

Rinuncia opportunistica alla proprietà immobiliare e abbandono immobiliare

Gianfranco Orlando

SOMMARIO: 1. La rinuncia atipica alla proprietà immobiliare e il diritto civile della crisi economica. – 2. L'incompatibilità della rinuncia negoziale con il principio tipicità dei modi di acquisto della proprietà. L'art. 827 c.c. quale fattispecie ad efficacia preclusiva. – 3. I presupposti di integrazione dell'atto reale di abbandono immobiliare. – 4. Considerazioni conclusive.

1. *La rinuncia atipica alla proprietà immobiliare e il diritto civile della crisi economica*

La rinuncia (atipica) alla proprietà immobiliare sembra vivere una seconda giovinezza¹. Il riferimento è non solo alla recente rilettura, ad opera dell'Adunan-

¹ Si preferisce sottolineare fin da subito la natura "atipica" della rinuncia di cui ci si occuperà nel presente saggio sia per marcare la differenza con le varie forme, espressamente disciplinate dalla legge, di "abbandono liberatorio" (artt. 1170, 882, 550 e 1004 c.c.), sia per evidenziare fin da subito la problematicità della figura alla luce del principio di tipicità dei modi di acquisto della proprietà di cui all'art. 922 c.c.

L'attenzione della dottrina per il tema emerge chiaramente dal proliferare, negli ultimi anni, delle trattazioni monografiche: v., in particolare, C. Bona, *L'abbandono mero degli immobili*, Napoli, 2017 (ove ampi riferimenti sull'evoluzione storica della figura); R. Quadri, *La rinuncia al diritto reale immobiliare. Spunti di riflessioni 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*, in *Quaderni de «Il Foro napoletano»*, Napoli, 2019. Si vedano anche M. Bellinvia, *La rinuncia alla proprietà*, in *Notariato*, 2016, 1, 8 ss. R. Materi, M. Molinari, *Atto di abbandono della proprietà tra volontà privata e interesse pubblico*, in *Notariato*, 2016, 6, 566 ss.; V. Brizzolari, *La rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Riv. dir. civ.*, 2017, 1, 187 ss.; U. La Porta, *La rinuncia alla proprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2018, 2, 484 ss.; A. Cecchetto, *La rinuncia alla proprietà dell'immobile tra nuovi limiti e prospettive future*, in *Foro pad.*, 2018, 2, 298 ss.; M.F. Giorgianni, *Sull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà*, in *Riv. not.*, 2019, 3, 586 ss., nota a ord. Trib. Genova, 05 febbraio 2019; T. Pasquino, *La rinuncia alla proprietà immobiliare, con particolare riferimento alla quota in multiproprietà*, in *Nuovo dir. civ.*, 2019, 2, 25 ss.; F. Meglio, *Note in tema di rinuncia alla proprietà, tra categorie dogmatiche e istanze pratiche*, in *www.juscivile.it*, 2019, 6, 630 ss.; G.V. Colonna, *A proposito della causa della rinuncia abdicativa alla proprietà*, in *Notariato*, 2020, 4, 377 ss.

za plenaria del Consiglio di Stato², del suo tradizionale legame con le procedure ablatorie³. Il riferimento è anche alla sua recente “riscoperta”, nell’ambito della

² Il riferimento è a Cons. Stato, ad. plen., 20 gennaio 2020, n. 2, seguita dalle pronunce – che si potrebbero definire “gemelle eterozigote” – nn. 3 e 4 del 20 gennaio 2020 e n. 5 del 18 febbraio 2020. Il massimo consesso amministrativo ha sancito l’incompatibilità tra la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare l’istituto dell’acquisizione sanante previsto dall’art. 42-*bis* del d.P.R. n. 327 del 2001 (sul punto si tornerà nelle considerazioni conclusive).

Si è inteso leggere in queste decisioni un *révirement* rispetto al precedente orientamento (riferito, più precisamente, alla compatibilità tra rinuncia abdicativa e richiesta risarcimento del danno da occupazione *sine titulo*): v. R. Pardolesi, C. Bona, *Rinuncia abdicativa, abdicazione della giustizia?* in *Foro it.*, 2020, III, 170; E. Amante, *L’Adunanza Plenaria espunge la rinuncia abdicativa implicita dall’acquisizione sanante*, in *Urb. App.*, 2020, 3, 365 ss.

In generale, sui rapporti tra rinuncia abdicativa e acquisizione sanante v. A. Di Cagno, *La rinuncia abdicativa in favore dell’amministrazione nell’ambito delle occupazioni illegittime*, in *Urb. e app.*, 1, 2020, 106 ss.; G. Mari, *Rinunciabilità della proprietà e occupazione sine titulo*, in *Il libro dell’anno del diritto*, Roma, 2019, 196 ss.; L.A. Caloiaro, *La rinuncia alla proprietà immobiliare tra principio di tipicità e funzione sociale*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 11, 2018, 1550 ss.; R. Pardolesi, C. Bona, *Sull’abbandono dell’immobile e sulla proprietà imposta*, in *Corr. giur.*, 2017, 1113 ss. e dei medesimi autori *Espropriazione fallita, trasformazione dell’immobile e rinuncia abdicativa del privato: un intreccio problematico*, in *Un giurista di successo. Studi in onore di Antonio Gambaro*, Milano, 2017, I, 777 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*, in *Riv. giur. ed.*, 3, I, 2013, 446 ss.; R. Conti, *Diniego di rinuncia abdicativa*, in *Urb. app.*, 2009, 92 ss.; Id., *Occupazione acquisitiva e tutela dei diritti umani*, Milano, 2006; A. Gambaro, *Occupazione acquisitiva (agg.)*, in *Enc. dir.*, IV, Milano, 2000, 854 ss.

³ L’origine di questo utilizzo giudiziale viene solitamente individuata nell’esigenza pratica di tracciare dei chiari riferimenti oggettivi e temporali per determinare la liquidazione del risarcimento dei danni derivanti dall’occupazione *sine titulo* della P.A. In particolare, a partire dagli anni ’80 del secolo scorso, la giurisprudenza della Cassazione cominciò ad affermare che se il proprietario leso dall’occupazione chiede, in luogo della tutela restitutoria, un risarcimento del danno parametrato al valore venale del bene, tale richiesta integra, al contempo, una implicita rinuncia abdicativa alla proprietà (Cass., 18 aprile 1987, n. 3827, in *Foro it.*, 1987, I, 1727; Cass., Sez. Un., 04 marzo 1997, n. 1907, in *Urb. app.*, 1997, 5, 525 con nota di De Marzo; in *Riv. Giur. Edil.*, 1997, I, con nota di Annunziata; in *Giur. it.*, 1998, 229 ss. con nota di Martorelli; Cass., Sez. Un., 18 febbraio 2000, n. 1814). In questo modo diventava possibile considerare, nella liquidazione del danno, non solo il mancato godimento “temporaneo” del bene ma anche il valore dell’intero diritto dominicale (c.d. danno da “perdita della proprietà”: v., *ex plurimis*, Cass., 25 novembre 2005, n. 24819, in *Danno e resp.*, 5, 2006, 495 ss. nota di Fabbrizzi); si poteva, in secondo luogo, assumere la data della domanda di risarcimento come riferimento temporale della cessazione dell’illecito permanente costituito dall’occupazione *sine titulo* – con le note implicazioni in tema di interessi e rivalutazione – e come *dies a quo* per la prescrizione dell’azione giudiziale. Più ampiamente, l’interpretazione che tradizionalmente ammette la rinuncia abdicativa ha il fine – sovente dichiarato – di accrescere lo strumentario rimediabile messo a disposizione del proprietario che subisce l’illegittima occupazione e trasformazione del fondo compiuta dalla P.A., consentendogli non solo di dismettere la proprietà di un bene ormai “trasformato” – e di fatto “svuotata” nel suo contenuto “minimo”, secondo la definizione tracciata dalla giurisprudenza costituzionale (v. T. Pasquino, *Il «contenuto minimo» del diritto di proprietà tra codice civile e Carta costituzionale*, in *I rapporti patrimoniali nella giurisprudenza costituzionale*, a cura di N. Tamponi e E. Gabrielli, Napoli 2006, 38) – ma facendo anche salva la possibilità di ottenere un ristoro pari al valore venale dell’intero bene. Questo orientamento ha in breve tempo registrato un largo consenso tra i giudici, peraltro di recente confermato – seppure *per incidens* – da due arresti dei massimi consessi della giustizia ordinaria (Cass., Sez. Un., 19 gennaio 2015, n. 735, in *Foro it.*, 2015, I, 436, con note di R. Pardolesi, C.M. Barone; in *Corr. giur.*, 2015, 3, 314 nota di R. Conti; in *Nuova giur. civ.*, 2015, 7-8, 632 con nota di Imbrenda; in *Urbanistica e appalti*, 2015, 4, 413 con nota di Barilà) ed amministrativa (Cons. Stato, ad. plen., 09 febbraio 2016, n. 2, in *Corr. giur.*, 2016, 4, 498 ss. con nota di V. Carbone; in *Foro it.*, 2016, III, 185, con note di R. Pardolesi e di E. Barilà; in *Giur. it.*, 2016, 5, 1212 nota di Urbani; in *Urb. app.*, 2016, 7, 803 ss. nota di R. Gisondi, *Ese-*

prassi negoziale, quale soluzione ai problemi posti ai proprietari dalla titolarità di immobili divenuta “svantaggiosa”⁴.

Si tratta di un chiaro segnale della stagione del diritto civile della crisi economica⁵, la cui inesorabile morsa può certamente spiegare le ragioni che hanno spinto l’avvento di tale prassi, ma non per questo vale a renderla meno problematica⁶. Di seguito si proverà a mostrare le ragioni per cui il riconoscimento della rinuncia negoziale immobiliare sembra porsi in contrasto con i principi del sistema giuridico, senza con ciò escludere, per altro verso, la possibilità di riconoscere la legittimità di atti reali di abbandono immobiliare⁷. Sembra opportuno segnalare subito, infatti, che il ricorso a tali ultimi atti è strutturalmente subordinato all’esistenza di presupposti oggettivi che, come si proverà a mostrare, prevengono la possibilità di usi abusivi. Si tratta, pertanto, di comprendere quali sono le ragioni, segnalate dall’assiologia del sistema positivo, per cui la distanza che corre tra atto negoziale e atto reale appare così decisiva per la valutazione delle figure in esame.

cuzione del giudicato e acquisizione sanante). Di recente, tale orientamento è stato messo in crisi da alcune sentenze della giustizia amministrativa proprio in virtù di argomentazioni ora recepite dall’Adunanza plenaria con la citata sentenza n. 2 del 2020.

⁴ Che, fuori dai casi di abbandono conseguente ad occupazione *sine titulo*, sia quella indicata nel testo la funzione principalmente oggi assegnata alla rinuncia alla proprietà immobiliare emerge chiaramente, ad esempio, nell’ambito della prassi notarile: v. lo studio del Cons. Naz. Notariato, *La rinuncia alla proprietà e ai diritti reali di godimento*, Studio n. 216-2014/C, approvato dalla Commissione studi civilistici del Notariato il 21 marzo 2014, a firma di M. Bellinvia, in *www.notariato.it* (ove si legge che: «Il tema in esame risulta essere particolarmente interessante, sia da un punto di vista prettamente teorico e dogmatico, sia da un punto di vista pratico, tanto più in un contesto socio-economico, quale quello attuale, in cui atti del genere possono risultare frequenti, stante la crisi economica e la forte pressione fiscale»); v. anche D.M. Galeardi, G. Pappalardo, *Riflessioni in tema di rinuncia alla proprietà*, in *Federnotizie*, 5 marzo 2015; D. Riva, *Rinuncia abdicativa al diritto di proprietà*, in *Federnotizie*, 20 giugno 2018; E. Mancini, *Note in tema di rinuncia alla proprietà*, in *Vita not.*, 2013, 943 ss. Tale “riscoperta” dell’istituto da parte della prassi negoziale spiega anche la ragione del recente Parere – su cui si tornerà più avanti – reso dall’Avvocatura Generale dello Stato in data 14 marzo 2018, prot. n. 137950, nonché del precedente Parere dell’Avvocatura Distrettuale dello Stato di Firenze reso in data 7 aprile 2008, n. 1317/08.

⁵ La notazione è di F. Meglio, *op. cit.*, 630, che proietta sul tema in esame la felice formula, descrittiva di una tendenza caratteristica degli ultimi anni, di G. D’Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, in *Contratti*, 2015, 1030.

⁶ Nella giurisprudenza ordinaria (non connessa al tema della occupazione *sine titulo*), in senso favorevole alla rinuncia alla proprietà immobiliare v. Corte d’Appello di Genova, 27 novembre 2018, n. 675 in *Nuova giur. ligure*, 1, 2019, 7; Trib. Genova, ord. 01 marzo 2018, *ivi*, 8 (favorevole all’abbandono mero dell’immobile in generale, ma contraria alla possibilità che possa farsi al fine di sottrarsi a una denuncia di danno temuto perché in tal caso avrebbe causa illecita); sostanzialmente negli stessi termini v. Trib. Genova, ord. 5 febbraio 2019, *ivi* (ove si cita in senso conforme anche Trib. Imperia 23 agosto 2018, n. 2600) e in *Riv. not.*, 2019, 3, 586 con nota di M.F. Giorgianni, *cit.*; v. anche Trib. Trento, decr., 23 dicembre 2013, in *Foro it.*, 2014, I, 1975, con nota di C. Bona; Trib. Rovereto, ord., 22 maggio 2015, in *Foro it.*, 2015, I, 2833; in senso difforme (ma, pare, con riferimento solo ai profili pubblicitari più che alla legittimità dell’abbandono) Trib. Rovereto, decr., 02 maggio 2014 in *Foro it.*, 2014, I, 2245, con nota di C. Bona.

⁷ In generale sull’abbandono v. G. Deiana, *Abbandono (derelictio)*, in *Enc. dir.*, I, Milano, 1958, 5 ss; M. Comporti, *Abbandono*, in *Enc. giur. Treccani*, I, Roma, 1988, *ad vocem*; M.E. La Torre, *Abbandono e rinuncia liberatoria*, Milano, 1993; C. Bona, *L’abbandono mero degli immobili*, *cit.*; G. Branca, *Abbandono (derelictio), a) Diritto romano e intermedio*, in *Enc. dir.*, I, Milano, 1958, 1 ss.

2. *L'incompatibilità della rinuncia negoziale con il principio di tipicità dei modi di acquisto della proprietà. L'art. 827 c.c. quale fattispecie ad efficacia preclusiva*

La possibilità di ammettere la configurazione di una rinuncia negoziale alla proprietà immobiliare passa dalla soluzione di un problema preliminare: occorre innanzitutto chiarire se il potere di rinuncia debba necessariamente trovare il suo fondamento in una (esplicita) formula legislativa ovvero se, al contrario, sia la negazione di tale potere a dover essere esplicitamente prevista dalla legge, e ciò in quanto sarebbe questa a configurarsi come un limite alla generale libera disponibilità del diritto di proprietà (art. 832 c.c.) e alla libera esplicazione dell'autonomia privata (art. 1322 c.c.).

Poiché la rinuncia alla proprietà immobiliare non determina l'estinzione del diritto dal punto di vista oggettivo – essendo necessario, a tal fine, anche il perimento del bene⁸ – la risposta da dare al quesito appare inscindibilmente legata alla valutazione delle situazioni che si vengono a creare in seguito al compimento dell'atto. In astratto, queste sembrano essere essenzialmente due: o l'immobile diventa *res nullius* oppure viene acquistato – indirettamente e a titolo originario – da un altro soggetto. Poiché la prima strada è testualmente sbarrata dall'art. 827 c.c.⁹, non resta che la seconda opzione, la quale però – il dato viene solitamente trascurato anche dalla dottrina – è retta da una riserva di legge. L'art. 922 c.c. sancisce, infatti, il principio di tipicità dei modi di acquisto della proprietà, onde deve ritenersi che l'ammissibilità della rinuncia alla proprietà immobiliare debba necessariamente agganciarsi ad una esplicita previsione legislativa¹⁰. La tendenza, diffusa in dottrina, a giustificare la rinunciabilità della proprietà immobilia-

⁸ Osserva opportunamente R. Franco, *op. cit.*, 105: «La rinuncia alla proprietà immobiliare provoca formalmente la perdita del diritto dal patrimonio del soggetto, ma (*cave!*) non lo estingue; con il che l'elemento costitutivo (ed essenziale) che dovrebbe essere a fondamento anche dell'acquisto a titolo *originario* dello Stato, vale a dire l'essere (divenuto) il bene immobile *res nullius*, per consentirne l'eventuale *occupazione* nelle modalità descritte dall'art. 923 (sia pure nella dinamica individuata dall'art. 827), non è dato a verificarsi».

⁹ Ciò emerge testualmente dalla lettera della legge e dalla Relazione del Ministro Guardasigilli Dino Grandi al Codice Civile del 4 aprile 1942 (§ 398), ove si afferma che «con questa nuova norma è pertanto escluso che vi siano beni immobili senza proprietario».

¹⁰ Le considerazioni svolte sembrano trovare conforto in Cass., Sez. Un., 16 febbraio 2018, n. 3873 la quale, pur pronunciandosi non sul tema in oggetto ma in un terreno affine (l'acquisto per accessione in capo a tutti i comunisti della proprietà della costruzione realizzata da un solo comproprietario), ha avuto modo di osservare che: «sia la Costituzione (art. 42, secondo comma) che il codice civile (art. 922, che, nell'elenicare i vari modi di acquisto della proprietà, conclude con la formula "e negli altri modi stabiliti dalla legge") configurano una vera e propria "riserva di legge" in ordine ai modi di acquisto della proprietà, in forza della quale la proprietà può acquistarsi solo nei modi "legali", solo nei modi che il legislatore ha inteso prevedere (non solo – ovviamente – in seno al codice civile, ma anche in altri campi del diritto: si pensi ai vari casi di appropriazione coattiva previsti dal diritto pubblico o dal diritto processuale in materia esecutiva), non potendosi ammettere modi di acquisto della proprietà (o di altri diritti reali) diversi da quelli che il legislatore abbia previsto e disciplinato».

re sulla base di principi è, quasi paradossalmente, incline a dimenticarne sempre uno: quello di tipicità dei modi di acquisto della proprietà di cui all'art. 922 c.c., il quale, a ben vedere, costituisce un architrave del sistema¹¹.

Ciò posto, occorre adesso concentrare l'attenzione sulle ragioni per cui non sembra possibile invocare, quale norma legittimante l'acquisto del bene in capo ad un altro soggetto, il già citato art. 827 c.c., che determinerebbe, stando alla tesi favorevole alla configurazione della rinuncia negoziale, l'acquisto del bene da parte dello Stato a titolo originario.

Al riguardo va, innanzitutto, chiarito che corre una grande differenza tra pensare che tale norma prospetti una vicenda di acquisto derivante – indirettamente – da un atto negoziale di rinuncia, ovvero si configuri come una norma di chiusura, necessaria al sistema per individuare, più che altro, la disciplina applicabile ad alcune situazioni “oggettivamente incerte”. Sembra sia quest'ultimo il senso originariamente raccolto e sviluppato dal legislatore napoleonico e poi trasfuso nell'art. 827 dal Codice del '42: il principio *nulle terre sans seigneur* – in cui quella tradizione si condensava – indica, infatti, che al *seigneur* appartiene l'immobile di cui non si può “provare” la proprietà¹², non quello oggetto di un atto di rinuncia che, dovendo essere peraltro compiuto formalmente (e magari per atto pubblico)¹³, esclude per definizione qualsiasi incertezza relativamente alla titolarità del bene. Un conto è pensare che tra i fatti giuridici considerati dalla fattispecie vi possa essere un atto formale di rinuncia negoziale il cui compimento è

¹¹ Non persuaderebbe l'idea di estendere l'art. 922 alla rinuncia negoziale per via dell'art. 1324 c.c. Con una formula linguistica impeccabile dal punto di vista tecnico, infatti, l'art. 922 disciplina le ipotesi in cui la proprietà viene acquistata «... per effetto di contratti»: il riferimento è, chiaramente, ad effetti diretti del contratto. Non può per definizione configurarsi, invece, un acquisto della proprietà «... per effetto di atto unilaterale tra vivi»: anche quando si parla, tecnicamente, di “acquisto” conseguente alla rinuncia lo si fa, com'è noto, per indicare un meccanismo “indiretto” (normalmente si tratta di acquisti a titolo originario che, per definizione, non sono effetto della rinuncia). L'impossibilità tecnica di configurare un acquisto che costituisca l'effetto diretto della rinuncia induce a ritenere operante, nella fattispecie in esame, il limite della “incompatibilità” previsto dall'art. 1324 c.c. come filtro all'estensione della disciplina dei contratti.

¹² Si veda, sul punto, la colta indagine di C. Bona, *L'abbandono mero degli immobili*, cit., 27, ove si legge che l'origine storica dell'art. 827 c.c. è da ricercare nella necessità di creare una regola “probatoria” che consentisse di risolvere, soprattutto in Francia, l'alternativa tra “feudo” e proprietà “allodiale”. Si giunse, così, a formulare la regola per cui: «[...] la proprietà feudale si presume, salva la prova contraria della libertà del feudo. Si crea il germe dell'idea per la quale l'immobile di cui non si può provare la proprietà è del sovrano (idea che, vedremo, verrà raccolta e sviluppata dapprima dal legislatore napoleonico, per il quale ogni immobile vacante appartiene al demanio, in seguito dal nostro legislatore del 1942 con l'art. 827 c.c.)». Va, tuttavia, segnalato che l'A. conclude la sua indagine assegnando all'art. 827 cc. non solo un effetto volto al superamento dell'“incertezza” degli atti di abbandono, ma anche quello di modo di acquisto a titolo originario della proprietà come conseguenza indiretta della rinuncia negoziale.

¹³ Nella prassi si ha contezza di atti nei quali «si assiste – nel modo in cui sono stati pensati, scritti e ricevuti dai notai roganti – ad un vero e proprio atto unilaterale di rinuncia al diritto di proprietà avente effetti reali immediati: costituita in atto è la sola parte rinunziante che coincide con il o i soggetti risultanti pieni proprietari del bene immobile, mentre oggetto dell'atto è il diritto di piena proprietà sul terreno o fabbricato che sia, che si intende dismettere»: R. Materi, M. Molinari, *op. cit.*, 567.

per definizione – proprio in quanto formalmente determinato – certo; tutt'altro, invece, è assumere che tra i possibili ma incerti fatti storici presupposti dalla norma vi possa essere un remoto atto reale di abbandono¹⁴: è proprio per superare un oggettivo – e altrimenti paralizzante – stato di incertezza che la legge attribuisce la proprietà del bene allo Stato. In breve, è di immediata intuizione che l'incertezza che può caratterizzare la situazione che si viene a determinare in seguito ad un atto reale di abbandono è ben distante dalla certezza che circonda un atto di rinuncia formale. Diremmo, anzi, che l'atto di abbandono è tale solo se seguito da uno stato di oggettiva incertezza: in quanto atto reale, infatti, esso consiste in un comportamento che determina un effetto giuridico (estinzione della titolarità del diritto) solo per mezzo di una modifica della realtà¹⁵, quale è, appunto, la creazione, in seguito alla perdita del possesso materiale, di un oggettivo stato di incertezza in ordine alla titolarità del bene.

Non è certo un caso, del resto, se l'art. 827 c.c. non sia annoverato nell'elenco dell'art. 922 c.c. Tale circostanza assume, invero, una significativa valenza sistematica: altro è un modo di acquisto (anche a titolo originario) della proprietà, altro è la soluzione legislativa da dare a delle ipotesi di incertezza oggettiva (soluzione che “prescinde” dalla titolarità precedente¹⁶). Di qui la ragione per cui si può pensare, seguendo un insegnamento di teoria generale dell'efficacia giuridica, che l'art. 827 c.c. contempra un tipico (fatto ad) effetto preclusivo¹⁷. Tale rico-

¹⁴ Segnava chiaramente la distinzione tra rinuncia e abbandono già S. Pugliatti, *Esecuzione forzata e diritto sostanziale*, Milano, 1939, 99 ed ivi nt. 218. In estrema sintesi, la rinuncia è un negozio giuridico, l'abbandono è un atto reale: il primo si ha quando ricorrono tutti gli elementi essenziali di un programma d'azioni (ecco perché l'ordinamento interviene su di esso – regolandone validità, efficacia, opponibilità ecc. – “prima” della realizzazione dell'interesse); il secondo, invece, è un comportamento cui l'ordinamento riconosce un effetto (nel nostro caso, l'estinzione della titolarità del diritto) *solo se e quando ricorre un mutamento della realtà che realizza l'interesse* (ecco perché l'ordinamento lo riconosce solo quando l'auto-realizzazione dell'interesse è “già compiuta”, predisponendo strumenti di adeguamento successivi). Per l'esatta individuazione dei criteri di questa distinzione si rinvia a A. Falzea, *L'atto negoziale nel sistema dei comportamenti giuridici*, in *Riv. dir. civ.*, 1996, 1 ss., spec. 25 ss., 48 ss. Come si vedrà a breve nel testo, tra le modifiche della realtà richieste dalla legge per l'abbandono immobiliare c'è, oltre alla spontanea perdita materiale del possesso, l'incertezza oggettiva in ordine alla titolarità del bene.

Diversamente da quanto detto, riconduce l'abbandono nell'ambito della negozialità C. Bona, *op. cit.*, 65 ss. Se non si è inteso male, però, per individuare il fenomeno negoziale l'A. ricorre al tradizionale criterio “volontaristico” (per cui si avrebbe un negozio nelle ipotesi in cui si riscontra la “volontà degli effetti”: v. ivi anche nt. 8 e 72). La qualificazione negoziale dell'abbandono non si dà come possibile ove la distinzione tra atto negoziale e atto reale venga, però, fondata – come si reputa di fare qui – su un criterio ricostruttivo generale fondato sull'interesse (su cui v. A. Falzea, *op. cit.*, 25-34).

¹⁵ A. Falzea, *op. cit.*, 1 ss., spec. 25 ss., 48 ss.

¹⁶ Proprio in questo si trova l'elemento specifico dell'effetto preclusivo: A. Falzea, *Efficacia giuridica*, in *Enc. dir.*, XIV, Milano, 1965, § 55; v. anche nota seguente.

¹⁷ Il segno caratterizzante la natura “preclusiva” della fattispecie è dato dalla “potenziale ambivalenza” della situazione presupposta: la norma sancisce, infatti, che la proprietà dell'immobile vacante è dello Stato sia qualora questo fosse di un privato (situazione che giustificerebbe un vero e proprio acquisto), sia qualora il bene fosse già in mano pubblica in virtù di diverso titolo di cui però s'è persa – o non c'è mai stata – traccia giuridica (situazione in cui l'acquisto sarebbe per definizione escluso). Ciò «[...] poiché è logicamente inammissi-

struzione si coniuga, peraltro, con l'orientamento tradizionale che legge in detto articolo una norma di chiusura destinata a risolvere, appunto, i casi di incertezza, più che un vero e proprio modo di acquisto a titolo originario della proprietà¹⁸.

L'interpretazione proposta spiega le non poche sentenze secondo cui, a seguito della "rinuncia" alla proprietà, l'acquisto da parte dello Stato non è automatico¹⁹. Seppur con una fraseologia foriera di fraintendimenti, tali sentenze segnalano, forse inconsapevolmente, l'esigenza che, in seguito all'atto di abbandono, scorra il tempo necessario perché si determini quell'incertezza per il cui superamento è previsto l'art. 827 c.c.: *longo silentio res habetur pro derelicta*.

Va detto, peraltro, che solo in linea di massima si può pensare che la norma contempli un effetto legale diretto a rimuovere un'incertezza dovuta al decorso del tempo, ben potendosi dare, in astratto, cause diverse²⁰. Una conferma di ciò deriva dalla omessa definizione legislativa delle situazioni che possono determinare lo stato di immobile che «non è di proprietà di alcuno». Tale formulazione legislativa ha l'evidente fine di comprendere nella previsione della norma tutti i casi che determinano, di fatto, l'incertezza sulla titolarità del bene: la norma non individua una precisa causa dell'effetto al fine di convogliare la varietà di situazioni che possono determinare l'incertezza. Ecco perché la disposizione prevede che gli immobili "sono" – e non "divengono" – dello Stato: la staticità del verbo "essere", in luogo della dinamicità del verbo "divenire", segnala che l'intenzione non è quella di disciplinare un vero e proprio fenomeno di "acquisto", bensì di far fronte alla necessità di sancire un regime giuridico con certezza, regime che può anche *prescindere* dall'accertamento della realtà storica dei fatti.

Alla luce di queste considerazioni, vale la pena sottolineare che non esistono serie ragioni per non ricomprendere nell'ambito dell'art. 827 c.c. il compimento di un remoto atto reale di abbandono. Anzi, la circostanza che la *derelictio* costituisca una delle possibili cause dello stato di "vacanza" dell'immobile emerge dall'interpretazione sistematica con il 2° comma dell'art. 923 c.c. (che ricomprende esplicitamente tra tali beni anche quelli "abbandonati"). Contro questa

bile e praticamente impossibile acquistare a titolo originario un diritto soggettivo di cui si sia già titolari (*plus quam semel res mea esse non potest*): A. Falzea, *op. ul. cit.*, § 55 (si riprendono qui le considerazioni formulate da questo A. in riferimento ad un fenomeno analogo).

¹⁸ Tale orientamento è stato di recente ribadito da Trib. Genova, ord. 5 febbraio 2019, cit., massima come segue: «L'art. 827 c.c. non introduce nel nostro ordinamento il recepimento generalizzato della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare ma è mera disposizione 'di chiusura': assolve la funzione di evitare che possano esistere immobili acefali e come tali acquisibili per occupazione e non già alla funzione di far acquisire al patrimonio dello Stato la proprietà di una gran moltitudine di beni oggetto di rinuncia dei rispettivi proprietari».

¹⁹ Così di recente Cons. Stato, 30 giugno 2017, n. 3234, v. anche Cass. Sez. Un., 06 maggio 2003, n. 6853.

²⁰ I Glossatori pensavano che l'incertezza della titolarità dell'immobile potesse crearsi per *natura, facto, tempore, censura, casu, culpa, iuris naturalis constitutione*. Più avanti, si prenderà in considerazione l'ipotesi dell'incertezza conseguente ad atto illecito (la c.d. occupazione *sine titulo* della P.A.).

possibilità non può invocarsi il diverso ambito di applicazione tra l'art. 827 c.c. e l'art. 923 c.c. (l'uno riferito agli immobili, l'altro ai mobili)²¹: la differenza tra le due norme, infatti, si pone esclusivamente sul piano dell'effetto (nel primo caso la vacanza comporta la "proprietà dello Stato", nel secondo una *res nullius* liberamente occupabile), non anche sul piano del fatto giuridico descritto. In questo senso appare significativa la circostanza che entrambe le disposizioni individuino lo stato di vacanza con una formula linguistica identica (beni che «non sono di proprietà di alcuno»). Del resto, come è stato osservato, l'abbandono sembra sottinteso dall'art. 827 «[...] che, postulando l'esistenza di beni immobili vacanti, non distingue tra beni che non hanno appartenuto ad alcuno [...] e beni abbandonati dal proprietario»²². Non ci sono, dunque, motivi per escludere dal concetto di immobile vacante anche quello abbandonato²³.

In definitiva, le considerazioni svolte segnalano che esistono ragioni storiche, letterali e sistematiche – coerenti con la teoria dell'efficacia giuridica e confermate da una parte della giurisprudenza – che conducono a escludere che la norma in esame dia copertura legislativa all'acquisto della proprietà dello Stato per effetto di un atto negoziale: non avrebbe, infatti, alcun senso ricomprendere nello spettro applicativo di una fattispecie ad efficacia preclusiva – comprensiva, al più, di atti reali – anche atti formali (come sarebbe, necessariamente, un atto di "rinuncia" al diritto), in riferimento ai quali non si dà, per definizione, alcuna incertezza. Il che implica il venir meno della principale – se non unica²⁴ –

²¹ Osserva correttamente C. Bona, *op. cit.*, 13: «Il legislatore afferma che tra le cose mobili che non sono di nessuno ci sono le cose abbandonate, ma non afferma che tutte le cose abbandonate devono per forza essere mobili».

²² A. Tabet, E. Ottolenghi e G. Scaliti, *La proprietà*, in *Giur. sistem. civ. comm.*, fond. W. Bigiavi, Torino, 1981, 789.

²³ È questo, se non si intende male, il senso del ragionamento svolto anche da C. Bona, *L'abbandono mero*, cit., 84, secondo il quale: «il legislatore, prevedendo che i beni immobili vacanti spettino allo Stato, indirettamente ammette l'abbandono».

²⁴ Non convince, ad esempio, l'idea di trarre argomento, a favore della rinunciabilità della proprietà immobiliare, dalle fattispecie di c.d. abbandono liberatorio previste dagli artt. 1170, 882, 550 e 1004 c.c. Si tratta, infatti, di fattispecie tipiche che, proprio in quanto tali, si conformano al principio generale di tipicità dei modi di acquisto della proprietà di cui s'è detto. Si tratta, peraltro, di fattispecie che determinano (seppur indirettamente) l'acquisto in capo a soggetti rispetto ai quali il bene ha un rapporto, per dir così, di "prossimità" (il proprietario del fondo dominante, il proprietario confinante, gli altri eredi o legatari o agli altri comproprietari). Allo stesso modo, va registrata l'impossibilità di applicare analogicamente l'art. 923 c.c., espressamente riferito ai beni mobili: l'art. 827 c.c. sancisce espressamente la volontà legislativa di differenziare, sotto il profilo della "occupabilità", la disciplina dei beni mobili da quella degli immobili. Ancora meno persuade l'invocazione degli artt. 1350 n. 5) e 2643 n. 5), c.c.: il riferimento alle "rinunce" contenuto in tali disposizioni è circoscritto alle fattispecie tipiche. Come s'è detto, infatti, la possibilità di configurare una rinuncia negoziale atipica è un problema che si pone a monte e non può, dunque, essere risolto alla luce di tali disposizioni. Sul punto v. le lucide considerazioni di U. La Porta, *op. cit.*, 484.

copertura legislativa necessaria, ai sensi dell'art. 922 c.c., per collegare alla rinuncia negoziale della proprietà un acquisto in capo allo Stato²⁵.

3. *I presupposti di integrazione dell'atto reale di abbandono immobiliare*

L'assetto normativo descritto nel precedente paragrafo risponde ad una logica chiara. Il combinato disposto dell'art. 922 e dell'art. 827 c.c. pone un argine invalicabile all'utilizzo della rinuncia negoziale alla proprietà immobiliare quale comodo espediente per collettivizzare i rischi e le responsabilità connessi alla titolarità degli immobili di cui il privato si è, fino al momento della rinuncia, avvantaggiato: si tratterebbe di un palese spregio al principio *cuius commoda eius et incommoda*²⁶. È difficile, infatti, immaginare casi – che comunque si situerebbero in una zona del tutto marginale – in cui i privati rinunciano ad immobili che producono esternalità positive maggiori di quelle negative²⁷: non è un caso, infatti, se di regola i timori posti dal riconoscimento di tale istituto vertano su immobili potenzialmente dannosi per i terzi (terreni franosi prospicienti a via pubbliche o centri abitati; edifici in stato fatiscente, che possono crollare sulla via pubblica o all'interno dei quali chiunque può penetrare)²⁸. Del resto, i casi in cui l'intento è

²⁵ In questo senso v. la sentenza Trib. Genova 23 marzo 1991, riportata da S. Sica, *Atti che devono farsi per iscritto. Art. 1350 c.c.*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2003, 239, che sancisce l'irrinunciabilità del diritto di proprietà a fronte della tipicità dei modi di acquisto della proprietà. Nella giur. amm. v. T.A.R. Piemonte, 28 marzo 2018; T.A.R. Calabria, sede di Reggio di Calabria, 12 maggio 2017, n. 438, in *Corr. giur.*, 2017, 1110 ss., con commento critico di R. Pardolesi e C. Bona, *Sull'abbandono dell'immobile e sulla proprietà imposta*, cit., ove i giudici discorrono, con riferimento alla rinuncia immobiliare, di «una forma di circolazione del bene, invero inaudita, che porrebbe per altro serie criticità nei rapporti coi terzi»; T.A.R. Puglia, Bari, 17 settembre 2008, n. 2131; T.A.R. Puglia, Bari, 17 settembre 2009, n. 2081, in *www.giustiziaamministrativa.it*; T.A.R. Puglia, Bari, 22 settembre 2008, n. 2176, in *dirittoegiustizia.it*, 2008. In dottrina, dubita della validità della rinuncia immobiliare A. Quarta, *Cose derelitte*, in *Riv. dir. civ.*, 2014, 788.

²⁶ Cfr. A. Gambaro, *La proprietà. Beni, proprietà, possesso*, in *Tratt. dir. priv.*, dir. G. Iudica, P. Zatti, Milano, 2ª ed., 2017, 564 ss., il quale scrive: «se un proprietario di un edificio o di altra costruzione abbandona il possesso del suo bene ciò comporta che altri possa occuparlo ed anche usucapirlo, ma sino a quando tale vicenda non sia compiuta la responsabilità conseguente a fatti di rovina viene imputata a lui. Ciò corrisponde alla funzione generale del diritto di proprietà come modo per selezionare chi debba prendersi cura dei beni. Sarebbe incoerente con il sistema se il proprietario potesse lasciare che il suo edificio vada in rovina, ma liberarsi dalla responsabilità rinunciando al diritto poco prima che la rovina si compia».

²⁷ Tale evenienza si riduce nel caso in cui la memoria dell'atto di abbandono è persa nel tempo: evidentemente, per un lungo tratto di tempo non si è reso necessario chiedere all'ordine giuridico di risolvere problemi la cui soluzione è legata all'individuazione del titolare. A. Falzea, *op. ul. cit.*, § 55: «In presenza di una situazione di fatto che esprime un interesse reale ed attuale ed in mancanza di fatti che, dentro un ragionevole arco del tempo trascorso, dimostrino la reale vigenza di una situazione giuridica incompatibile, il diritto legittimamente deduce che dal passato remoto non sopravvive alcun interesse giuridico il quale esiga e meriti, a preferenza dell'interesse manifestato dalla situazione di fatto presente, la sua garanzia».

²⁸ Che, fuori dai casi dell'occupazione *sine titulo*, sia questa l'evenienza maggiormente – per non dire unicamente – ricorrente emerge dalle preoccupazioni prospettate dall'Avvocatura Generale dello Stato nel citato parere reso in data 14 marzo 2018, prot. n. 137950, ove, pur ammettendosi l'ammissibilità della rinuncia sul

beneficiare la collettività seguono, di regola, percorsi ben diversi (atti di donazione, disposizioni testamentarie, atti di destinazione, etc.), che peraltro – proprio in ragione dell’opinabilità su ciò che può essere considerato un beneficio – sono governati dal principio *nemo inuitus locupletari potest*, che consente al destinatario di rifiutare o rinunciare al “beneficio”.

Per altro verso, la ricostruzione proposta non nega la legittimità dell’abbandono degli immobili, a condizione però che esso si configuri come atto reale²⁹: la struttura di quest’ultimo tipo di atto, infatti, non solo è compatibile, come s’è visto, con la lettura storica, funzionale e sistematica dell’art. 827 c.c., ma pone altresì un argine a possibili usi opportunistici. Su questo crinale si coglie, a ben vedere, una delle principali differenze con il negozio di rinuncia, il cui perfezionamento è sganciato da mutamenti della realtà tali da giustificare un effetto preclusivo. Detto altrimenti, la natura reale dell’atto – *melius*: la necessità che lo stesso, per essere tale, debba necessariamente legarsi ad una oggettiva modifica della realtà nel senso dianzi indicato – costituisce una garanzia strutturale per prevenire quei rischi, tipici della rinuncia negoziale alla proprietà, di una generalizzata corsa alla collettivizzazione dei rischi e delle responsabilità connessi ai beni immobili nel momento in cui divengono svantaggiosi.

4. Considerazioni conclusive

Se le considerazioni svolte sono esatte, le conseguenze che ne derivano sul piano della disciplina sono numerose.

È necessario, in primo luogo, escludere l’ammissibilità della rinuncia negoziale alla proprietà immobiliare già in via astratta e generale, senza poter dare ingresso a valutazioni caso per caso, in ragione della (asserita) meritevolezza dell’atto in concreto³⁰. Il privato che intenda beneficiare la collettività, potrà farlo

piano generale, la esclude nelle ipotesi in cui venga posta in essere «al fine, egoistico, di trasferire in capo all’erario ex art. 827 c.c. – e dunque in capo alla collettività intera – i costi necessari per le opere di consolidamento, di manutenzione, di demolizione dell’immobile, facendo ricadere sullo Stato anche la responsabilità (sia civile: ex artt. 2051 e 2053 c.c.; che penale: cfr., art. 449 c.p.) per i danni che dovessero in futuro occorrere a cose e/o persone nel caso di crollo e/o rovina del medesimo immobile».

²⁹ Sembra, così, possibile attenuare i timori prospettati da R. Pardolesi, C. Bona, *Sull’abbandono*, cit., 1117 s., i quali denunciano il rischio di ripetere l’errore già compiuto dall’imperatore Diocleziano, che «in piena crisi, con *procuratores*, *conductores*, coloni e infine proprietari che abbandonavano le terre, pensò di vietare l’abbandono: con l’unico risultato – classico esempio di “*unintended consequences*” – di aggravare ulteriormente la crisi».

C’è da rilevare, per altro verso, la tendenza di altra parte della dottrina a sottolineare che l’ammissione generalizzata della possibilità di abdicare non incoraggerebbe i proprietari a interessarsi diligentemente dei beni immobili, andando così contro la funzione sociale della proprietà sancita dall’art. 42 Cost.: T.A.R. Piemonte, Torino, 28 marzo 2018, n. 368 in *Nuova giur. civ. comm.*, 2018, 11, 1547 ss.

³⁰ Così sembrerebbe, invece, prospettare l’Avvocatura Generale dello Stato nel già citato parere reso in data 14 marzo 2018. Nella medesima direzione v. anche R. Franco, *op. cit.*, 125, il quale reputa che la rinuncia

seguendo – come già accennato – le ordinarie vie della donazione, del testamento, del vincolo di destinazione ex art. 2645-ter c.c., e così via.

Per quanto riguarda l'abbandono, invece, è chiaro che, non essendo un negozio, non è soggetto al requisito della forma scritta di cui all'art. 1350 c.c.³¹. Si tratta, nondimeno, di un comportamento in cui la volontà attuosa di abdicare la proprietà deve essere inequivoca. È da escludere pertanto – come del resto confermato dal massimo consesso della giustizia amministrativa³² – la possibilità di dedurre tale volontà dalla presentazione dell'istanza di avvio della procedura di cui l'art. 42-bis T.U.Espr.: chi presenta tale istanza intende, infatti, perseguire gli effetti del provvedimento finale, tra cui rientra senz'altro l'acquisto pubblico quale frutto della valutazione della P.A. ed effetto del provvedimento stesso (v. comma 1 della disposizione citata), non di un abbandono. Questione diversa – sulla quale non è possibile qui entrare – è quella che riguarda, invece, la possibilità, per il proprietario che abbia abbandonato l'immobile come conseguenza di un'occupazione *sine titulo*³³, di ottenere un risarcimento al di fuori della procedura di cui all'art. 42-bis³⁴.

alla proprietà immobiliare vada «sottoposta, ai fini dell'ammissibilità, ad un ponderato giudizio che abbia in adeguata ed equilibrata cifra di valutazione tutti gli interessi (pubblici e privati, altri rispetto a quello del proprietario) che potrebbero venire incisi dalla relativa manifestazione di volontà, in una loro complessiva, ragionevole ed equilibrata composizione, alla stregua dei valori costituzionali e dei principi generali». I riferiti accorgimenti finiscono, tuttavia, per rimettere la delicata ricerca del punto di equilibrio della validità della fattispecie alle attitudini del singolo professionista (che si addosserebbe così responsabilità di non poco momento), mentre la scelta del sistema è quella di rimettere alla legge la definizione, astratta e *a priori*, dei modi di acquisto della proprietà.

³¹ Diversamente Cons. Stato, Ad. Plen, 20 gennaio 2020, n. 2, cit. che – sul presupposto, ampiamente riconosciuto in dottrina e giurisprudenza, che il requisito della "forma scritta" non esige anche che la volontà debba essere "espressa" – indica la necessità di vagliare la sussistenza del requisito formale caso per caso.

³² Il riferimento è, ancora, a Cons. Stato, Ad. Plen, 20 gennaio 2020, n. 2, cit., che, d'altro canto, erroneamente sembra riconoscere la configurabilità generale e astratta di un atto negoziale di rinuncia. Sebbene il Collegio tenga ad avvertire che tale premessa non risulta necessaria «ai fini della soluzione delle questioni all'esame», subito dopo risolve velocemente la questione in senso favorevole alla configurabilità della rinuncia, reputando a tal fine «[...] sufficiente accennare alla dottrina civilistica prevalente che, argomentando da una serie di indici normativi – tratti dagli artt. 827, 923, 1350 n. 5) e 2643 n. 5), cod. civ., nonché dalle norme che prevedono fattispecie di c.d. abbandono liberatorio, quali gli artt. 1170, 882, 550 e 1004 cod. civ. – propende per l'ammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto dominicale, che assume i tratti di una rinuncia traslativa nei casi di abbandono liberatorio (infatti, in queste ultime ipotesi la rinuncia alla proprietà del bene immobile non ne produce la 'vacanza', ma l'acquisto della sua titolarità in capo, rispettivamente, al proprietario del fondo dominante, al proprietario confinante, agli altri eredi o legatari e agli altri comproprietari)».

³³ Con quale altro nome, se non appunto "incertezza", si potrebbe altrimenti definire la situazione in cui si trova il proprietario vittima di una occupazione *sine titulo* e di una "irreversibile trasformazione pubblica" del proprio fondo? L'occupazione illecita e la radicale trasformazione del fondo compiuta dalla P.A. ben possono determinare una situazione di incertezza che può trovare nell'abbandono privato un suo naturale sbocco.

³⁴ In senso favorevole rispetto a questa possibilità si esprimono R. Pardolesi, C. Bona, *Rinuncia abdicativa, abdicazione della giustizia?* cit., i quali segnalano che secondo Corte cost. n. 71 del 30 aprile 2015, l'art. 42-bis non elimina la possibilità di «usufruire della tutela giurisdizionale (sentenza n. 85 del 2013)».

È chiaro, per altro verso, che l'abbandono dell'immobile possa costituire oggetto di un successivo e distinto atto di accertamento, anche stragiudiziale³⁵.

Più in generale, la questione esaminata insegna che, se unilaterali, le strade negoziali per la collettivizzazione dei beni (e delle responsabilità ad essi connesse) non possono essere atipiche, ma devono essere incanalate – pena il disordine della circolazione dei diritti immobiliari – entro chiari percorsi formali. Ciò appare viepiù evidente in un settore – quello, appunto, della circolazione dei diritti immobiliari – ove è fortemente avvertita l'esigenza di regole esplicite, chiare, precise, prevedibili e accessibili³⁶, in cui si riassume, a ben vedere, l'autentico significato assiologico del principio di tipicità dei modi di acquisto della proprietà. Tale assetto non viene contraddetto dalla capacità del sistema di assorbire atti reali di abbandono: la necessità di superare situazioni di oggettiva incertezza limita tali atti in una zona periferica, la cui considerazione legislativa è nondimeno vitale per qualsiasi sistema giuridico che punti al governo della varietà del reale.

³⁵ In generale, sul negozio di accertamento v. almeno: F. Carnelutti, *Note sull'accertamento negoziale*, in *Riv. dir. proc. civ.*, 1940, I, 3 ss.; A. Falzea, *Accertamento (teoria generale)*, in *Enc. dir.*, I, Milano, 1958, 205; M. Giorgianni, *Accertamento (negozio di)*, in *Enc. dir.*, I, 1958, p. 227 e ss.; R. Corrado, *Negozio di accertamento*, in *Nuov. Dig.*, XI, 1965, 196 ss.; A. Catricalà, *Accertamento (negozio di)*, in *Enc. giur. Treccani*, I, Roma, 1988, 1 ss.; L. Bozzi, *Accertamento negoziale e astrazione materiale*, Padova, 2000; E. Minervini, *Il problema dell'individuazione del negozio di accertamento*, in *Riv. dir. civ.*, 1986, VII, 3, 581 e ss.; Id. e L. Ruggieri, *Contratti transattivi e negozi di accertamento*, in *Tratt.dir.civ. Cons. Naz. Notariato*, dir. P. Perlingieri, Napoli, 2016.

³⁶ Questo è il senso del principio di legalità espresso dalla Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo ed individuato nei suoi precisi confini dal giudice di Strasburgo. Cfr., tra le tante, Corte dir. uomo, 2 agosto 1984, *Malone c. Regno Unito*, in *www.echr.coe.int*, § 66; Corte dir. uomo, 22 settembre 1994, *Hentrich c. Francia*, in *www.echr.coe.int*; Corte dir. uomo, 8 luglio 1986, *Lithgow*; Corte dir. uomo, 30 maggio 2000, *Belvedere Alberghiera c. Italia e Carbonara e Ventura c. Italia*.

Rinuncia opportunistica alla proprietà immobiliare e abbandono immobiliare

Il crescente orientamento favorevole alla configurazione di un negozio unilaterale di rinuncia alla proprietà immobiliare – che costituisce, di per sé, un chiaro segno della stagione del “diritto civile della crisi economica” – sembra mostrare poca attenzione al valore che il principio di tipicità dei modi di acquisto della proprietà svolge nel sistema. Va considerato, per altro verso, che l’ordinamento non esclude la legittimità degli atti reali di abbandono immobiliare. Si tratta, pertanto, di comprendere quali sono le ragioni per cui la diversa struttura dei due atti (l’una negoziale, l’altra reale) consente di formulare valutazioni così differenti.

Opportunistic renunciation of land property and abandonment acts of lands

The growing current of support for the “unilateral renunciation” of the land property – which is a clear signal of the age of the “civil law of the economic crisis” – disvalues the role of the principle of typicality governing the ways to become owner in the Italian legal system. On the other hand, it should be considered that the law does not exclude a role to “abandonment acts” of lands. So, it is necessary to understand why the different structure of the two acts (“renunciation” and “abandonment”) makes it possible to formulate such different assessments.

