto dalle obbligazioni fiscali: in tal senso, allora, la giustificazione odierna del divieto di rinuncia

---

<sup>125</sup> Si v., per una rassegna e le relative critiche, anzitutto E.M. PEÑALVER, *The Illusory Right to Abandon*, in *Cornell Law Faculty Publications*, 2010, pp. 202 ss., che nel primo gruppo colloca persino Blackstone, oltre a J.W. SIMONTON, *Abandonment of Interests in Land*, *Ill. L. Rev.*, 1930-1931, 25, p. 262.

<sup>126</sup> Si v. J.A. CASNER (ed.), *American Law of Property: A Treatise on the Law of Property in the United States*, 2, Boston, 1952, p. 304.

<sup>127</sup> Si v. *Restatement of the Law of Property, V, Servitudes*, St. Paul, 1944, pp. 3076 ss.

<sup>128</sup> Si v. J.C. ROBERTSON, *Abandonment of Mineral Rights*, *Stan. L. Rev.*, 1969, 21, pp.1227 ss.

potrebbe ritenersi radicata nelle sempre attuali esigenze della finanza pubblica<sup>129</sup>. Si obietta, tuttavia, che un divieto motivato in questo modo risulterebbe quantomai irragionevole: infatti, se si tratta di immobili a valore di mercato negativo, è proprio ingiusta la scelta a monte di tassarli, perché, per l'appunto, non si tratta di fonti di ricchezza, ma tutt'al più di costi<sup>130</sup>; se si tratta di immobili a valore positivo, viceversa, l'imposizione fiscale risulta giustificata, ma il problema della rinuncia nemmeno si pone, perché è plausibile immaginare la presenza di un mercato funzionante ove potersi disfare consensualmente del bene<sup>131</sup>.

Ecco che, in definitiva, la pacifica e netta soluzione di continuità – non sul piano formale ma su quello sostanziale – tra passato feudale e presente non feudale della *real property* spinge, più che a concludere per l'assurdità anacronistica del divieto di rinuncia, a cercare delle spiegazioni diverse per la sua permanenza attuale.

In tal senso, una delle tesi più suggestive è quella che fa leva sull'idea di una *proprietary responsibility*, alla quale sarebbe (giustamente) impossibile sottrarsi unilateralmente<sup>132</sup>.

Va subito detto che *proprietary responsibility* non significa *proprietary liability*: la varietà del lessico inglese permette di chiarire – meglio che nel linguaggio italiano – che l'esigenza non è (solo) quella di evitare una fuga del proprietario dalla responsabilità civile per danni cagionati a terzi dall'immobile. A una simile giustificazione del divieto di rinuncia, infatti, si possono opporre varie obiezioni: da un lato, si osserva che non tutti gli immobili sono dannosi o pericolosi e, tuttavia, il divieto di rinuncia resta fermo anche per questi beni inoffensivi; dall'altro, si ricorda come non sia sempre (solo) il proprietario a dover rispondere dei danni cagionati dall'immobile, potendo risultare responsabili anche soggetti diversi come, ad esempio, un conduttore, o, se del caso, un assicuratore. Anche in questi ultimi casi, dunque, non c'è alcun rischio di fuga del proprietario dalla responsabilità civile: e tuttavia resta fermo il divieto di rinuncia.

---

<sup>129</sup> Si v. B. ZIFF, *Principles of Property Law*, 7° ed., Toronto, 2018, p. 161 (citato da K. VON SCHÜTZ, *Keeping It Private: The Impossibility of Abandoning Ownership and the horror vacui of the Common law of Property*, in *McGill L.J.*, 2021, 66:4, p. 740). È interessante notare come questo argomento sia stato talvolta speso anche nel dibattito italiano: si v., ad es., in giurisprudenza, TAR Piemonte, in dottrina R. MATERI, M. MOLINARI, *Atto di abbandono della proprietà tra volontà e interesse pubblico*, in *Notariato*, 2016, 6, pp. 567 ss.

<sup>130</sup> Tant'è che nei fatti sono spesso previsti meccanismi di esenzione o riduzione dell'imposizione fiscale per gli immobili inagibili o inabitabili: si v. BRIZZOLARI, *Nota a margine di un caso emblematico di rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., p.635.

<sup>131</sup> Il ragionamento funziona a patto che, in un caso come nell'altro, non ci siano pesanti asimmetrie informative: si v. STRAHILEVITZ, *The right to abandon*, cit. pp. 398 ss.

<sup>132</sup> Si v., VON SCHÜTZ, *Keeping It Private*, cit., pp. 741 ss.

Per queste ragioni – pur essendo sulla giusta strada – bisogna spostare leggermente l’ottica dal più stretto concetto di *liability* a quello più ampio di *responsibility*, che ugualmente incombe sul proprietario immobiliare. Il richiamo, in tal senso, va a quell’elaborazione dottrinale secondo cui la piena proprietà sarebbe un vero e proprio ufficio (*office*), caratterizzato dalla compresenza di diritti e doveri e, in particolare, da compiti di *decision-making* sulla gestione del bene immobile, che verrebbe così decentralizzata con risultati massimamente efficienti<sup>133</sup>. Tra i doveri del proprietario immobiliare, dunque, figura anche quello di prendersi cura del proprio bene, più in generale di gestirlo, anche laddove non sia dannoso al momento presente né ci sia il pericolo che lo diventi mai. In particolare, questo dovere sussiste fintantoché non si presenti un altro soggetto disponibile a subentrare nell’ufficio proprietario: perciò, evidentemente, non ci si può sottrarre unilateralmente al medesimo, ed è per questa ragione che la rinuncia sarebbe vietata dal common law<sup>134</sup>.

Una seconda tesi, per certi versi analoga, ricollega il divieto di rinuncia per l’appunto all’esistenza, all’interno della struttura stessa del diritto dominicale, accanto ai poteri, di importanti profili obbligatori, ingiustamente trascurati – fatta eccezione per le sole obbligazioni fiscali – dalle teorie liberali della proprietà<sup>135</sup>.

La differenza principale dall’impostazione di cui sopra riguarda fondamento e contenuto di questo lato obbligatorio della proprietà, che vengono qui ricostruiti facendo rinvio all’elaborazione dottrinale statunitense sulla c.d. *social obligation norm* che informerebbe il diritto dominicale<sup>136</sup>. In tal senso, l’istituto proprietario sarebbe vocato non solo ai valori dell’autonomia e dell’efficienza, ma anche al soddisfacimento di interessi di natura più marcatamente sociale, quali ad esempio la salute e la stabilità della comunità di riferimento e, più in generale, lo *human flourishing* di tutti. Da ciò discendono, evidentemente, esigenze

---

<sup>133</sup> Si v. L. KATZ, *Ownership and Offices: The Building Blocks of the Legal Order*, in *UTLJ*, 2020, 70:Supp 2, pp. 287 ss., la quale pure registra come, in quest’ottica, permettere di sottrarsi unilateralmente all’ufficio sarebbe estremamente problematico, non solo per via del profilo dei doveri, ma proprio ai fini della tenuta dell’intero sistema.

<sup>134</sup> Si v. VON SCHÜTZ, *Keeping It Private*, cit., p. 744.

<sup>135</sup> Si v. PEÑALVER, *The Illusory Right to Abandon*, cit., pp. 208 ss. L’autore arriva a questa conclusione valorizzando una rilevante eccezione alla regola secondo cui i diritti reali minori su immobili (*rectius* i *nonpossessory interests in land*), a differenza che la piena proprietà immobiliare, sono rinunciabili: si tratta del caso delle servitù, che si possono dismettere solo bilateralmente appunto perché caratterizzate, come noto, da significativi profili obbligatori; e così anche per la piena proprietà. Inoltre, il divieto di rinuncia alla *landownership* sarebbe funzionale anche alla tenuta di un vero e proprio sistema decentrato di governo sull’abbandono dei beni mobili: la possibilità di liberarsi di questi ultimi, infatti, risulterebbe sempre mediata dal consenso del proprietario del terreno sul quale si intende lasciarli (motivo per cui questo tanto decantato *right to abandon* sarebbe, a ben vedere, illusorio).

<sup>136</sup> Il riferimento, in particolare, è alla concezione di G.S. ALEXANDER, *The Social-Obligation Norm in American Property Law*, in *Cornell L. Rev.*, 2009, 74, pp. 745 ss.

redistributive che andrebbero allo stesso modo collocate all'interno della struttura proprietaria, come, per l'appunto, le varie fattispecie di doveri in cui di volta in volta la *social obligation* si concretizza.

Come ben si nota da quest'ultimo passaggio, le spiegazioni del divieto di rinuncia offerte nel contesto di common law anglo-americano, se pure da un lato prospettano una revisione della struttura proprietaria nel senso di includervi anche dei doveri, dall'altra non scendono troppo nel dettaglio in maniera analitica sulle singole poste passive. Piuttosto, lo sforzo ricostruttivo va nella direzione più generale di un diverso inquadramento funzionale e valoriale – più sociale e progressista – dell'istituzione proprietaria all'interno dell'ordinamento giuridico.

Allora ben si comprende perché, ampliando la prospettiva anche alla tradizione di civil law, sia stato possibile impostare un parallelismo tra questo genere di considerazioni e quelle che sono state sviluppate altrove nel corso della lunga riflessione sull'idea di “funzione sociale” della proprietà<sup>137</sup>.

Quanto in particolare all'Italia, le traiettorie evolutive di questo concetto hanno condotto, come è noto, non alla sua codificazione, ma alla sua costituzionalizzazione<sup>138</sup>. E in effetti, per quanto qui ci interessa, argomenti di rango costituzionale – con richiamo anzitutto alla funzione sociale *ex art. 42* – sono stati spesi anche nel dibattito sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare, ora a favore ora contro. È allora il caso di approfondire brevemente la questione. Non tanto perché ciò risulti indispensabile ai fini dell'adesione alla tesi negativa, che viceversa – a nostro avviso – si regge su autonomi argomenti di carattere sistematico e di teoria generale del diritto privato, già esaminati nei precedenti paragrafi. Quanto piuttosto per osservare come tale esito – cioè il divieto di rinuncia alla proprietà immobiliare – sia pienamente compatibile e coerente con la clausola costituzionale della funzione sociale ove correttamente interpretata<sup>139</sup>.

---

<sup>137</sup> Si v., in tal senso, S.R. FOSTER, D. BONVILLA, *The Social Function of Property: A Comparative Law Perspective*, in *Fordham Law review*, 2011, 80, pp. 101 ss., che mettono in correlazione, in particolare, la teorica statunitense della *social obligation norm* col pensiero di Duguit.

<sup>138</sup> Per un'ampia panoramica storica si v., per tutti, MATTEI, *La proprietà*, cit., pp. 109 ss.

<sup>139</sup> Fa invece discendere l'irrinunciabilità della proprietà immobiliare direttamente dalla sua funzione sociale, ad esempio, DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., pp. 195 ss., il quale pure, come si è già visto, si assesta in definitiva sulla tesi intermedia e non su quella negativa.

## 2.2. *Compatibilità della tesi negativa con la clausola costituzionale della funzione sociale*

Come già osservato in precedenza<sup>140</sup>, nel dibattito italiano sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare la clausola costituzionale della funzione sociale è stata evocata anzitutto dai sostenitori delle tesi negativa e intermedia, al fine di giustificare, rispettivamente, un divieto di rinuncia *tout court* o quantomeno l'inammissibilità delle rinunce "egoistiche", quelle aventi ad oggetti beni di valore negativo e indirizzate a scaricare i relativi costi sulla collettività.

D'altro canto, anche altri autori – più o meno simpatizzanti con la tesi positiva – hanno ingaggiato la discussione in punto funzione sociale della proprietà privata, offrendone una ricostruzione alternativa che sarebbe, viceversa, assai compatibile con la professata libertà di rinunciare alla proprietà immobiliare e, soprattutto, con il conseguente acquisto automatico del bene al patrimonio statale.

Anzitutto, si considera proprio espressione della funzione sociale lo schema previsto dell'art. 827 c.c. – ma sotteso anche ad altre norme, come ad esempio l'art. 838 c.c. – ovvero l'idea di uno Stato che interviene in sostituzione dei privati che non vogliono più o non sono più in grado di gestire determinati beni immobili, nell'ottica del loro recupero vuoi in chiave produttivistica<sup>141</sup> vuoi in chiave sociale<sup>142</sup>. Secondo alcuni, peraltro, quello dello Stato di intervenire non sarebbe (sol)tanto un potere, quanto piuttosto un vero e proprio dovere: così che la rinuncia alla proprietà immobiliare – da ritenersi pienamente ammissibile – svolgerebbe anche il ruolo di utile strumento nelle mani del privato per sopperire all'inerzia pubblica nell'attività espropriativa *ex art. 838 c.c.*<sup>143</sup>. Chiaramente si tratta di visioni che presuppongono la convinzione che lo Stato sia in grado o, persino, che sia il soggetto più idoneo a svolgere questo tipo di attività<sup>144</sup>, anche se ci si rende conto, talora, di quanto ciò possa suonare anacronistico e in contrasto col più recente trend di assottigliamento delle competenze pubbliche allo scopo di contenere il debito sovrano<sup>145</sup>.

---

<sup>140</sup> Si v., *supra*, cap. 3, par. 1.3.

<sup>141</sup> Si v. T. PELLEGRINI, *Proprietà privata e Stato nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà del bene immobile*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2021, 2, pp. 253 ss.

<sup>142</sup> Si v. BRIZZOLARI, *Nota a margine di un caso emblematico di rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., pp. 635-636, che fornisce l'esempio dell'edilizia residenziale popolare.

<sup>143</sup> Si v. QUADRI, *La rinuncia al diritto reale immobiliare*, cit., p. 46. *Contra* però PELLEGRINI, *Proprietà privata e Stato nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà del bene immobile*, cit., pp. 255-256.

<sup>144</sup> Si v. V. BRIZZOLARI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Riv. dir. civ.*, 2017, 1, pp. 219 ss.

<sup>145</sup> Si v. PELLEGRINI, *Proprietà privata e Stato nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà del bene immobile*, cit., pp. 257 ss., che in maniera complementare ricollega alla concezione statale minima tipica degli Stati Uniti

In linea con questo ragionamento, si ribatte anche alla qualificazione in termini di egoismo della rinuncia alla proprietà di immobili negativi, osservando come, viceversa, e specularmente, anche il rifiuto statale di accollarsi simili beni possa dirsi “egoistico”. La funzione sociale della proprietà potrebbe ben essere intesa, infatti, come solidarietà della collettività intera nei confronti del suo singolo componente gravato dal bene immobile negativo: così che sarebbe assolutamente logico e desiderabile che la prima si faccia carico, per tramite dell’art. 827 c.c., del peso evaso dal secondo attraverso il negozio di rinuncia<sup>146</sup>.

Infine, si osserva che, se pure è vero che la funzione sociale impone un contemperamento tra interesse individualistico del proprietario e interesse generale della collettività, il primo non può mai essere totalmente sacrificato a favore del secondo, come invece accadrebbe se si vietasse la rinuncia agli immobili di valore negativo. In simili casi, infatti, il proprietario non trae più alcun vantaggio dal bene, ma è solo gravato da costi e obblighi, nell’esclusivo interesse della comunità. Tuttavia, pretendere dal proprietario l’adempimento di doveri di interesse sociale sembra giustificato solo nella misura in cui da quel medesimo bene si possano trarre anche dei benefici: si tratterebbe infatti di un logico ribaltamento del brocardo *cuius commoda eius et incommoda*, nel senso che “se non ci sono utilità non dovrebbero esserci scomodità”<sup>147</sup>. Pertanto, sarebbe quantomai scorretto evocare la funzione sociale della proprietà allo scopo di impedire una scelta pienamente razionale, da *homo oeconomicus*, qual è quella di liberarsi di un bene più costoso che vantaggioso: piuttosto – in linea con quanto esposto poco sopra – la clausola costituzionale potrebbe giustificare un intervento statale a correzione di questo vero e proprio fallimento del mercato<sup>148</sup>.

Ad avviso di chi scrive, si tratta di argomenti non condivisibili: fondamentalmente perché basati su un profondo fraintendimento del senso della funzione sociale della proprietà privata di cui all’art. 42 Cost.

Infatti, sebbene quello di funzione sociale sia un concetto notoriamente vago, un’autorevole dottrina è stata capace di fissare almeno alcuni punti fermi in materia. Il primo è il seguente: la funzione sociale – per come ricostruita anche alla stregua dei lavori preparatori alla

---

il divieto di rinuncia presente in quell’ordinamento, risolvendo così il “paradosso americano” dato dalla contrapposizione di quel divieto con la tradizionale esaltazione liberale dell’istituto proprietario.

<sup>146</sup> Si v. BRIZZOLARI, *Nota a margine di un caso emblematico di rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., p. 636.

<sup>147</sup> Si v. PELLEGRINI, *Proprietà privata e Stato nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà del bene immobile*, cit., p. 252 nota 98.

<sup>148</sup> Si v., *ivi*, pp. 253 ss.

Costituzione – esprime chiaramente la prevalenza, in caso di conflitto, dell’interesse generale della collettività su quello individuale del proprietario privato<sup>149</sup>.

Si sarebbe tentati di arrestare il ragionamento già a questo livello. Se guardiamo alla questione della rinuncia alla proprietà immobiliare, infatti, è piuttosto agevole intravedere sotteso un conflitto tra interesse individuale e interesse generale: da un lato c’è il privato proprietario che intende disfarsi dell’immobile di valore negativo per sottrarsi ai relativi costi; dall’altro c’è lo Stato, quale rappresentante istituzionale della collettività, che per analoghi motivi desidera evitare l’ingresso di simili beni nel suo patrimonio<sup>150</sup>. Se funzione sociale della proprietà privata significa prevalenza dell’interesse generale su quello individuale, allora significa anche, nel nostro caso, permanenza dell’immobile indesiderato (coi relativi costi) nel patrimonio del proprietario, il che implica il divieto di rinuncia. In altre parole: tra “egoismo” pubblico ed “egoismo” privato vince il primo.

Ad ogni modo, è il caso di arricchire il discorso con un maggior grado di complessità, partendo dall’osservazione del fatto che anche il concetto di interesse generale, quasi quanto quello di funzione sociale, appare di difficile definizione. È proprio grazie a questa ambiguità che alcuni autori sono potuti giungere a conclusioni diametralmente opposte sulla questione della rinuncia, anche ove affrontata attraverso la lente del diritto costituzionale. Ad ogni modo, autorevole dottrina ha messo in guardia già da tempo contro certi comuni stravolgimenti concettuali e inopportuni ridimensionamenti: e si tratta proprio degli errori in cui ancora oggi incappano – a nostro modo di vedere – i fautori dell’ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare.

Il principale equivoco interpretativo relativo alla funzione sociale consiste nell’operazione di ridurre quest’ultima al ruolo che l’istituzione proprietaria ricopre (e ha sempre ricoperto) all’interno del sistema economico capitalistico<sup>151</sup>. Questo ruolo fondamentale costituisce infatti la funzione – per così dire – “ordinaria” della proprietà privata, che preesiste di gran lunga all’elaborazione teorica e, soprattutto, alla costituzionalizzazione della funzione sociale, trovandosi tutt’al più rappresentata nella sistematica del codice civile del 1942.

---

<sup>149</sup> Si v., per tutti, S. RODOTÀ, *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata e i beni comuni*, 3° ed., Bologna, 2013, p. 321.

<sup>150</sup> Esistenza e attualità di un simile (dis)interesse pubblico all’acquisto degli immobili negativi rinunciati sono ben testimoniate dalla già citata presa di posizione, a mezzo di parere, dell’Avvocatura generale dello Stato.

<sup>151</sup> Si v. GAMBARO, *La proprietà*, cit., pp. 176 ss., che infatti sottolinea come lo scetticismo verso le “supposte virtù della mano invisibile” fosse l’unico elemento davvero comune alle assai diverse ideologie politiche che nel corso della storia avevano contribuito ad elaborare il concetto di funzione sociale della proprietà (e lo stesso poteva dirsi per le due contrapposte fazioni dominanti in sede all’Assemblea costituente).



La funzione sociale costituzionale si spinge dunque oltre il tradizionale ruolo economico della proprietà privata, motivo per cui il connesso concetto di interesse generale (che è prevalente) dev'essere riempito di significato guardando al panorama degli altri valori costituzionali, tra cui spiccano anzitutto l'eguaglianza sostanziale<sup>152</sup> e la tutela della persona umana<sup>153</sup>. Viceversa, appaiono poco convincenti tutte quelle letture che riducono il perseguimento della funzione sociale alla ricerca del massimo economico (inteso come massimizzazione della produzione e/o razionale sfruttamento dei beni)<sup>154</sup> o alla tutela della concorrenza<sup>155</sup>.

Proprio questo genere di malinteso sembra sotteso ad alcune delle argomentazioni, già esaminate sopra, dei fautori dell'ammissibilità della rinuncia: per questo motivo non possono essere condivise.

### *2.3. Segue: criticità della rinuncia alla proprietà immobiliare quale strumento di assicurazione sociale*

Viene poi in rilievo una seconda considerazione. Anche se si ammettesse – per un momento – che la funzione sociale si riduca al tradizionale ruolo della proprietà privata all'interno del sistema economico capitalistico, la conclusione sulla questione della rinuncia, a ben vedere, non cambierebbe. Tra le classiche funzioni della proprietà, infatti, spicca quella di internalizzazione delle esternalità<sup>156</sup>: e proprio questa funzione – come già osservato in precedenza – spinge a rifiutare con decisione la tesi positiva<sup>157</sup>. Infatti, la rinuncia alla proprietà degli immobili di valore negativo, quale atto unilaterale, cui consegue l'automatico acquisto statale, costituisce essa stessa un esempio di esternalità negativa: ovvero una traslazione di costi da un soggetto (proprietario privato) ad un altro (Stato) che si verifica fuori dal mercato (cioè in mancanza di consenso). In particolare, si tratta di un'esternalità a carattere non tanto spaziale, quanto piuttosto temporale: si assiste infatti, tipicamente, ad uno sfasamento cronologico tra il momento – precedente – di estrazione del maggior valore

---

<sup>152</sup> Si v. C. SALVI, *Modelli di proprietà e principi costituzionali*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 1986, pp. 344-345.

<sup>153</sup> Si v. S. RODOTÀ, *Art. 42*, in G. BRANCA (a cura di), *Commentario della Costituzione. Rapporti Economici. Tomo II. Artt. 41-44*, Bologna, 1982, pp. 188 ss.

<sup>154</sup> Si v. SALVI, *Modelli di proprietà e principi costituzionali*, cit., pp. 343-344.

<sup>155</sup> Si v. GAMBARO, *La proprietà*, cit., pp. 189 ss.

<sup>156</sup> Si v. MATTEI, *La proprietà*, cit., pp. 118-119, il quale peraltro ritiene che tale principio sia stato costituzionalizzato con la funzione sociale, che pure non esaurisce in esso la sua portata.

<sup>157</sup> Si v., *supra*, cap. 2, par. 1.2. Si vedano i paragrafi successivi per gli argomenti giuseconomici che giustificano l'ulteriore preferenza per la tesi negativa rispetto a quella intermedia.

dell'immobile e quello – successivo – di esternalizzazione, a mezzo rinuncia, dei relativi costi (diventati ormai predominanti). La consapevolezza di questo schema permette anche di smascherare le carenze di quel tentativo dottrinale di ribaltare a favore della rinuncia l'adagio *cuius commoda eius et incommoda*: il punto, infatti, è che non si considera che gli *incommoda* possono emergere (in misura prevalente) anche solo in un secondo momento, rispetto a quello di godimento dei *commoda*. Motivo per cui resta ingiustificata la fuga (tramite rinuncia) dalle responsabilità derivanti da proprietà di un immobile di valore negativo.

Un discorso per certi versi analogo può essere sviluppato, infine, con riferimento ad un secondo attributo altrettanto tradizionale della proprietà privata: quello che si può riassumere col termine “rischio”. Come già osservato in precedenza<sup>158</sup>, la proprietà si caratterizza per la capacità di assorbire tutte le modifiche di valore del bene, tanto quelle in rialzo quanto quelle in ribasso, tanto quelle dovute all'attività del proprietario quanto quelle derivanti da fattori esterni. Il connotato del rischio, in particolare, deriva dal fatto che la proprietà privata assorbe (anche, tra le altre cose) le svalutazioni del bene causate da input estranei all'attività del titolare. Pertanto, per quanto ci riguarda, è possibile affermare che, secondo la tradizionale logica proprietaria, è assolutamente fisiologico che sia il titolare dell'immobile di valore negativo a doversi fare carico dei relativi costi, senza poterli scaricare su altri a mezzo di rinuncia: e ciò a prescindere dalla provenienza di simili costi, che siano riconducibili alla stessa attività del proprietario oppure all'incidenza di fattori esterni (come, ad esempio, un evento naturale avverso o una crisi del mercato immobiliare)<sup>159</sup>.

Detto ciò, si è pure già osservato che gli esseri umani sono generalmente avversi al rischio, motivo per cui, nell'arco del tempo, i vari ordinamenti giuridici si sono sforzati di elaborare strumenti sempre più sofisticati per farvi fronte: tra i più recenti spiccano indubbiamente l'assicurazione privata e quella “pubblica” – si potrebbe dire – cioè il Welfare State. Questa chiave di lettura, peraltro, si presta ad essere applicata molto proficuamente al tema che ci occupa. Lo schema della rinuncia alla proprietà degli immobili negativi, infatti, potrebbe essere tranquillamente reinquadrato secondo un'ottica welfarista e considerato un vero e proprio programma di assicurazione sociale: nel caso di verifica del rischio di negativizzazione del proprio immobile, al cittadino è data facoltà di attivare, tramite

---

<sup>158</sup> Si v., *supra*, cap. 2, par. 2.2.

<sup>159</sup> Per un maggiore approfondimento sulle possibili cause di negativizzazione del valore degli immobili si v., *supra*, cap. 1, par. 3.2.

rinuncia, l'intervento dello Stato di accollo dei relativi costi (tramite acquisto del titolo). Proprio questo meccanismo è ritenuto desiderabile e doveroso da alcuni autori che, come si è già visto, interpretano in questa direzione i precetti costituzionali della solidarietà e della funzione sociale della proprietà privata.

A nostro modo di vedere, invece, la rinuncia alla proprietà immobiliare non è lo strumento adatto a soddisfare queste pur condivisibili esigenze di protezione sociale.

Questa inadeguatezza è dovuta al fatto che, in sostanza, per raggiungere un risultato assistenziale pubblico, si cerca di utilizzare uno strumento negoziale, rimesso all'iniziativa privata – tutt'al più vagliata da un giudice – e per giunta unilaterale. In questo modo si tenta di scavalcare e prescindere completamente dal consenso politico-amministrativo di quello stesso Welfare State, da cui si pretende, però, l'erogazione del servizio e il relativo esborso di denaro. A chi scrive sembra invece imprescindibile – per svariate ragioni che si vedranno subito – che un simile intervento di assicurazione sociale sia rimesso *de iure condendo* ad una dettagliata predisposizione da parte del potere legislativo o, quantomeno, *de iure condito*, ad una concreta manifestazione di volontà della pubblica amministrazione (ad esempio in sede contrattuale). Ciò per via del fatto che vengono in rilievo, evidentemente, da un lato rilevanti considerazioni di finanza pubblica e dall'altro altrettanto significative (e inevitabili) scelte di carattere distributivo. Queste ultime attengono alla imprescindibile decisione sull'ampiezza della platea di destinatari della misura assistenziale: potrebbero essere tutti i proprietari immobiliari o (più probabilmente) solo alcuni; nel secondo caso sarebbe necessario selezionare le sotto-categorie interessate, che potrebbero essere individuate sulla base di svariati criteri, quali ad esempio l'entità dei costi legati all'immobile, la ricchezza personale, il tipo di evento che ha fatto acquistare al bene valore negativo, e così via. Senza entrare nel merito della bontà di questo o quel criterio distintivo, ci limitiamo a sottolineare che si tratta di scelte numerose (che spesso richiedono indagini approfondite) e, soprattutto, a contenuto altamente discrezionale e politico. Proprio per queste ragioni, tali decisioni dovrebbero essere rimesse al circuito legislativo o, tutt'al più, a quello amministrativo, e non certo – anche in un'ottica di separazione dei poteri – al potere giudiziario (né tantomeno alla categoria notarile o ai diretti interessati, cioè i proprietari privati).

D'altro canto, non è raro che gli ordinamenti giuridici predispongano veri e propri incentivi economici pubblici diretti specificamente al contrasto del fenomeno dell'abbandono

immobiliare (e, dunque, al supporto dei proprietari tenuti all'opera di manutenzione). Simili misure possono essere configurate fondamentalmente in due modi. Può trattarsi di veri e propri sussidi, i quali peraltro possono essere offerti non solo all'attuale proprietario dell'immobile, ma anche all'ipotetico acquirente che accetti di farsi carico del progetto di rinnovamento<sup>160</sup>. In alternativa si può ragionare in termini di agevolazioni fiscali<sup>161</sup>: l'ordinamento italiano ne conosce molti esempi – si pensi, per citarne alcuni, al “bonus ristrutturazioni”, al “bonus facciate” e, più di recente, al “superbonus 110%” – anche se il complessivo sistema che ne risulta è stato oggetto di molte critiche, in quanto ritenuto eccessivamente frammentato e precario<sup>162</sup>.

In definitiva, alle condivisibili preoccupazioni “sociali” espresse dagli autori citati poco sopra possono e devono rispondere istituti di matrice schiettamente assistenziale, rimessi alla configurazione ed erogazione da parte del circuito politico-amministrativo: anch'essi, d'altro canto, trovano una solida base costituzionale negli artt. 2, 3, c. 2 e 38 Cost. Non costituisce strumento idoneo, viceversa, il negozio unilaterale di rinuncia alla proprietà immobiliare (ancorché vagliato da un giudice): anzi, se si interpreta in modo corretto il precetto costituzionale di riferimento – cioè la funzione sociale di cui all'art. 42 Cost. – si è spinti a preferire la tesi negativa, che ne predica l'inammissibilità. Ne risulta un'ulteriore conferma alla conclusione che si era potuta già trarre – a inizio capitolo – sulla base di soli argomenti di teoria generale del diritto privato.

A questo punto – muovendo ancora una volta dal dettato costituzionale – non resta altro da fare che mettere alla prova questa conclusione secondo lo standard di ragionevolezza di cui all'art. 3 Cost. Bisogna cioè riprendere e rispondere, da ultimo, al seguente quesito<sup>163</sup>: se sia giustificabile o meno la differenza di trattamento che si viene a determinare – accogliendo la tesi negativa – tra proprietario immobiliare, che non può rinunciare, e tutta una serie di

---

<sup>160</sup> Si v. DE GROOTE, *Land and Real Estate as Poisoned Chalice*, cit., p. 36, che osserva anche come il sostegno finanziario alla manutenzione degli immobili possa provenire pure da organizzazioni private.

<sup>161</sup> Lo strumento fiscale, d'altro canto, può essere utilizzato anche in senso contrario, a fini di deterrenza, cioè come disincentivo finanziario ad abbandonare gli immobili. In primo luogo, possono essere predisposte vere e proprie ‘tasse di sfritto’ (*vacancy taxes*) le quali, se pure si caratterizzano per scattare anche solo a fronte della mera non occupazione (per un certo lasso di tempo) dell'edificio, risultano comunque di nostro interesse in quanto tipicamente maggiorate in caso di immobili (abbandonati, in quanto) in stato di rovina. Per maggiori dettagli sulle *vacancy taxes* in un sintetico panorama comparatistico si v., *ivi*, pp. 2-3.

<sup>162</sup> Si v. E. BUITELAAR, S. MORONI, A. DE FRANCO, *Building obsolescence in the evolving city. Reframing property vacancy and abandonment in the light of urban dynamics and complexity*, in *Cities*, 2021, 108, pp. 5-6

<sup>163</sup> Già introdotto *supra* nel cap. 3, par. 2.2.

soggetti affini che viceversa, come noto, possono rinunciare (proprietario mobiliare, comproprietario immobiliare e titolari di diritti reali minori su immobili).

### 3. Ragionevoli differenze di trattamento

#### 3.1. Le rinunce ai diritti reali minori su immobili e alla comproprietà immobiliare

Conviene iniziare la disamina dalla trattazione congiunta di diritti reali minori e comproprietà su immobili, dal momento che la ragione della loro differenza di trattamento (rispetto alla piena proprietà immobiliare) è tutto sommato comune.

Quanto anzitutto ai diritti reali minori, l'elemento distintivo su cui bisogna concentrarsi consiste, molto banalmente, nel connotato di elasticità che caratterizza la sola proprietà piena. Infatti, tale qualità si traduce, da un punto di vista economico, non solo nell'assenza di monitoraggio interno, ma anche nell'assorbimento del plusvalore residuale<sup>164</sup>, nonché – come già più volte ribadito – nell'assorbimento del minusvalore residuale<sup>165</sup>. Così, viceversa, i titolari di diritti reali minori non possono pretendere di trattenere le variazioni positive del valore dell'immobile, ma nemmeno possono essere tenuti a farsi carico di quelle negative, a differenza del pieno proprietario. Pertanto non dovrebbe affatto stupire che l'ordinamento proibisca solo a quest'ultimo di sottrarsi – a mezzo rinuncia – del proprio ruolo di *residual claimant*, laddove ai primi una simile via di uscita è garantita. In tal senso, il principio di elasticità del dominio non si limiterebbe a regolare l'effetto della rinuncia ai diritti reali minori su immobili<sup>166</sup>, ma in un certo senso assurgerebbe anche a fondamento della medesima.

---

<sup>164</sup> Si v. MATTEI, *La proprietà*, cit., p. 150, che parla al proposito di *residual claim*.

<sup>165</sup> Si v. T.W. MERRILL, *The Property Strategy*, in *U. Pa. L. Rev.*, 2012, 160, p. 2069, che parla al proposito di *residual accessionary right*.

<sup>166</sup> Su questo punto sono d'accordo tutti gli interpreti, anche nel contesto del dibattito sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare: come esempi si v., per la tesi positiva Studio CNN n. 216-2014/C, di BELLINIA, cit., pp. 32 ss., per quella intermedia DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., pp. 65 ss., per quella negativa LA PORTA, *La rinuncia alla proprietà*, cit., pp. 488 ss., il quale osserva come l'operatività di questo meccanismo garantisca anche il rispetto del principio secondo cui *invito beneficium non datur*. Più in generale si v., per tutti, in dottrina GAMBARO, *La proprietà*, p. 566 e in giurisprudenza Cass. 18 agosto 1956, n. 3129. Nel panorama comparatistico si v. S. DEMEYERE, *Real Obligations at the Edge of Contract and Property*, Cambridge-Antwerp-Chicago, 2020, pp. 283 ss., che estende il principio dell'elasticità all'intera famiglia di *civil law*.

Quanto poi alla comproprietà, è significativo osservare come anche qui venga richiamato molto spesso – e da parte di tutti gli schieramenti – il principio dell’elasticità del dominio, per spiegare il meccanismo dell’accrescimento che consegue alla rinuncia alla quota<sup>167</sup>. D’altro canto, se si considera che la comproprietà altro non è, in fin dei conti, che una sorta di proprietà dell’intero limitata dalla presenza di altri (analoghi) diritti reali sulla medesima cosa<sup>168</sup>, non è difficile instaurare un parallelismo con la situazione che si verifica in presenza di diritti reali minori<sup>169</sup>. Resta invece ben distinta, evidentemente, l’ipotesi in cui ad incombere sull’immobile sia una sola situazione soggettiva reale, cioè la piena proprietà, già al massimo della sua capacità espansiva.

Riassumendo, si può dire che la differenza di trattamento in punto rinuncia tra pieno proprietario immobiliare, da un lato, e comproprietario e titolare di diritti reali immobiliari, dall’altro, è legittimata dal fatto che solo nel secondo caso la fuga unilaterale dai costi legati al bene trova giustificazione in un principio assai tradizionale del diritto privato, qual è quello di elasticità del dominio. D’altro canto, questo schema sembra esprimere, a sua volta, un tentativo di risposta ad una delle fondamentali esigenze del diritto proprietario, che è quella di scongiurare la c.d. tragedia degli anticomuni: cioè la paralisi (o comunque l’uso subottimale) delle risorse dovuta all’insistenza sulla medesima cosa di un numero eccessivo di diritti proprietari – e quindi di poteri di veto – non coordinati gerarchicamente<sup>170</sup>. È stato già osservato come altri principi classici del diritto privato siano informati da questa stessa finalità: è il caso, soprattutto, della precarietà della comunione e del *numerus clausus* dei diritti reali<sup>171</sup>. Si tratta di regole che, in definitiva, esprimono sfiducia nei confronti di quella

---

<sup>167</sup> Si v. come esempi: in giurisprudenza Cass. civ. Sez. II, 09/11/2009, n. 23691 e in dottrina LA PORTA, *La rinuncia alla proprietà*, cit., pp. 502-503, che di nuovo sottolinea come tale meccanismo permetta di rispettare il principio dell’*invito nemo beneficium datur* (viceversa forzato dalla rinuncia alla piena proprietà immobiliare). *Contra*, invece, DEMEYERE, *Real Obligations at the Edge of Contract and Property*, cit., pp. 283 ss., che tiene concettualmente ben distinti elasticità e accrescimento. Si v. ancora G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici. Art. 1100-1139*, 6° ed., in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1982, pp. 168 ss., che ricorda come il meccanismo dell’accrescimento nella comunione ordinaria – da tenere ben distinto da quello operante in sede successoria – non trova alcuna esplicitazione legislativa, pur essendo sotteso agli artt. 882 e 1104 c.c. e, comunque, sorretto da una tradizione molto antica, e mai superata, risalente al diritto romano.

<sup>168</sup> Si v. Studio CNN n. 216-2014/C, di BELLINIA, cit., pp. 16 ss.

<sup>169</sup> Si v. DE MAURO, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, cit., pp. 170 ss., che pure ricorda le critiche a questo parallelismo, basate sul fatto che, a ben vedere, nel caso della comproprietà ad essere limitata sarebbe l’esclusività della proprietà, mentre nel caso dei diritti reali minori sarebbe la pienezza.

<sup>170</sup> Il riferimento va, ovviamente, a M. HELLER, *Tragedy of the Anticommons*, in *Harv LR*, 1998, 111, pp. 621 ss. L’altra classica tragedia che si vuole scongiurare, come noto, è quella dei beni comuni: su cui si v., *supra*, cap. 2, par. 1.1.

<sup>171</sup> Si v. MATTEI, *La proprietà*, cit., pp. 8 ss. Si v. anche F. MEZZANOTTE, *La conformazione negoziale delle situazioni di appartenenza. Numerus clausus, autonomia privata e diritti sui beni*, Napoli, 2015, pp. 31 ss., che si riferisce in tal senso alla funzione “organizzativa” del principio del *numerus clausus*, sottolineandone anche gli aspetti critici che, in definitiva, spingono a valorizzarne piuttosto la funzione “informativa”.

gestione collettiva delle risorse che consegue allo smembramento della proprietà piena e, di conseguenza, ne caldeggiando il ricompattamento. Proprio in questa direzione sembra muovere anche il principio dell'elasticità del dominio e, soprattutto, la regola che vi si collega – come abbiamo visto – della rinunciabilità dei diritti reali minori e della quota di comproprietà. Tali norme, infatti, favoriscono il raggiungimento del risultato finale del ricompattamento della piena proprietà, visto con *favor* dall'ordinamento giuridico al punto da tollerare la forzatura, viceversa, di altri generali principi privatistici, quale ad esempio l'impossibilità di sottrarsi unilateralmente agli obblighi (o anche, secondo un certo punto di vista, l'intangibilità della sfera giuridica altrui senza il consenso dell'interessato). Si tratta di considerazioni che, in tutta evidenza, non sono replicabili per la rinuncia alla piena proprietà immobiliare (che per definizione è già ricompattata)<sup>172</sup>: per essa, dunque, può restare ferma la soluzione del divieto, senza timori di irragionevolezza nel paragone con diritti reali minori e comproprietà immobiliare.

### 3.2. *La derelictio mobiliare*

Non resta, infine, che affrontare il tema della differenza di trattamento tra proprietario immobiliare – che non può rinunciare al suo titolo – e proprietario mobiliare – che invece può – dal momento che anche qui è stata avanzata, da parte dei fautori delle tesi positiva e intermedia, l'ipotesi dell'irragionevolezza.<sup>173</sup>

Anche in questo caso, tuttavia, si tratta di un timore infondato.

Anzitutto è il caso di osservare come tale argomento risulti debole già in partenza, dal momento che non è poi così vero, a ben vedere, che ci si può disfare liberamente della

---

<sup>172</sup> A dire il vero si potrebbe ravvisare un'eccezione, forse, nella rinuncia liberatoria al fondo servente di cui all'art. 1070 c.c. In dottrina, infatti, LA TORRE, *Abbandono e rinuncia liberatoria*, cit., pp. 139 ss. ha potuto impostare un paragone tra questa norma e quella sulla rinuncia liberatoria alla comproprietà, di cui all'art. 1104 c.c.: in entrambi i casi, infatti, si osserva una situazione proprietaria, tutto sommato integrale, limitata dall'esistenza di diritti reali altrui, oltre che dall'incombenza di un debito *propter rem*. In entrambi i casi, aggiungiamo noi, il risultato finale va nella direzione del ricompattamento della piena proprietà immobiliare, anche se nell'ipotesi dell'art. 1070 c.c. la “direzione” è del tutto inconsueta: infatti, come ricorda DEMEYERE, *Real Obligations at the Edge of Contract and Property*, cit., p. 293, non esiste alcun principio generale che giustifichi l'attrazione della nuda proprietà da parte del diritto reale minore. Motivo per cui la previsione dovrebbe senz'altro ritenersi tassativa e di stretta interpretazione.

<sup>173</sup> Si v., per tutti, Studio CNN n. 216-2014/C, di BELLINIA, cit., p. 11 e il parere dell'Avvocatura Generale dello Stato del 14/03/2018-137948-137949, PALATIELLO, cit., p. 219.

proprietà mobiliare<sup>174</sup>. Ciò che appare evidente se solo si spinge lo sguardo un poco oltre la disciplina codicistica – che tipizza implicitamente la *derelictio* mobiliare nella norma sull’occupazione (art. 923 c.c.) – per abbracciare l’intero ordinamento giuridico e, in particolare, la disciplina pubblicistica in materia di rifiuti<sup>175</sup>. Infatti, questi ultimi altro non sono, in fin dei conti, che beni mobili di valore negativo, di cui è possibile disfarsi unilateralmente solo seguendo delle precise regole di smaltimento, la cui violazione comporta conseguenze di natura penale, amministrativa e persino civile: tra queste ultime spicca proprio l’impossibilità di dismettere il titolo proprietario, il che è funzionale anche a tenere ferma la responsabilità oggettiva per gli eventuali danni derivanti dalla cosa<sup>176</sup>. Ecco che, in tal senso, questo argomento finisce parzialmente per ritorcersi contro i suoi fautori: si potrebbe infatti sostenere, viceversa, che, vista l’esistenza di numerosi limiti alla possibilità di disfarsi della proprietà mobiliare, sarebbe assai curioso che la rinuncia ai beni immobili fosse ammessa in maniera incondizionata<sup>177</sup>.

D’altro canto, è pur vero che la proprietà mobiliare resta tutto sommato abdicabile: in maniera più libera per i beni positivi (*res nullius* occupabili), in maniera meno libera per quelli negativi (rifiuti). Quanto a questi ultimi, in particolare, è stato osservato che l’opzione di un divieto totale di produzione sarebbe del tutto incompatibile con le esigenze della produzione di massa, giacché si rischierebbe lo stallo. Si è anche sostenuto che per ragioni analoghe – legate cioè al timore di disincentivare la circolazione della ricchezza – si dovrebbe dubitare dell’opportunità di un divieto assoluto di rinuncia alla proprietà immobiliare, tanto per i beni negativi quanto (a maggior ragione) per quelli positivi<sup>178</sup>.

Non è questa la sede per approfondire le numerose critiche, anzitutto di natura ecologica, che potrebbero essere mosse alla strutturazione consumistica della nostra società. Ci limitiamo solo a svolgere due considerazioni. Anzitutto, se la *ratio* del consumismo è assai intuitivamente spendibile per i beni mobili, non sembra che possa dirsi altrettanto per i beni immobili: d’altro canto, i beni di consumo sono tipicamente e prevalentemente beni mobili

---

<sup>174</sup> Si v. PELLEGRINI, *Proprietà privata e Stato nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà del bene immobile*, cit., pp. 248-249. Si ricordi anche che, nel contesto del *common law* anglo-americano, è stata persino avanzata l’idea secondo cui il diritto di rinunciare ai beni mobili sarebbe solo illusorio (già a livello teorico o, come minimo, a livello pratico): si v., *supra*, cap. 3, par. 3.3.

<sup>175</sup> Si v. per tutti G. RESTA, *I rifiuti come beni in senso giuridico*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2018, pp. 217 ss.

<sup>176</sup> Si v., per tutti, GAMBARO, *La proprietà*, pp. 377 ss. e QUARTA, *Cose derelitte*, cit., pp. 783-784.

<sup>177</sup> Si v. PELLEGRINI, *Proprietà privata e Stato nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà del bene immobile*, cit., pp. 248-249, il quale si richiama anche al tradizionale dibattito sull’applicazione analogica dei limiti proprietari.

<sup>178</sup> Si v. *ivi* 247.



e non, invece, immobili. In ogni caso, è pur possibile fare uno sforzo di immaginazione e provare a concettualizzare una sorta di “consumismo immobiliare”: lo schema sarebbe quello della costruzione continua di edifici nuovi, da un lato, con abbandono di quelli vecchi dall’altro, e sembrerebbe descrivere bene proprio parte della storia dell’edilizia e dell’urbanistica italiana. La seconda considerazione è dunque la seguente: anche a voler applicare il concetto di consumismo al settore immobiliare, resterebbero ferme le critiche di tipo ecologico che possono essere mosse al consumismo in sé. Infatti simili critiche – sviluppate anzitutto con riferimento ai beni mobili, e cioè in seno alla tematica dei rifiuti<sup>179</sup> – possono essere agevolmente declinate anche sulla categoria dei beni immobili: i temi evocati, in tal senso, sono numerosi, e vanno dalla lotta alla cementificazione e al consumo di suolo, al contenimento del dissesto idrogeologico, alla protezione del paesaggio, al riuso degli edifici abbandonati, nell’ottica, più in generale, di quella che è stata suggestivamente definita una “economia circolare urbana”<sup>180</sup>.

Ad ogni modo, il nostro interrogativo non è tanto se si possano o meno produrre “rifiuti” – mobili o anche immobili – ma piuttosto se, una volta che già siano venuti ad esistenza, sia possibile o meno disfarsene in via unilaterale. Bisogna dunque tornare alla questione della differenza di trattamento, e cioè a chiedersi perché, essendo la *derelictio* mobiliare possibile (ancorché solo entro certi limiti), la rinuncia alla proprietà immobiliare dovrebbe essere radicalmente vietata.

A nostro modo di vedere, la risposta esige un ribaltamento della domanda. Bisognerebbe cioè chiedersi perché, vista la tendenziale irrinunciabilità della proprietà piena, dovrebbe avere senso permettere una pur limitata *derelictio* mobiliare. Il punto di partenza del ragionamento, infatti, non può che essere rappresentato da tutti quegli argomenti – giuseconomici, teorico-generalisti, costituzionali – che ci hanno permesso di affermare che la proprietà deve ritenersi, in linea di principio e salvo eccezioni, irrinunciabile. Dunque la regola, nella quale ricade pienamente la proprietà immobiliare, è quella dell’irrinunciabilità. Viceversa, la possibilità di *derelictio* mobiliare è un’eccezione, prevista espressamente dal legislatore: è dunque su quest’ultima che bisogna interrogarsi, se la differenza di trattamento così introdotta, rispetto alla proprietà immobiliare, sia ragionevole o meno.

---

<sup>179</sup> Si v. RESTA, *I rifiuti come beni in senso giuridico*, cit., pp. 266 ss.

<sup>180</sup> Si v. BUITELAAR, MORONI, DE FRANCO, *Building obsolescence in the evolving city*, p. 6.

Ad avviso di chi scrive, la risposta è positiva, ma le ragioni sono diverse a seconda che si tratti di beni (mobili o immobili) di valore positivo oppure di valore negativo.

Quanto a questi ultimi, occorre ricordare che la motivazione giuseconomica del divieto di rinuncia fa leva sul fatto che quest'ultima costituisce in sé una vera e propria esternalità negativa da prevenire<sup>181</sup>. Tale considerazione si può applicare tanto ai beni (negativi) immobili quanto a quelli mobili, a ben vedere, il che spingerebbe ad istituire un divieto generalizzato per entrambe le categorie. Tuttavia è necessario prendere in considerazione un ulteriore elemento, che è quello dei costi di *enforcement* di un simile divieto: proprio sotto questo profilo, infatti, vengono in rilievo delle significative differenze tra le due categorie di beni<sup>182</sup>. Per i beni immobili (negativi) l'*enforcement* del divieto di rinuncia è tutto sommato semplice: questo grazie al carattere dell'immobilità e, soprattutto, al regime pubblicitario basato sui registri, che agevola da un lato il controllo sugli atti dispositivi (compresi quelli vietati come la rinuncia), dall'altro l'identificazione dei proprietari ai fini dell'eventuale responsabilità da mero abbandono. Viceversa, per i beni mobili (negativi) non sarebbe affatto semplice assicurare il rispetto di un simile divieto: ciò proprio a causa del carattere della mobilità, nonché del regime pubblicitario basato sul possesso<sup>183</sup>, che rendono assai più difficile sia impedire materialmente lo spossessamento, sia responsabilizzare il proprietario per gli eventuali danni derivanti dalla cosa. In tal senso, ben si comprende la scelta pragmatica del soggetto pubblico di predisporre un servizio di raccolta dei rifiuti, senza vietare del tutto la *derelictio* ma limitandosi a incanalarla – per così dire – verso gli appositi luoghi (discariche, cassonetti, cestini e così via)<sup>184</sup>.

Quanto ai beni di valore positivo, si è già avuto modo di spiegare le ragioni giuseconomiche sottese alla preferenza per un divieto totale di rinuncia immobiliare, non limitato ai soli beni negativi<sup>185</sup>. Il fatto è, in sostanza, che introdurre una distinzione imporrebbe maggiori costi informativi in capo alle corti, i quali però non risultano giustificati, dal momento che il numero delle rinunce a beni immobili positivi è plausibilmente contenuto, anche grazie alla

---

<sup>181</sup> Si v., *supra*, cap. 2, par. 1.2.

<sup>182</sup> Si v. STRAHILEVITZ, *The right to abandon*, cit., pp. 405 ss., il quale pure conclude (alle pag. 412 ss.) optando per una distinzione basata solo sul valore positivo oppure negativo del bene (non sulla sua mobilità): nel primo caso la rinuncia dovrebbe essere ammessa, nel secondo no.

<sup>183</sup> Sulla diversa natura economica delle due categorie di beni, quale fondamento per un diverso regime pubblicitario, si v. per tutti MATTEI, *La proprietà*, cit., pp. 73 ss.

<sup>184</sup> Si v. PEÑALVER, *The Illusory Right to Abandon*, cit., pp. 202 ss., il quale sottolinea come tale scelta sia il frutto di una comparazione tra i costi – maggiori – di un eventuale sistema di *enforcement* del divieto di rinuncia e quelli – minori – del servizio di raccolta dei rifiuti.

<sup>185</sup> Si v., *supra*, cap. 2, par. 3.3.

maggior possibilità di disposizione in via consensuale (cioè contrattuale). Si è anche già osservato come quest'ultima, peraltro, risulti essere la soluzione dispositiva più efficiente: si è infatti certi che il bene transiti da un soggetto che lo valuta di meno a uno che lo valuta di più. Viceversa, nel caso della disposizione unilaterale (ovvero della rinuncia), un simile risultato non è garantito, proprio perché il soggetto ricevente (lo Stato, ai sensi dell'art. 827 c.c.) non ha prestato alcun consenso al trasferimento. Quest'ultimo rischio non si concretizza, tuttavia, se la disposizione unilaterale ha ad oggetto un bene mobile (positivo): infatti, in tal caso non si verifica alcun acquisto automatico in capo a terzi, ma la *res* diventa semplicemente *nullius*. Un eventuale successivo acquisto è rimesso all'istituto dell'occupazione, la quale però postula la volontà dell'occupante di diventare proprietario, il che garantisce il raggiungimento di un risultato efficiente: di nuovo, infatti, si può essere certi che il bene sia in definitiva transitato da un soggetto che lo valutava di meno ad uno che lo valuta di più.

Per tutte queste ragioni, in conclusione, si può affermare che risulta ragionevole anche la differenza di trattamento tra proprietario immobiliare, che non può rinunciare al suo titolo, e proprietario mobiliare che, entro certi limiti può, tanto con riferimento ai beni di valore negativo quanto a quelli con valore positivo.



## CONCLUSIONI

Giunti al termine del lavoro, è bene ricordare anzitutto che il punto di partenza era la seguente domanda di ricerca: se, nel contesto dell'ordinamento giuridico italiano, si possa rinunciare o meno alla proprietà di un bene immobile.

Tra le varie soluzioni possibili – che si traducono in altrettante proposte interpretative di dottrina e giurisprudenza – è stata ritenuta preferibile, in definitiva, quella negativa. La risposta alla domanda di ricerca è dunque che nell'ordinamento giuridico italiano non si può rinunciare alla proprietà immobiliare.

A favore di tale conclusione militano numerosi argomenti giuridici di carattere letterale, sistematico, teorico-generale e costituzionale, i quali ricevono ulteriore supporto da considerazioni di stampo comparatistico e da riferimenti – giustificati nell'ottica di un'interpretazione orientata (anche) alle conseguenze – a discipline extragiuridiche quali l'economia e l'urbanistica. È il caso di riprenderli brevemente, dopo che sono stati sviluppati in maniera più dettagliata nel corso dell'opera.

Nel secondo capitolo si è avuto modo di osservare come ragioni tanto di efficienza quanto di equità spingono a preferire, da un punto di vista giuseconomico, la tesi negativa, rispetto alle altre due. Il primo punto fermo, in particolare, consiste in un netto rifiuto della tesi positiva, nella misura in cui essa difende (anche) la rinunciabilità dei beni immobili di valore negativo. Quest'ultima, infatti, costituisce una vera e propria ipotesi di esternalità negativa (di tipo temporale, non spaziale), ovvero un trasferimento di costi da un soggetto ad un altro al di fuori delle dinamiche di mercato (dunque senza consenso). D'altro canto, la lotta contro le esternalità negative, finalizzata alla loro internalizzazione, è uno dei principali scopi del diritto proprietario, nonché l'originaria giustificazione economica della stessa esistenza della proprietà privata (e della sua preferibilità rispetto a quella comune). Ebbene, nel caso che ci interessa risulta piuttosto agevole prevenire il verificarsi di questa esternalità temporale poiché è sufficiente vietare, per l'appunto, la rinuncia alla proprietà dei beni immobili negativi. Così facendo, si evita anche di incentivare un uso estrattivo, o comunque poco responsabile, delle risorse immobiliari, in termini di socializzazione dei costi legati ad un bene da cui, ormai, sono stati tratti (e privatizzati) tutti i profitti.

Si è anche avuto modo di prendere in considerazione l'obiezione legata al fatto che, a volte, gli immobili possono acquistare valore negativo non a causa dell'attività del proprietario,

ma per via dell'intervento di fattori esterni più o meno congiunturali. In questi casi – si è talora sostenuto – sarebbe ingiusto lasciare il proprietario privato a sopportare da solo i costi legati al bene e, dunque, desiderabile che intervenga la collettività (nella persona dello Stato) a farsene carico in un'ottica solidaristica. La risposta a queste obiezioni prende le mosse dalla ricostruzione dei tradizionali caratteri economici della proprietà privata, tra i quali figura anche quello del rischio: esso deriva, in particolare, dalla capacità dell'istituto proprietario di catturare, in linea generale, tutte le variazioni di valore del bene, tanto in positivo quanto in negativo, tanto quelle dovute a input interni (attività del *dominus*) quanto quelle dovute a input esterni (esternalità positive e negative). In tal senso, si è ribadito come risulti del tutto fisiologico, almeno in prima battuta, che sia esattamente il proprietario a doversi far carico degli eventuali costi sopravvenuti legati al suo immobile, anche se di provenienza esterna. Dopodiché, si è anche ricordato che è pur vero che il rischio è un fattore generalmente avversato dagli esseri umani, fattore per il contenimento del quale sono stati predisposti, nel corso della storia, numerosi strumenti giuridici. Tra questi ultimi spiccano anche le assicurazioni: tanto quelle private quanto quelle pubbliche, cioè quelle riconducibili al concetto di *Welfare State*. È a questi settori dell'ordinamento che bisogna guardare, dunque, per far fronte alle eventuali difficoltà economiche e sociali che possono affliggere anche, ovviamente, i proprietari immobiliari. Non costituisce strumento idoneo, viceversa, quello della rinuncia alla proprietà immobiliare, nemmeno qualora la scelta autonomistica sia oggetto di un vaglio giudiziale: le scelte di assicurazione sociale, infatti, hanno natura squisitamente politica e uno spiccato impatto (re)distributivo, motivo per cui non possono prescindere da una manifestazione di volontà politica legislativa o, come minimo, amministrativa.

In definitiva, dunque, un primo blocco di argomenti giuseconomici prescrive il divieto di rinuncia (quantomeno) ai beni immobili negativi e suggerisce di scartare nettamente, anzitutto, la tesi positiva. La domanda successiva è la seguente: il divieto di rinuncia dovrebbe valere solo per i beni immobili negativi o anche per quelli positivi? In altre parole, è preferibile, da un punto di vista economico, la tesi intermedia o quella negativa? La risposta è che risulta preferibile, per chiare ragioni di efficienza, la tesi negativa. La tesi intermedia, infatti, introducendo nel sistema una distinzione – quella tra beni immobili negativi e positivi (peraltro nemmeno così netta) – risulta maggiormente “dispendiosa” di quella negativa, sia dal punto di vista dei costi informativi che devono affrontare le corti, sia per via del contenzioso incentivato dalla maggiore incertezza del diritto. Il punto è che si tratta di

maggiori costi che non trovano una sufficiente giustificazione: dal momento che è plausibile immaginare – secondo uno standard di razionalità individuale confermato dalla casistica – che le rinunce hanno ad oggetto quasi solo beni negativi, cioè che le rinunce a beni positivi sono estremamente rare (essendo d'altronde accessibili, in quei casi, forme di disposizione più redditizie, come ad esempio la vendita).

Detto ciò, si tratta poi di verificare se le indicazioni fornite dall'analisi economica trovino riscontro o meno nell'analisi giuridica, a cui sono stati dedicati i capitoli terzo e quarto.

Anzitutto si è affrontato il tema della tipicità o atipicità della rinuncia alla proprietà immobiliare, ovvero ci si è chiesti se questo istituto risulti in qualche misura ammesso espressamente dal legislatore all'interno del codice civile. In caso di risposta affermativa, infatti, è evidente che la tesi negativa andrebbe subito messa da parte, per poi discutere, tutt'al più, sull'alternativa tra tesi positiva e tesi intermedia. L'esito a cui si è giunti, tuttavia, è di segno opposto: si è avuto modo di constatare, infatti, come nessuna delle norme richiamate dai fautori delle tesi positiva e intermedia sia idonea a fondare una tipizzazione di un generale potere di rinuncia del proprietario immobiliare. Le ragioni di questa inidoneità sono riconducibili a due principali motivazioni. Talora si tratta proprio di norme inconferenti, nel senso che tipizzano sì delle rinunce, ma non alla piena proprietà immobiliare, quanto, piuttosto, a diritti reali minori su immobili, comproprietà immobiliare o proprietà mobiliare (è fatta eccezione per l'art. 1070 c.c., ma la rinuncia al fondo servente è strutturalmente diversa da quella abdicativa, perché viene fatta a favore del titolare del fondo dominante). Talora si tratta invece di norme che, semplicemente, non sono determinanti: nel senso che sarebbero compatibili tanto con le tesi positiva e intermedia quanto, a ben vedere, con quella negativa. Si tratta da un lato degli articoli che prescrivono forma scritta e trascrizione alle rinunce aventi ad oggetto la proprietà immobiliare: va necessariamente risolta a monte, infatti, la questione se si tratti di un generale potere di rinuncia alla proprietà immobiliare o dei soli casi tassativi previsti dalla legge (come ad es. l'art. 1070 c.c. o il rifiuto del legato immobiliare). In secondo luogo, ricade in questa categoria anche l'art. 827 c.c., che prevede, come noto, che gli immobili privi di proprietario spettano allo Stato. Di nuovo, infatti, si tratta di una disposizione che potrebbe sia regolare gli effetti della rinuncia, ove ammessa, sia, ove invece vietata, svolgere il ruolo di norma di chiusura del sistema, volta a risolvere casi eccezionali di oggettiva incertezza sulla titolarità degli immobili (ad es. per lacune nel catasto o nei registri immobiliari ecc.). D'altro canto, che norme come questa possano svolgere funzioni ben diverse dalla mera disciplina degli effetti della rinuncia immobiliare

risulta confermato dalla loro analisi storico-comparatistica. Si tratta di norme di origine medievale funzionali dapprima all'espansione del sistema feudale (a scapito delle terre allodiali) e utilizzate in seguito, dagli Stati moderni, per giustificare formalmente l'appropriazione coloniale delle terre indigene. Simili esperienze sono comuni a entrambe le famiglie giuridiche della *Western Legal Tradition* per cui, a dispetto delle apparenze, si nota una significativa convergenza tra ordinamenti di common law (anglo-americano) e di civil law (a modello francese). In tal senso, che l'art. 827 c.c. sia "neutro" rispetto alla questione della rinuncia, è confermato una volta per tutte dal seguente dato comparatistico: che norme analoghe a quella italiana sono presenti tanto nell'ordinamento di civil law francese quanto in quelli di common law anglo-americano, che però risolvono la questione della rinuncia in modo diametralmente opposto (è ammessa nel primo e vietata nei secondi).

Chiarito che la rinuncia alla proprietà immobiliare non risulta tipizzata, la questione della sua ammissibilità non può che essere risolta sul piano della dogmatica e della teoria generale del diritto privato, di cui ci si è occupati nel quarto e ultimo capitolo. Da questo punto di vista, a favore dell'ammissibilità della rinuncia si sottolinea il carattere di disponibilità della proprietà immobiliare, quale diritto soggettivo e, in specie, diritto reale, comprensivo per l'appunto di facoltà di godimento e facoltà di disposizione *ex art. 832 c.c.*: il potere di disposizione, in particolare, implicherebbe quello di rinuncia. Si è avuto modo di obiettare, tuttavia, che disposizione e rinuncia sono concetti che non vanno sempre di pari passo, come nemmeno il concetto di alienazione, cioè di disposizione consensuale: l'ordinamento infatti conosce svariate ipotesi di solo parziale disponibilità, o perché la rinuncia è permessa ma l'alienazione no, o perché accade viceversa. In particolare, la possibilità di rinuncia è sempre stata esclusa, in dottrina, non solo a fronte di diritti indisponibili, ma anche in presenza di situazioni giuridiche miste o, comunque, di diritti strettamente collegati a profili obbligatori e doverosi, che sottendono la tutela di interessi non esclusivamente individuali ma anche, almeno in parte, collettivi. Ebbene, si è tentato di dimostrare come quest'ultimo sia anche il caso della proprietà immobiliare. In tal senso, è fondamentale portare a compimento quell'opera di reinquadratura iniziata da parte degli interpreti, volta a superare gli ultimi residui dell'impostazione liberale ottocentesca e così a riconoscere, accanto alle facoltà ed ai poteri, i profili passivi della situazione dominicale, la cui esistenza e (potenziale) rilevanza sono d'altro canto testimoniate dall'emersione casistica e concettuale della categoria degli immobili a valore di mercato negativo. Si sono così osservate, più da vicino, le singole voci di questo "lato nascosto" della proprietà immobiliare, concentrandosi soprattutto sugli



obblighi, che hanno carattere positivo, a scapito dei limiti, che hanno carattere meramente negativo. Accanto agli obblighi fiscali e alle obbligazioni *propter rem*, si è dimostrata l'esistenza di un vero e proprio generale dovere di manutenzione degli immobili, quale ridimensionamento della facoltà di non uso del proprietario: militano in tal senso numerosi istituti giuridici – che possono essere inquadrati come sanzioni per l'inadempimento di questo dovere – provenienti tanto dal diritto privato (si pensi ad es. alla responsabilità civile da cosa in custodia e da rovina di edificio *ex artt. 2051 e 2053 c.c.*) quanto dal diritto pubblico (si pensi ad es. all'espropriazione *ex art. 838 c.c.*).

A conforto di questa conclusione sovviene, ancora una volta, il dato comparatistico. Negli ordinamenti di common law statunitense, infatti, il divieto di rinuncia alla proprietà immobiliare viene spiegato sulla base di argomenti molto simili a quelli appena esposti, incentrati come sono ora sulla *proprietary responsibility* ora sulla *social obligation norm* incorporata dall'istituto proprietario. Ad essere più precisi, si tratta di spiegazioni che evocano alla mente del *civil lawyer* la ricca elaborazione sul concetto di funzione sociale della proprietà privata che, come noto, in Italia risulta non codificata ma costituzionalizzata. In tal senso, si è avuto modo di completare il ragionamento di cui sopra osservando che, sebbene il divieto di rinuncia sia già solidamente argomentabile sul piano della teoria generale del diritto privato, tale conclusione risulta pienamente confermata anche sul piano costituzionale. Se infatti si “prende sul serio” la funzione sociale e, nel solco di autorevole dottrina, la si ricostruisce correttamente, non come ripetizione della normale funzione economico-capitalistica o produttivistica della proprietà privata, ma come istanza di prevalenza dell'interesse generale su quello privato, in un'ottica redistributiva e personalistica, ecco che la tesi positiva risulta chiaramente da accantonare, a favore di quella negativa. Si è infine osservato come quest'ultima risulti compatibile col dato costituzionale anche sotto il profilo della ragionevolezza *ex art. 3*: in particolare, risulta giustificata la differenza di trattamento che viene a crearsi tra proprietario immobiliare, che non può rinunciare, e tutta una serie di soggetti più o meno affini che invece possono. Quanto anzitutto a titolari di diritti reali minori e comproprietari immobiliari, la giustificazione della loro facoltà di rinuncia va rintracciata nel principio di elasticità del dominio (e nel collegato principio di accrescimento), che esprime a sua volta il timore nutrito dall'ordinamento nei confronti del rischio di c.d. tragedia degli anticomuni e, dunque, il netto *favor* per il ricompattamento della proprietà piena. Quanto poi ai proprietari mobiliari, va rilevato anzitutto che la loro facoltà di disposizione unilaterale non è poi così libera come potrebbe

sembrare, se solo si considerano le rilevanti limitazioni introdotte dalla disciplina pubblicistica sui rifiuti (che altro non sono che beni mobili negativi). Detto ciò, la scelta di incanalare la derelizione immobiliare nel servizio di raccolta dei rifiuti, piuttosto che vietarla, risulta pienamente comprensibile sotto il profilo dei costi, vista l'estrema difficoltà di *enforcement* di un eventuale divieto netto. Simili preoccupazioni, viceversa, non si pongono in presenza di beni immobili, proprio in forza del loro carattere di inamovibilità nonché, soprattutto, dell'impostazione della circolazione giuridica sulla base di pubblici registri: l'*enforcement* del divieto di rinuncia alla proprietà immobiliare, in tal senso, non crea particolari problemi.

Giunti al termine di questo lavoro, dovrebbe infine risultare chiaro come la questione dell'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare – oltre a dover essere risolta in senso negativo – costituisca l'occasione per una più ampia riflessione sulla teoria dei beni e su quella della proprietà. Anzitutto, risulta particolarmente ricco di pregnanza dogmatica e concettuale il tentativo – per ora solo accennato – di completare la classica tassonomia dei beni dando rilievo alla categoria (tradizionalmente trascurata) dei beni negativi. Altrettanto significative sono poi le conseguenze che da simile consapevolezza andrebbero tratte, sul piano della disciplina delle situazioni di appartenenza (tanto piene quanto parziali), sia sotto il profilo del godimento sia sotto quello della disposizione. In definitiva, col presente lavoro, che argomenta sull'irrinunciabilità della proprietà immobiliare, si è tentato di fare proprio questo: cioè trarre le logiche conseguenze, sul piano della disposizione unilaterale, dell'esistenza di beni immobili negativi e dunque della presenza, a monte, di significativi profili passivi ancorati alla situazione giuridica dominicale.

## BIBLIOGRAFIA

AA. VV., *Crown and Crown Proceedings, Damages*, in LORD MACKAY OF CLASHFERN (ed. in chief), *Halsbury's Laws of England*, 29, 5° ed., London, 2019.

ABBRUZZESE A., *La rinuncia alla proprietà immobiliare: tra funzione sociale e meritevolezza degli interessi. Spunti per una riflessione comparata*, in *Ordines*, 2020, 1, pp. 141 ss.

ACCORDINO J., JOHNSON G.T., *Addressing the Vacant and Abandoned Property Problem*, in *Journal of Urban Affairs*, 2000, 22, 3, pp. 301 ss.

AGENZIA DELLE ENTRATE, *Gli Immobili in Italia 2023 – Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare. 1. Lo stock immobiliare in Italia: analisi degli utilizzi*, 2023.

AGENZIA DELLE ENTRATE, *Gli Immobili in Italia 2023 – Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare. 4. Fiscalità immobiliare in Italia e in Europa*, 2023.

AGENZIA DELLE ENTRATE, *Statistiche catastali 2021*, 2022.

AGENZIA DELLE ENTRATE, *Gli Immobili in Italia 2019 – Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare. 4. Fiscalità immobiliare in Italia e in Europa*, 2019

AGENZIA DELLE ENTRATE, *Statistiche catastali 2016*, 2017.

ALBANESE R., MICHELAZZO E., *Manuale di diritto dei beni comuni urbani*, Torino, 2020.

ALBANESE R., *Nel prisma dei beni comuni. Contratto e governo del territorio*, Torino, 2020.

ALESSI R., *Enfiteusi (dir. civ.)*, in *Enc. giur.*, Roma, 1989.

ALEXANDER G.S., *The Social-Obligation Norm in American Property Law*, in *Cornell L. Rev.*, 2009, 74, pp. 745 ss.

AMANTE E., *L'Adunanza Plenaria espunge la rinuncia abdicativa implicita dall'acquisizione sanante*, in *Urb. app.*, 2020, 3, pp. 365 ss.

THE AMERICAN LAW INSTITUTE, *Restatement of the Law of Property, V, Servitudes*, St. Paul, 1944.

- AMMENDOLA S., *La rinuncia nei suoi vari aspetti*, in *Amm. it.*, 1993, 5, pp. 762 ss.
- ATIAS C., *Art. 713 – Fasc. Unique: modes d’acquisition de la propriété – Biens sans maitre*, in *JurisClasseur Civil Code*, 31 marzo 2014.
- ATZERI-VACCA F., *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, 2° ed., Torino, 1915.
- AUBY J.M., DUCOS-ADER R., *Droit administratif. La fonction publique. Les biens publics. Les travaux publics*, 4° ed., Paris, 1977.
- AUBRY C., RAU G., *Droit civil français*, 7° ed., Paris, 1961.
- BARASSI L., *La proprietà nel nuovo codice civile*, Milano, 1941.
- BARBERO D., *Sistema istituzionale del diritto privato italiano*, I, 4° ed., Torino, 1955.
- BARILÀ E., *Nuovi interventi del Consiglio di Stato sulla tutela della proprietà rispetto ad occupazioni illegali dell’amministrazione*, in *Foro it.*, 2020, IV, III, coll. 159 ss.
- BAUDRY-LACANTINERIE G., *Traité théorique et pratique de droit civil, t. 6, Des biens*, 3° ed., Paris, 1905.
- BELLIN M., *La rinuncia abdicativa a (s)favore dello Stato*, in *Azienditalia*, 2019, 5, pp. 739 ss.
- BELLINVIA M., *La rinuncia alla proprietà*, in *Notariato*, 2016, 1, pp. 8 ss.
- BELLINVIA M., *La rinuncia alla proprietà e i diritti reali di godimento*, Studio CNN n. 216-2014/C, disponibile presso [notariato.it](http://notariato.it).
- BENEDETTI G., *Dal contratto al negozio unilaterale*, Milano, 1969.
- BENEDETTO M.A., *Allodio*, in *Noviss. dig. it.*, Torino, 1967, pp. 517 ss.
- BIANCA C.M., *Diritto civile. V. La responsabilità*, 3° ed., Milano, 2021.
- BIANCA C.M., *La proprietà*, 2° ed., in *Tratt. Bianca*, 6, Milano, 2017.
- BIGLIAZZI GERI L., *L’abbandono liberatorio*, in AA.VV., *Scritti in onore di Dante. Gaeta*, Milano, 1984.
- BIGLIAZZI GERI L., *Oneri reali e obbligazioni propter rem*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 1984.

- BLACKSTONE W., *Commentaries on the Laws of England in Four Books, 1, 2*, Oxford, 1753.
- BONA C., *L'abbandono mero degli immobili*, Napoli, 2017.
- BONA C., *L'abbandono mero dell'immobile (nota a Trib. Trento, decr., 23 dicembre 2013)*, in *Foro it.*, 2014, II, cc. 1977 ss.
- BONILINI G., *I legati. Artt. 649-673*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2001.
- BORIANI E., SCARAMOZZINO G., *Il patrimonio immobiliare pubblico: Indicazioni operative*, Santarcangelo di Romagna, 2013.
- BOUBLI B., *La fonction liberatoire du deguerpissement*, in *JCP*, 1973, I, pp. 2518 ss.
- BOZZI A., *Abbandono di fondo*, in *Nuovo dig. it.*, Torino, 1937, pp. 6 ss.
- BOZZI A., *Rinuncia (diritto pubblico e privato)*, in *Noviss dig. it.*, Torino, 1968, pp. 1140 ss.
- BOZZI L., *La rinuncia alla proprietà del bene 'diseconomico'. Dubbi ed interrogativi intorno alla negoziabilità dell'atto*, in AA.VV., *Per i cento anni dalla nascita di Renato Scognamiglio*, I, Napoli, 2022, pp. 211 ss.
- BOZZI L., *La rinuncia tra atto e negozio*, in *Vita notarile*, 2020, 1, pp. 389 ss.
- BOZZI L., *La negoziabilità degli atti di rinuncia*, Milano, 2008.
- BRANCA G., *Comunione. Condominio negli edifici. Art. 1100-1139*, 6° ed., in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1982.
- BRANCA G., *Servitù prediali. Art. 1027-1099*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1967.
- BRANCA G., *Abbandono (derelictio), a) diritto romano e intermedio*, in *Enc. dir.*, Milano, 1958, pp. 1 ss.
- BREDIN J-D., *Les renonciations au bénéfice de la loi en droit privé français*, in *Travaux de L'Association Henri Capitant pour la culture juridique française*, Paris, 1959.
- BRETON A., *Théorie générale de la renonciation aux droits réels*, in *RTD Civ.*, 1928, pp. 261 ss.
- BRIZZOLARI V., *Nota a margine di un caso emblematico di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *NGCC*, 2021, 3, pp. 631 ss.

- BRIZZOLARI V., *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Riv. dir. civ.*, 2017, 1, pp. 187 ss.
- BROWN RICHARDSON S., *Abandonment and Adverse Possession*, in *Hous. L.R.*, 2015, 52, 5, pp. 1385 ss.
- BRUGNARA L., MUSSO G., *Il patrimonio immobiliare della pubblica amministrazione: un aggiornamento*, 10 dicembre 2021, disponibile presso [osservatoriocpi.unicatt.it](http://osservatoriocpi.unicatt.it).
- BUITELAAR E., MORONI S., DE FRANCO A., *Building obsolescence in the evolving city. Reframing property vacancy and abandonment in the light of urban dynamics and complexity*, in *Cities*, 2021, 108, pp. 1 ss.
- CABELLA PISU L., *Denuncia di nuova opera e di danno temuto*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, Torino, 1989, pp. 192 ss.
- CALABRESI G., MELAMED A.D., *Property Rules, Liability Rules, and Inalienability: One View of the Cathedral*, in *Harvard Law Review*, 1972, 85, 6, pp. 1089 ss.
- CALOGERO M., *L'occupazione acquisitiva*, Milano, 1996.
- CALOIARO L.A., *La rinuncia alla proprietà immobiliare tra principio di tipicità e funzione sociale (nota a T.A.R. Piemonte, 28 marzo 2018, n. 368)*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2018, 11, pp. 1550 ss.
- GARCÍA CANTERO G., *La adquisición de inmuebles vacantes por el Estado*, in *Revista de administración pública*, 1965, pp. 9 ss.
- CARBONNIER J., *Droit civil, II*, Paris, 1957.
- CARINGELLA F., DE MARZO G., DE NICTOLIS R., MARUOTTI R., *L'espropriazione per pubblica utilità. Commento al testo unico emanato col il decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 come modificato dal D.Lgs. 302/2002*, 2° ed., Milano, 2003.
- CARINGELLA F., *Lo Stato quale erede necessario nelle regioni a statuto speciale: verso un raccordo tra disciplina codicistica e normativa statutaria*, in *Corr. giur.*, 1995, pp. 954 ss.
- CARIOTA FERRARA L., *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1966.
- CARIOTA FERRARA L., *L'enfiteusi*, in *Tratt. Vassalli*, Torino, 1951.

- CASNER J.A. (ed.), *American Law of Property: A Treatise on the Law of Property in the United States*, 2, Boston, 1952.
- CASSARINO S., *Le situazioni giuridiche e l'oggetto della giurisdizione amministrativa*, Milano, 1956.
- CECCHETTO A., *La rinuncia alla proprietà dell'immobile tra nuovi limiti e prospettive future (nota a T.A.R. Piemonte, 28 marzo 2018, n. 368)*, in *Foro pad.*, 2018, 2, pp. 298 ss.
- CENINI M., *La proprietà della terra inquinata. Responsabilità, circolazione e garanzie*, Milano, 2017.
- CESARINI SFORZA W., *Codice civile e Carta del lavoro nella definizione della proprietà*, in *Stato e diritto*, 1941, pp. 99 ss.
- CHILSTEIN D., *Les biens à valeur vénale négative*, in *RTDCiv*, 2006, 4, pp. 663 ss.
- CICALA R., *L'adempimento indiretto del debito altrui. Disposizione "novativa" del credito ed estinzione dell'obbligazione nella teoria del negozio*, Napoli, 1968.
- COASE R., *The Problem of Social Cost*, in *J.L. & Econ.*, 1960, 3 (ristampa 2013, 56, 4), pp. 837 ss.
- COLE D., *Pollution and Property: Comparing Ownership Institutions for Environmental Protection*, Cambridge, 2022.
- COLONNA G.V., *A proposito della causa della rinuncia abdicativa alla proprietà*, in *Notariato*, 2020, 4, pp. 377 ss.
- COMBE M.M., RUDD M.I., *Abandonment of land and the Scottish coal case: was it unprecedented?*, in *Edinburgh Law Review*, 2018, 22 (2), pp. 301 ss.
- COMPORI M., *Fatti illeciti: le responsabilità oggettive. Artt. 2049-2053*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2009.
- COMPORI M., *Abbandono*, in *Enc. giur.*, Roma, 1988.
- CONTI R., *L'acquisizione sanante resuscitata: l'art. 42-bis t.u. espropriazione*, in *Urb. e app.*, 2012, 7, pp. 733 ss.
- CONTI R., *Diniego di rinuncia abdicativa (nota a T.A.R. Puglia (Bari), Sez. III, 22 settembre 2008, n. 2176)*, in *Urb. app.*, 2009, 1, pp. 92 ss.

- CONTICELLI M., *Acquisizione sanante*, in *Dig. pubb., agg.*, VII, 2017, pp. 1 ss.
- COOTER R., MATTEI U., MONATERI P.G., PARDOLESI R., ULEN T., *Il mercato delle regole: analisi economica del diritto civile. I. Fondamenti*, 2° ed., Bologna, 2006.
- COOTER R., MATTEI U., MONATERI P.G., PARDOLESI R., ULEN T., *Il mercato delle regole: analisi economica del diritto civile. II. Applicazioni*, 2° ed., Bologna, 2006.
- COPPO L., *Il diritto a non essere proprietario secondo la teoria relazionale della proprietà*, in AA.VV., *A 50 anni dalla "Introduzione alla problematica della proprietà" di Pietro Perlingieri* (a cura di G. Carapezza Figlia, G. Frezza e P. Virgadamo), Napoli, 2021, pp. 141 ss.
- CORSARO L., *Responsabilità da cose*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, Torino, 1998, pp. 103 ss.
- COUCOURDE A., *Responsabilità da custodia dell'immobile dato in locazione: note critiche sul riparto tra proprietario e conduttore*, in *Danno e Resp.*, 2022, 4, pp. 469 ss.
- CRAMER R., *The abandonment of landownership in South African and Swiss Law*, in *SALJ*, 2017, pp. 870 ss.
- D'ORAZI FLAVONI M., *La trascrizione della rinuncia ad eredità e legato (nota a Trib. Torino, decr., 31 gennaio 1951)*, in *Giust. civ.*, 1951, pp. 648 ss.
- DAMIANI E., *La rinuncia alla proprietà immobiliare è abuso del diritto?*, in *Jus civile*, 2022, 1, pp. 4 ss.
- DARESTE R., *De la propriété en Algérie*, 2° ed., Paris, 1864.
- DE GROOTE M-L., *Land and Real Estate as Poisoned Chalice: a Blind Spot in Property Law?*, in J. ROBBIE, F. VAVOURAKIS, V.S. PETERSEN, I. ALLEGRANTI, A. RADONJIĆ (eds.), *Property Law Perspectives VIII*, The Hague, 2023, pp. 23 ss.
- DE MARTINO F., *Sub art. 834*, 4° ed., in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1976.
- DE MARTINO F., *Sub art. 838*, 4° ed., in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1976.
- DE MARTINO F., *Sub art. 923*, 4° ed., in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1976.
- DE MAURO A., *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, Napoli, 2018.
- DEIANA G., *Abbandono (derelictio), b) diritto civile*, in *Enc. dir.*, Milano, 1958, pp. 5 ss.



- DEMEYERE S., *Real Obligations at the Edge of Contract and Property*, Cambridge-Antwerp-Chicago, 2020.
- DEMOLOMBE C., *Cours de code napoleon, De la distinction des biens, IX*, Paris, 1870.
- DEMSETZ H., *Toward a Theory of Property Rights*, in *Am. Econ. Rev.*, 1967, 57, pp. 347 ss.
- DESJARDINS Y., *L'abandon d'immeuble*, in *Revue du notariat*, 2010, pp. 249 ss.
- DI CAGNO A., *La rinuncia abdicativa in favore dell'amministrazione nell'ambito delle occupazioni illegittime (nota a T.A.R. Campania (Napoli), Sez. V, 5 settembre 2019, n. 4458)*, in *Urb. app.*, 1, 2020, pp. 106 ss.
- DONISI C., *Il problema dei negozi giuridici unilaterali*, Napoli, 1972.
- DROSS W., *L'article 1401 du code général des impôts et l'abandon de la propriété immobilière (Civ. 3e, 23 sept. 2021, n° 20-16.856)*, in *RTD Civ.*, 2022, pp. 165 ss.
- DROSS W., *De la revendication à la reattribution: la propriété peut-elle sauver le climat?*, in *D.*, 2017, pp. 2553 ss.
- DROSS W., *Qui répond du dommage causé par un immeuble dont personne ne veut? (Civ. 3e, 5 nov. 2015, n° 14-20.845)*, in *RTD Civ.*, 2016, pp. 150 ss.
- DUKEMINIER J., KRIER J.E., ALEXANDER G.S., SCHILL M.H., ET AL., *Property*, 6° ed., NYC, 2006.
- EAGLE S., *Does Blight Really Justify Condemnation?*, in *Urb. Law*, 2007, 39, pp. 833 ss.
- EMERICH Y., *Conceptualising Property Law: Integrating Common law and Civil Law Traditions*, Cheltenham, 2018.
- ELICKSON R.C., *Property in Land*, in *Yale L.J.*, 1993, 102, pp. 1315 ss.
- EPSTEIN R.A., *Property Rights, State of Nature Theory, and Environmental Protection*, in *N.Y.U. J.L. & Liberty*, 2009, 4, pp. 1 ss.
- FADDA G., *Il problema della rinuncia*, in *Cammino diritto*, 2022, 2, pp. 5 ss.
- FAVARA E., *Abbandono di fondo*, in *Nov. dig. it.*, Torino, 1957, pp. 8 ss.
- FENNELL L.A., *Fee Simple Obsolete*, in *N.Y.U. L. Rev.*, 2016, 91, pp. 1457 ss.
- FENNELL L.A., *Forcings*, in *Colum. L.R.*, 2014, 114, pp. 1297 ss.

FENNELL L.A., *Adjusting Alienability*, in *Harv. L. Rev.*, 2009, 122, pp. 1403 ss.

FENTON R.W., *Market Equilibrium at Negative Prices: The Exchange of Discommodities*, in *Atlantic Economic Journal*, 1988, 16, 1, pp. 98 ss.

FERRI L., ZANELLI P., *Della trascrizione. Art. 2643-2696*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1995.

FERRI L., *Trascrizione immobiliare*, 2° ed., in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1964.

FINZI E., *Le moderne trasformazioni del diritto di proprietà*, in P. GROSSI (a cura di), *L'officina delle cose. Scritti minori*, Milano, 2013, pp. 17 ss.

FOLLIERI L., *La proprietà insostenibile. Rinuncia alla proprietà immobiliare tra interesse privato e ragioni della collettività*, Napoli, 2019.

FOSTER S.R., BONVILLA D., *The Social Function of Property: A Comparative Law Perspective*, in *Fordham Law review*, 2011, 80, pp. 101 ss.

FRANCO R., *La rinuncia alla proprietà (immobiliare): ripensamenti sistematici di (antiche e recenti) certezze. Spunti per una comparazione giuridica*, Milano, 2019.

FROSINI V., *Dovere*, in *Noviss. dig. it.*, Torino, 1957, pp. 302 ss.

GABRIELLI G., *La pubblicità immobiliare*, in *Tratt. Sacco*, Milano, 2012.

GALEARDI D.M.S., PAPPALARDO G., *Riflessioni in tema di rinuncia alla proprietà*, in [www.federnotizie.it](http://www.federnotizie.it), 5 marzo 2015.

GALGANO F., *Trattato di diritto civile. Volume primo. Le categorie generali, le persone, la proprietà, la famiglia, le successioni, la tutela dei diritti*, Padova, 2009.

GALLUCCI C., *Occupazione acquisitiva*, in *Enc. giur.*, Roma, 2005.

GAMBARO A., *La proprietà. Beni, proprietà, possesso*, 2° ed., in *Tratt. Iudica-Zatti*, Milano, 2017.

- GAMBARO A., *I beni*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 2012.
- GAMBARO A., *Occupazione acquisitiva*, in *Enc. dir., agg.*, IV, Milano, 2000, pp. 854 ss.
- GAMBARO A., *Il diritto di proprietà*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, VIII, 2, Milano, 1995.
- GAZZONI F., *La trascrizione immobiliare, I, Artt. 2643-2645-bis*, 2° ed., in *Comm. Schlesinger*, Milano, 1998.
- GIANOLA A., *Atto gratuito, atto liberale. Ai limiti della donazione*, Milano, 2002.
- GIARDINO E., *Dall'accessione invertita all'acquisizione provvedimentoale (nota a T.A.R. Lazio, Sez. II, 6 novembre 2012, n. 9052)*, in *Giorn. dir. amm.*, 2013, 10, pp. 968 ss.
- GIORGIANNI M.F., *Sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà*, in *Riv. not.*, 2019, 3, pp. 586 ss.
- GIUSTI A., SCARPA A., *Le azioni possessorie e le azioni di nunciazione. Artt. 1168-1172*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2015.
- GOLTON B.L., *Perspectives of building obsolescence*, in GROVER R. (ed.), *Land and property development. New directions*, London, 1989, pp. 272 ss.
- GRAY K., GRAY S.F., *Elements of Land Law*, 5° ed., Oxford, 2008.
- GRAZIADEI M., *The structure of property ownership and the common law/civil law divide*, in GRAZIADEI M., SMITH L. (eds.), *Comparative Property Law: Global Perspectives*, Northampton (MA), 2017, pp. 71 ss.
- GRIFFITH-BAKER J.E., *Divesting Abandonment: An Unnecessary Concept?*, in *Common law World Review*, 2007, 16, pp. 36 ss.
- GRIMALDI R., *Rinuncia alle situazioni di dominio e variabilità degli interessi*, Napoli, 2023.
- GUASTINI R., *Dovere giuridico*, in *Enc. giur. trec.*, Roma, 1989.
- HAN H.S., *Exploring Threshold Effects in the Impact of Housing Abandonment on Nearby Property Values*, in *Urban Affairs Review*, 2019, 55, 3, pp. 772 ss.
- HARCOURT B.E., *Reflecting on the Subject: A Critique of the Social Influence Conception of Deterrence, the Broken Windows Theory, and Order-Maintenance Policing New York Style*, in *Mich. L.R.*, 1998, 97, pp. 291 ss.

- HARDIN G., *The Tragedy of the Commons*, in *Science*, 1968, 162, pp. 1243 ss.
- HELLER M., *Tragedy of the Anticommons*, in *Harv LR*, 1998, 111, pp. 621 ss.
- HERRNSTEIN R.J., LOEWENSTEIN G.F., PRELEC D., VAUGHAN JR. W., *Utility Maximization and Melioration: Internalities in Individual Choice*, in *J. Behav. Decision Making*, 1993, 6, pp. 149 ss.
- HOUTCHIEFF D., *Renonciation*, in *RTD Civ.*, 2015, 26, pp. 1 ss.
- HUBER B.R., *Negative-Value Property*, in *Wash. Un. L.R.*, 2021, 98, pp. 1461 ss.
- HUBER B.R., *Temporal Spillovers*, in K. MATHIS, B.R. HUBER (eds.), *Environmental Law and Economics*, Cham, 2017, pp. 1 ss.
- HUDSON A.H., *Abandonment*, in N.E. PALMER, E. MCKENDRICK (eds.), *Interests in Goods*, 2° ed., London, 1998, pp. 426 ss.
- IACCARINO G., *La rinuncia nel diritto italiano. Vol. I. I singoli casi in materia civile e processuale*, Napoli, 2020.
- IACCARINO G., *La rinuncia al diritto di (com)proprietà, Imm. e prop.*, 2018, 8-9, pp. 525 ss.
- IACCARINO G., *La rinuncia al diritto di (com)proprietà nella prassi notarile*, in *Notariato*, 2016, 6, pp. 578 ss.
- ING N.D., *Bona vacantia*, London, 1971.
- ISTAT, *Edifici e abitazioni*, 2014.
- JACOBSON S., *Temporal Spillovers in Land Conservation*, in *J. Econ. Behav. & Org.*, 2014, 107, pp. 366 ss.
- KAGANOVA O., TELGARSKY J., *Management of capital assets by local governments: An assessment and benchmarking survey*, in *International Journal of Strategic Property Management*, 2018, 22, 2, pp. 143 ss.
- KATZ L., *Ownership and Offices: The Building Blocks of the Legal Order*, in *UTLJ*, 2020, 70:Supp 2, pp. 287 ss.
- KELLY J.J., *A Continuum In Remedies: Reconnecting Vacant Houses to The Market*, in *Saint Louis University Public Law Review*, 2013, 33, 3, pp. 109 ss.

- KELSEN H., *Teoria generale del diritto e dello Stato*, Milano, 1952.
- KERR J.M., *A Treatise on the Law of Real Property*, 3, New York, 1895.
- KRAUT D.T., *Hanging Out the No Vacancy Sign: Eliminating the Blight of Vacant Buildings from Urban Areas*, in *N.Y. Un. L.R.*, 1999, 74, 4, pp. 1139 ss.
- LA PORTA U., *La rinuncia alla proprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2018, 2, pp. 484 ss.
- LA TORRE M.E., *Abbandono e rinuncia liberatoria*, Milano, 1993.
- LATORRE P.R., *La renuncia al derecho de propiedad*, in *Derecho privado y Constitución*, 2013, pp. 73 ss.
- LARROUMET C., *Droit civil, Tome II, Les biens. Droits reels principaux*, 5° ed., Paris, 2006.
- LAURENT F., *Cours élémentaire de droit civil, t. 1*, Paris, 1878.
- LIIVAK O., PEÑALVER E., *The Right Not to Use in Property and Patent Law*, in *Cornell L.R. Publications*, 2013, 98, 6, pp. 1437 ss.
- LOJACONO V., *Immissioni*, in *Enc.dir.*, Milano, 1970, pp. 170 ss.
- LUPOI M., *Appunti sulla real property e sul trust nel diritto inglese*, Milano, 1971.
- MACIOCE F., *Il negozio di rinuncia nel diritto privato. I. Parte generale*, Napoli, 1992.
- MACIOCE F., *Rinuncia (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, Milano, 1989, pp. 926 ss.
- MACKAAY E., *Law and Economics for Civil Law Systems*, 2° ed., Cheltenham-Northampton, 2021.
- MAIORCA C., *Della trascrizione*, in *Comm. D'Amelio*, Firenze, 1943.
- MALAUURIE P., AYNÉS L., *Les biens*, 8° ed., Paris, 2019.
- MALLACH A., *Bringing Buildings Back: From Abandoned Properties to Community Assets*, New Brunswick, 2006.
- MANCINI E., *Note in tema di rinuncia alla proprietà*, in *Vita not.*, 2013, II, pp. 943 ss.
- MANZINI V., *Trattato di diritto penale italiano. Volume decimo. Delle contravvenzioni in specie*, 5° ed. (a cura di P. Nuvolone e G.D. Pisapia), Torino, 1986.

- MARELLA M.R., *The Commons as a Legal Concept*, in *Law and Critique*, 2016, 28, pp. 61 ss.
- MARENGHI G.M., *La nuova disciplina dell'acquisizione sanante*, in *Giorn. dir. amm.*, 2011, 12, pp. 1360 ss.
- MARI G., *Rinunciabilità della proprietà e occupazione sine titulo*, in *Il libro dell'anno del diritto*, Roma, 2019, pp. 196 ss.
- MARTY G., RAYNAUD P., *Traité de droit civil, Les biens*, Paris, 1995.
- MATERI R., MOLINARI M., *Atto di abbandono della proprietà tra volontà e interesse pubblico*, in *Notariato*, 2016, 6, pp. 566 ss.
- MATTEI U., *I diritti reali. 2. La proprietà*, in *Tratt. Sacco*, Torino, 2015.
- MATTEI U., *Senza proprietà non c'è libertà (falso!)*, Roma-Bari, 2014.
- MATTEI U., *Beni comuni. Un manifesto*, Bari, 2011.
- MATTEI U., *Proprietà*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, 1997, pp. 432 ss.
- MATTEI U., *Tutela inibitoria e tutela risarcitoria. Contributo alla teoria dei diritti sui beni*, Milano, 1987.
- MAZEAUD H., MAZEAUD L., MAZEAUD J., CHABAS F. (ed.), *Leçons de droit civil, II*, 8° ed., Paris, 1994.
- MAZEAUD H., MAZEAUD L., MAZEAUD J., *Leçons de droit civil, II*, Paris, 1956.
- McFARLANE B., *The Structure of Property Law*, Portland, 2008.
- MEGARRY R., WADE W., *The Law of Real Property* 8° ed., London, 2012.
- MEGLIO F., *Note in tema di rinuncia alla proprietà, tra categorie dogmatiche e istanze pratiche*, in [www.juscivile.it](http://www.juscivile.it), 2019, 6, pp. 630 ss.
- MENGOLI G.C., *Manuale di diritto urbanistico*, 7° ed., Milano, 2014.
- MENGONI L., *Successioni per causa di morte. Parte speciale. Successione legittima*, 6° ed., in *Comm. Cicu-Messineo*, Milano, 1999.
- MERRILL T.W., *The Property Strategy*, in *U. Pa. L. Rev.*, 2012, 160, pp. 2063 ss.

- MERRILL T.W., SMITH H.E., BRADY M.E., *Property: Principles and Policies*, 4<sup>th</sup> ed., St. Paul, 2007.
- MESSINEO F., *Manuale di diritto civile e commerciale*, vol. II, parte prima, 8° ed., Milano, 1952.
- MEZZANOTTE F., *La conformazione negoziale delle situazioni di appartenenza. Numerus clausus, autonomia privata e diritti sui beni*, Napoli, 2015.
- MILLONI F.E., *Il rapporto fra rinuncia abdicativa e donazione nell'attività notarile*, in *Riv. not.*, 2015, 4, pp. 812 ss.
- MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, *Rapporto sui beni immobili delle Amministrazioni Pubbliche*, 2021.
- MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, *Rapporto sui beni immobili delle Amministrazioni Pubbliche*, 2018.
- MONATERI P.G., *Le fonti delle obbligazioni. 3. La responsabilità civile*, in *Tratt. Sacco*, Torino, 1998.
- MONTEROSSO M.W., *L'orizzonte intergenerazionale del diritto civile. Tutela, soggettività, azione*, Pisa, 2020.
- MORELLO U., *Multiproprietà*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, Torino, 1994, pp. 493 ss.
- MORGAN D.J., *Residential Housing Abandonment in the United States: The Effects on Those Who Remain*, in *Environment and Planning A: Economy and Space*, 1980, 12, 12, pp. 1343 ss.
- MORONI S., DE FRANCO A., BELLE B.M., *Unused private and public buildings: Re-discussing merely empty and truly abandoned situations, with particular reference to the case of Italy and the city of Milan*, in *Journal of Urban Affairs*, 2020, 42, 8, pp. 1 ss.
- MOSCARINI L.V., *Rinuncia, I, Diritto civile*, in *Enc. giur.*, Roma, 1991.
- MURATORI A., *Quasi al traguardo finale la Direttiva EPBD 4 sull'efficienza energetica degli edifici*, in *Ambiente e sviluppo*, 2023, 4, pp. 223 ss.
- NATIONAL VACANT PROPERTIES CAMPAIGN, *Vacant Properties: The True Costs to Communities*, 2005.

NICOSIA A., *La rinuncia abdicativa nelle espropriazioni*, in *Cammino diritto*, 2020, 5, pp. 1 ss.

NOTE., *A Nuisance Law Approach to the Problem of Housing Abandonment*, in *Yale L.J.*, 1976, 85, 8, pp. 1130 ss.

ORLANDO G., *Rinuncia opportunistica alla proprietà immobiliare e abbandono immobiliare*, in *Il diritto dell'economia*, 2021, 1, pp. 233 ss.

ORLANDONI M., *Devoluzione allo Stato dell'eredità in assenza di ulteriori successibili: natura dell'acquisto – Il commento*, in *Notariato*, 1996, 1, pp. 18 ss.

OSTROM E., *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge, 1990.

OURLIAC P., DE MALAFOSSE J., *Histoire du Droit privé. 2. Les Biens*, Paris, 1961.

PALATIELLO G., *Rinuncia al diritto di proprietà immobiliare. L'eventuale esperimento dell'actio nullitatis*, Parere del 14/03/2018-137948-137949, al 37243/2017, in *Rass. Avv. St.*, 2019, 3, pp. 217 ss.

PALERMO A., *Obbligo giuridico*, in *Noviss. dig. it.*, Torino, 1957, pp. 699 ss.

PARDOLESI R., BONA C., *Rinunzia abdicativa, abdicazione della giustizia?* in *Foro it.*, 2020, IV, III, coll. 169 ss.

PARDOLESI R., BONA C., *Espropriazione fallita, trasformazione dell'immobile e rinunzia abdicativa del privato: un intreccio problematico*, in AA.VV., *Un giurista di successo. Studi in onore di Antonio Gambaro* (a cura di U. Mattei et al.), Milano, 2018, pp. 777 ss.

PARDOLESI R., BONA C., *Sull'abbandono dell'immobile e sulla proprietà imposta (nota a T.A.R. Calabria (Reggio Calabria), 12 maggio 2017, n. 438)*, in *Corr. giur.*, 2017, 8-9, pp. 1113 ss.

PARDOLESI R., *Espropriazione indiretta e danno da rinunzia abdicativa alla proprietà*, in *Foro it.*, 2016, III, coll. 632 ss.

PASETTI BOMBARDELLA G., *Superficie (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, Milano, 1990, pp. 1471 ss.

PELLEGRINI T., *Proprietà privata e Stato nel dibattito sulla rinuncia alla proprietà del bene immobile*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2021, 2, pp. 235 ss.



- PEÑALVER E.M., *The Illusory Right to Abandon*, in *Cornell Law Faculty Publications*, 2010, pp. 191 ss.
- PERINET-MARQUET H., *Droit des biens*, in *La Semaine Juridique – Édition Générale*, 2016, 15, pp. 753 ss.
- PERINET-MARQUET H., *Droit des biens*, in *La Semaine Juridique – Édition Générale*, 2004, 8, pp. 1 ss.
- PERLINGIERI P., *Introduzione alla problematica della proprietà*, Napoli, 1971.
- PERLINGIERI P., *Remissione del debito e rinuncia al credito*, Napoli, 1968.
- PIAIA F., *Il problema della rinuncia alla proprietà immobiliare alla vigilia delle Sezioni Unite*, in *NGCC*, 2024, 3, pp. 527 ss.
- PIAIA F., *Il problema della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare nella dinamica della comparazione degli interessi: una lettura alternativa*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2022, 3, pp. 301 ss.
- POSNER R.A., *Economic Analysis of Law*, 9th ed., New York, 2014.
- POWELL R.R., ROHAN P.J., WOLF M.A. (ed.), *Powell on Real Property*, Albany, 2007.
- POZZO B., *Responsabilità civile per danni all'ambiente*, in *Dig. disc. priv., sez. civ., agg. 8*, 2013, pp. 591 ss.
- PUGLIATTI S., *La trascrizione. L'organizzazione e l'attuazione della pubblicità immobiliare*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 1989.
- PUGLIATTI S., *La definizione della proprietà nel nuovo codice civile*, in *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954, pp. 123 ss.
- PUGLIATTI S., *La proprietà e le proprietà*, in *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954, pp. 145 ss.
- PUGLIATTI S., *Animus*, in *Enc. dir.*, Milano, 1958, pp. 437 ss.
- QUADRI R., *La rinuncia al diritto reale immobiliare. Spunti di riflessione sulla causa dell'atto unilaterale*, Napoli, 2018.
- QUARTA A., *Non proprietà. Teoria e prassi dell'accesso ai beni*, Napoli, 2016.

- QUARTA A., *Cose derelitte*, in *Riv. dir. civ.*, 2014, 4, 10, pp. 776 ss.
- QUARTA A., *La polvere sotto il tappeto. Rendita fondiaria e accesso ai beni comuni dopo trent'anni di silenzio*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2013, 2 pp. 253 ss.
- RADIN M.J., *Market Inalienability*, in *Harv. L.R.*, 1987, 100, pp. 1849 ss.
- RAMACCIONI G., *La tutela multilivello del diritto di proprietà. Profili strutturali e funzionali della vicenda dell'occupazione acquisitiva*, Torino, 2013.
- RENDA A., *Derive e approdi in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Europa e diritto privato*, 2024, 1, pp. 1 ss.
- RESCIGNO P., *Proprietà (diritto privato)*, in *Enc. Dir.*, Milano, 1988, pp. 254 ss.
- RESCIGNO P., *Obbligazioni (diritto privato), a) nozioni generali*, in *Enc. dir.*, Milano, 1979, pp. 133 ss.
- RESTA G., *Il problema della rinuncia alla proprietà immobiliare nella prospettiva del diritto comparato*, in *Riv. dir. civ.*, 2024, 2, pp. 261 ss.
- RESTA G., *I rifiuti come beni in senso giuridico*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 2018, pp. 217 ss.
- RESTA G., *Systems of Public Ownership*, in M. GRAZIADEI, L. SMITH (eds.), *Comparative Property Law: Global Perspectives*, Northampton (MA), 2017.
- RESTA R., *sub art. 827*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1946.
- RIPERT G., BOULANGER J., *Traité de droit civil, d'après le traité de Planiol, II*, Paris, 1957.
- RIPERT G., BOULANGER J., *Traité élémentaire de droit civil de Planiol. Tome premier. Principes généraux – Personnes – Biens*, 5° ed., Paris, 1950.
- RIVA D., *Rinuncia abdicativa al diritto di proprietà: continua la "querelle"...*(aggiornamento), in [www.federnotizie.it](http://www.federnotizie.it), 4 febbraio 2019.
- RIVA D., *Rinuncia abdicativa al diritto di proprietà*, in [www.federnotizie.it](http://www.federnotizie.it), 20 giugno 2018.
- ROBERTON J.C., *Abandonment of Mineral Rights*, *Stan. L. Rev.*, 1969, 21, pp. 1227.
- RODOTÀ S., *Art. 42*, in G. BRANCA (a cura di), *Commentario della Costituzione. Rapporti Economici. Tomo II. Artt. 41-44*, Bologna, 1982, pp. 188 ss.
- RODOTÀ S., *Proprietà (diritto vigente)*, in *Noviss. dig. it.*, Torino, 1957, pp. 131 ss.

- ROMANO F., *Obbligo (nozione generale)*, in *Enc. dir.*, Milano, 1979, pp. 500 ss.
- ROMANO F., *Diritto e obbligo nella teoria del diritto reale*, Napoli, 1967.
- ROMANO SIL., *Derelictio*, in *Noviss. dig. It.*, Torino, 1957, pp. 545 ss.
- ROMANO SAN., *Frammenti di un dizionario giuridico*, Milano, 1947.
- ROSE-ACKERMAN S., *Inalienability and the Theory of Property Rights*, in *Colum. L. Rev.*, 1985, 85, pp. 931 ss.
- ROSS C.E., MIROWSKY J., *Disorder and Decay: The Concept and Measurement of Perceived Neighborhood Disorder*, in *Urban Affairs Review*, 1999, 34, 3, pp. 412 ss.
- RUPERTO S., *Usucapione (dir. vig.)*, in *Enc. dir.*, Milano, 1992, pp. 1022 ss.
- SACCO R., DE NOVA G., *Il contratto*, 4° ed., Milano, 2016.
- SACCO R., CATERINA R., *Il possesso*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, 2° ed., Milano, 2000.
- SACCO R., *Abuso del diritto*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, Torino, 2012, pp. 1 ss.
- SACCO R., *Circolazione del possesso*, in *Dig. disc. priv., sez. civ., agg. 5*, 2010, pp. 238 ss.
- SALANITRO U., *Il principio “chi inquina paga”: responsibility e liability*, in *Giorn. dir. amm.*, 2020, 1, pp. 35 ss.
- SALVAGO S., *L’occupazione acquisitiva nell’espropriazione per pubblica utilità*, Milano, 1997.
- SALVI C., *Il contenuto del diritto di proprietà. Artt. 832-833*, 2° ed., in *Comm. Schlesinger* Milano, 2019.
- SALVI C., *Modelli di proprietà e principi costituzionali*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 1986, pp. 344 ss.
- SAMPSON N., NASSAUER J., SCHULZ A., HURD K., DORMAN C., LIGON K., *Landscape care of urban vacant properties and implications for health and safety: Lessons from photovoice*, in *Health & Place*, 2017, 46, pp. 219 ss.
- SAMSA M.J., *Reclaiming Abandoned Properties: Using Public Nuisance Suits and Land Banks to Pursue Economic Redevelopment*, in *Cleveland State L.R.*, 2008, 56(1), pp. 189 ss.
- SAN GIORGIO M.R., *Sub art. 838*, in *Comm. Gabrielli*, Torino, 2012.

- SANTORO PASSARELLI F., *Dottrine generali del diritto civile*, 9° ed., Napoli, 1966.
- SCAFIDI B.P., SCHILL M.H., WATCHER S.M., CULHANE D.P., *An Economic Analysis of Housing Abandonment*, in *J. Housing econ.*, 1998, 7, pp. 287 ss.
- SCARANO N., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili: osservazioni sui più recenti orientamenti giurisprudenziali e prospettive comparate*, in *Contr. e impr.*, 2021, 3, pp. 959 ss.
- SCHUPFER F., *Allodio*, in *Nuovo dig. it.*, Torino, 1937, pp. 349 ss.
- SCIANCELEPORE G., *Scritti di Diritto privato comparato*, Torino, 2021.
- SENATORE A., *L'abdicazione alla proprietà nella giurisprudenza civile e amministrativa*, in *Rass. dir. civ.*, 2022, 1, pp. 191 ss.
- SHOKED N., *The Duty to Maintain*, in *Duke L.J.*, 2014, 64, pp. 437 ss.
- SICA S., *Atti che devono farsi per iscritto. Art. 1350*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2003.
- SICCHIERO G., *Rinuncia*, in *Dig. disc. priv.*, Torino, 1998, pp. 652 ss.
- SILVESTRI P., *Sub art. 677*, in *Cod. pen. Lattanzi-Lupo*, Milano, 2010.
- SIMONS R.A., *Public Real Estate Management and the Planner's Role*, in *Journal of the American Planning Association*, 1994, 60, 3, pp. 333 ss.
- SIMONTON J.W., *Abandonment of Interests in Land*, *Ill. L. Rev.*, 1930-1931, 25, pp. 261 ss.
- SINGER J.W., *Entitlement: the Paradoxes of Property*, New Haven, 2000.
- SMITH H.E., *Exclusion Versus Governance: Two Strategies for Delineating Property Rights*, in *J. Legal Stud.*, 2002, 31, pp. S453 ss.
- SPELMAN W., *Abandoned Buildings: Magnets for Crime?*, in *J. Crim. Just.*, 1993, 21, pp. 481 ss.
- ST. GERMAIN C., *The Doctor and Student*, London, 1518.
- STANZIONE P., SCIANCELEPORE G., *Remissione e rinuncia*, Milano, 2003.
- STEINBERG M., HOUSEWRIGHT M., *Addressing Vacant Property in the Wildland Urban*, in *Idaho L.R.*, 2019, 55, pp. 59 ss.

- STEWART G., *Note, Black Codes and Broken Windows: The Legacy of Racial Hegemony in Anti-Gang Civil Injunctions*, in *Yale L.J.*, 1998, 107, pp. 2249 ss.
- STRAHILEVITZ L.J., *The Right to Abandon*, in *Univ. of Pennsylvania Law Review*, 2010, 158, pp. 355 ss.
- SWADLING W., *Property: General Principles*, in A. BURROWS (ed.), *English Private Law*, 3° ed., Oxford, 2013, pp. 299 ss.
- TABET A., OTTOLENGHI E., SCALITI G., *La proprietà*, 2° ed., in *Tratt. Bigiavi*, Torino, 1981.
- TABET A., OTTOLENGHI E., SCALITI G., *La proprietà*, 1° ed., in *Tratt. Bigiavi*, Torino, 1968.
- TAJANI F., MORANO P., *Evaluation of vacant and redundant public properties and risk control: A model for the definition of the optimal mix of eligible functions*, in *Journal of Property Investment & Finance*, 2017, 35, 1, pp. 75 ss.
- TANZI V., PRAKASH T., *The Cost of Government and the Misuse of Public Assets*, 2000, IMF Working Paper No. 00/180.
- TEDESCHI F., *L'art. 42-bis del Testo unico delle espropriazioni e la possibilità per il privato di rinunciare (implicitamente) al proprio diritto di proprietà sul fondo illegittimamente occupato dall'Amministrazione (nota a Cons. giust. amm. Sicilia, ord., 21 febbraio 2013, n. 265)*, in *Riv. giur. ed.*, 3, I, 2013, pp. 446 ss.
- TENELLA SILANI C., *Possesso e detenzione*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, 1996, pp. 8 ss.
- TERRÉ F., SIMLER P., *Droit civil. Les biens*, 10° ed., Paris, 2018.
- THOMAS D.A., *Thompson on Real property*, Charlottesville, 1994.
- THOMPSON G.W., *Commentaries on the Modern Law of Real Property, III*, 1924.
- TRIMARCHI P., *La responsabilità civile: atti illeciti, rischio, danno*, Milano, 2017.
- TRIOLA R., *Delle distanze nelle costruzioni. Artt. 873-899*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2013.
- TROISI A., *La rinuncia nel nostro ordinamento: per atto notarile?*, in *Notariato*, 2021, 4, pp. 379 ss.

TURCO C., *Brevi riflessioni in tema di limiti, obblighi e funzione sociale della proprietà*, in DEL PRATO E. (a cura di), *Scritti in onore di Antonino Cataudella*, III, Napoli, 2013, pp. 2211 ss.

VAN ERP S., *Comparative Property Law*, in M. REIMANN, R. ZIMMERMAN (eds.), *The Oxford Handbook of Comparative Law*, 2° ed., Oxford, 2019, pp. 1045 ss.

VERCELLONE A., *Il Community Land Trust. Autonomia privata, conformazione della proprietà, distribuzione della rendita urbana*, Milano, 2020.

VERMIGLIO C., *Public property management in Italian municipalities: Framework, current issues and viable solutions*, in *Property Management*, 2011, 29, 5, pp. 423 ss.

VIGNALE M., *Espropriazione per pubblica utilità e occupazione illegittima*, Napoli, 1998.

VIOLLET P., *Histoire du droit civil français. Accompagnée de notions de droit canonique et d'indications bibliographiques* (ristampa della 3° ed. di *Précis de l'histoire du droit français*, Paris, 1905), Darmstadt, 1966.

VON SCHÜTZ K., *Keeping It Private: The Impossibility of Abandoning Ownership and the horror vacui of the Common law of Property*, in *McGill L.J.*, 2021, 66:4, pp. 727 ss.

WALSH W.F., *Outlines of the History of English and American Law*, NYC, 1926.

WASHBURN E., *A Treatise on the American Law of Real Property*, 3, 6° ed., Boston, 1902.

WILLIAMS D., *Radical Title of the Crown and Aboriginal Title: North America 1763, New South Wales 1788, and New Zealand 1840*, in EVES W., HUDSON J., IVARSEN I., WHITE S. (eds.), *Common law, Civil Law, and Colonial Law: Essays in Comparative Legal History from the Twelfth to the Twentieth Centuries*, Cambridge, 2021, pp. 260 ss.

WILSON J.Q., KELLING G.L., *Broken Windows*, in *Atlantic Monthly*, 1982, 249, pp. 29 ss.

WWF Italia, *Riutilizziamo l'Italia: report 2013. Dal censimento del dismesso scaturisce un patrimonio di idee per il futuro del Belpaese*, 2013, disponibile presso [wwffit.awsassets.panda.org](http://wwffit.awsassets.panda.org).

ZACCARIA A., TROIANO S., *Gli effetti della trascrizione*, Torino, 2005.

ZENATI-CASTAING F., REVET T., *Les biens*, 3° ed., Paris, 2008.

ZIFF B., *Principles of Property Law*, 7° ed., Toronto, 2018.