Primo Piano
Immobili

629mila
Ruderi in catasto
Gli edifici accatastati come ruderi (unità collabenti, categoria F/2) tra il 2011 e il 2024 sono passati da 278mila a 629mila.

9,6 mln
Case non usate
Secondo l'Istat, le abitazioni non occupate dai residenti sono 9,6 milioni (su 35,3) di cui un milione è stato costruito prima del 1919.

Rinuncia alla proprietà, dal 2026 chance solo per i comproprietari

Manovra. La necessità di allegare i documenti sulla regolarità dell'immobile rende impossibile lasciare allo Stato anche i terreni. Resta spazio tra i privati

ADOBESTOCK

Dal 1° gennaio. Per rinunciare va attestata la conformità a tutte le normative vigenti

Angelo Busani

Rinunciare alla proprietà di fabbricati e terreni da qualche giorno è praticamente impossibile, quanto meno se ci si riferisce alla rinuncia unilaterale che ha l'effetto di provocare l'acquisto di un immobile da parte dello Stato (in base all'articolo 827 del Codice civile); qualche chance resta tra i comproprietari, come diremo, ma non senza incognite.

Dal 1° gennaio 2026 la legge di Bilancio ha reso di fatto impraticabile la rinuncia a favore dello Stato: il comma 731, beninteso, non impedisce questo tipo di atto, ma lo sottopone a un insieme di condizioni che – almeno a prima vista – è inestricabile.

L'unica plausibile giustificazione di questa norma è quella di aver voluto bloccare il "via libera" agli atti di rinuncia sancito dalle Sezioni unite della Cassazione con la sentenza 23093/2025, nella quale è stato affermato che lo Stato ha il dovere di farsi carico degli immobili abbandonati e che ai proprietari di beni immobili non si può imporre di sopportare situazioni non volute: non potendo abrogare, per ragioni sistematiche, l'articolo 827, il legislatore lo ha dunque reso, nei fatti, lettera morta.

Le condizioni per rinunciare

La nuova norma sancisce la «nullità» dell'atto di rinuncia «se allo stesso non è allegata la documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella in materia urbanistica, ambientale e sismica».

La prima osservazione è che la norma non specifica quale sarebbe il documento (da allegare all'atto di rinuncia) idoneo ad attestare «la conformità del bene alla vigente normativa»: ma, in effetti, nemmeno potrebbe specificarlo, per la semplice ragione che, nel nostro ordinamento un documento del genere non esiste né è individuabile chi avrebbe il potere di rilasciarlo.

In secondo luogo, la manovra non limita la conformità che deve essere certificata nel citato allegato alla «materia urbanistica, ambientale e sismica», ma la riferisce a qualsiasi «vigente normativa». Di conseguenza, la certificazione dovrebbe attestare la regolarità del bene rinunciato a qualsiasi norma ne regoli un qualsiasi suo aspetto (anche marginale o irrisorio): ad esempio, le norme catastali e quelle in tema di impianti (e forse anche le norme civilistiche in tema di vizi e mancanza di qualità). Questo spiega perché sia impraticabile anche la rinuncia alla proprietà di terreni di campagna, a prima vista meno problematica di quella relativa a edifici, aree fabbricabili, ex siti industriali.

> **Chi possiede una quota può trasferirla in via unilaterale agli altri, ma l'ultimo contitolare ora non può più liberarsene**

Un ulteriore rilievo è che il riferimento alla «vigente normativa» appare essere effettuato a quella in vigore nel momento di stipula dell'atto di rinuncia: quindi, non sarebbe rinunciabile un fabbricato costruito in conformità alle regole (urbanistiche, ambientali, sismiche, impiantistiche, eccetera) applicabili all'epoca della sua costruzione, ma non più in vigore all'epoca dell'atto di rinuncia, in quanto superate da norme più stringenti.

Difformità di trattamento

Per rendersi conto dell'incoerenza della norma introdotta dalla manovra basta raffrontare la sua impraticabilità con il clima di semplificazione che invece anima alcune situazioni simili:

- lo Stato acquisisce «di diritto» (articolo 586 del Codice civile) i beni facenti parte di eredità di persone decedute senza soggetti successibili;
- il Comune acquisisce di diritto le opere abusive quando il responsabile dell'abuso non ottempera all'ingiunzione di demolizione (articolo 31 del Dpr 380/2001);
- dalla normativa in materia sismica, ambientale, edilizia e impiantistica non derivano impedimenti alla trasferibilità degli edifici sia per atto tra vivi (oneroso e gratuito) che mortis causa;
- la normativa urbanistica vieta la trasferibilità degli edifici solamente in caso di costruzione eseguita (dopo il 1° settembre 1967) senza un titolo edilizio o in totale difformità dal titolo edilizio.

La contraddittorietà appena evidenziata, nonché il rilievo di manifesta irragionevolezza, si traducono in arbitrarietà normativa e in macroscopica illogicità. E questo già basterebbe a suffragare (rispetto all'articolo 3 della Costituzione) un rilievo di illegittimità della nuova norma, per la ragione che essa contiene una disciplina talmente incomprensibile e irrazionale da renderla inutilizzabile.

La nuova norma compromette infatti con evidenza il principio di certezza del diritto e viola i principi di determinatezza e di legalità cui il legislatore deve conformarsi per essere in linea con il dettato costituzionale (e specialmente con gli articoli 3 e 97 della Costituzione):

- secondo il principio di certezza del diritto e di determinatezza, una norma deve essere sufficientemente chiara e precisa, in modo da consentire ai destinatari di conoscere in anticipo le conseguenze giuridiche delle proprie condotte; viola tale principio una norma che sia formulata in modo così vago, contraddittorio o illogico da non consentire un'applicazione univoca, che non richieda integrazioni discrezionali non guidate da criteri indicati dal legislatore stesso;
- secondo il principio di legalità, l'esercizio del potere pubblico (quello di dichiarare la nullità di un atto) deve essere fondato su una norma di legge non arbitraria, non inapplicabile e non incomprensibile, poiché altrimenti l'autorità chiamata ad attuarla non disporrebbe di regole certe ed eserciterebbe il suo potere in base a scelte libere o imprevedibili.

La rinuncia alla comproprietà

La manovra si occupa solo dell'atto di rinuncia che provoca l'acquisto dello Stato, cioè quello stipulato dall'unico proprietario o da tutti i comproprietari. Non concerne, invece, l'atto con il quale il comproprietario rinuncia alla propria quota, provocando l'accrescimento delle quote degli altri comproprietari. E questo è un punto molto delicato.

Nel 2025 si poteva osservare che anche l'ultimo comproprietario rimasto, a causa delle altrui rinunce, poteva a sua volta rinunciare, provocando l'acquisto dello Stato. Da quest'anno, invece, bisogna prendere atto che l'ultimo proprietario rimane con il cerino acceso in mano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

QUANDO UNA PAROLA ILLUMINA

In ogni parola c'è una luce che non abbiamo ancora visto. Questo libro invita a rallentare, ad ascoltare davvero, a lasciare che il linguaggio torni a rischiarare ciò che si è spento dentro e attorno a noi. Un percorso semplice e profondo, per ritrovare senso, legami e un modo più umano di abitare il mondo.

IN EDICOLA **DA SABATO 20 DICEMBRE** CON IL SOLE 24 ORE **A € 13,90*** E IN LIBRERIA.
*Oltre al prezzo del quotidiano. Offerta in edicola fino al 20/01/2026. In libreria a € 18,00.

Ordina la tua copia su Primaedicola.it e ritirala, senza costi aggiuntivi né pagamento anticipato, in edicola.

Per maggiori informazioni chiama il Servizio Clienti del Sole 24 Ore **02 30300600**

Shopping 24 — In vendita su Shopping24 offerte.ilsole24ore.com/croceviaculture

24 ORE POINT — Per trovare l'edicola più vicina vai su **s24ore.it/24orepoint**