

### Introduzione

Con la sentenza n. 23093 la Cassazione a Sezioni Unite, l' 11 agosto 2025, ha posto un punto fermo su un tema oggetto di accesi dibattiti sia in dottrina che in giurisprudenza. A lungo si è discusso sulla possibilità di poter rinunciare al diritto di proprietà. Il presente studio, partendo dalle conclusioni della Suprema Corte, si è posto l'obiettivo di fare un ulteriore, per quanto possibile, passo. In caso di comunione, sia inter-vivos che ereditaria, con la rinuncia al diritto di proprietà sulla propria quota quid iuris? La quota si espande o subentra lo Stato ex art. 827 c.c.?

### Brevi cenni sul concetto di proprietà

Il diritto di proprietà è il diritto di disporre e godere, in modo pieno ed esclusivo, di un bene. Tale diritto è tutelato dall'art. 42 Cost.<sup>1</sup> che detta il principio fondamentale in tema di proprietà; il codice all'art. 832 c.c. recita che il proprietario ha "diritto di godere e disporre" del bene, ne deriva che queste sono le principali facoltà del proprietario. La dottrina, analizzando tali caratteri afferma che il proprietario può ricavare dal bene qualsiasi utilità; egli può cedere ad altri, in tutto o in parte, il bene; ne può disporre come vuole, arrivando anche a distruggerlo se vuole e, infine, può escludere chiunque dal godimento del bene.

### La rinuncia

La rinuncia è l'atto con cui una parte dismette un proprio diritto, o una posizione giuridica; a differenza del recesso, che è un atto unilaterale per sciogliersi da un contratto e produce effetti solo per il futuro, la rinuncia abdicativa può comportare anche l'eliminazione di diritti già acquisiti ed ha efficacia immediata. Deve riguardare diritti disponibili e deve essere espressa con chiarezza. L'ordinamento giuridico non disciplina la rinuncia come un unico istituto; trattasi di un atto con varie applicazioni: in ambito mortis-causa, ex artt. 519 - 525 c.c., in tema di rinuncia all'eredità; inter-vivos, ex art. 2643 c.c., per la rinuncia ai diritti reali immobiliari; oppure, ex art. 827 c.c., rinuncia di un bene immobile a favore dello Stato. In sostanza, la rinuncia si riferisce a diverse situazioni richiedendo forme diverse a seconda del diritto su cui si esercita. La dottrina individua due tipi di rinuncia: in senso stretto, detta anche rinuncia abdicativa, che si ha con la dismissione di un diritto senza che questo venga trasferito a terzi; si tratta di un atto unilaterale non recettizio, nel senso che la sua efficacia non dipende dalla comunicazione ad altri. La seconda è la c.d. rinuncia traslativa, o rinuncia impropria, si verifica quando un contratto prevede il trasferimento di un diritto a terzi.

### Rinuncia al diritto di proprietà non in comunione

Dottrina<sup>2</sup> e giurisprudenza<sup>3</sup> sono concordi nel ritenere che siano suscettibili di rinuncia i diritti soggettivi e tra questi il diritto di proprietà. Il limite<sup>4</sup> generalmente individuato è, infatti, la disponibilità del diritto, nel senso che non potrebbero costituire oggetto di rinuncia quei diritti indisponibili in quanto caratterizzati dalla presenza di un interesse di rilevanza generale. Il diritto di proprietà, al contrario, è certamente un diritto disponibile e, in quanto tale, suscettibile di rinuncia<sup>5</sup>. la rinuncia al diritto di proprietà è una rinuncia abdicativa, che non comporta un vero e proprio trasferimento ma la mera dismissione del diritto, che rende il bene res nullius. In seguito a detta rinuncia, lo Stato acquista il bene a titolo originario e non a titolo

---

<sup>1</sup> *La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati. La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti. La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale. La legge stabilisce le norme ed i limiti della successione legittima e testamentaria e i diritti dello Stato sulle eredità.*

<sup>2</sup> cfr. L. BARASSI, *Proprietà e comproprietà*, Milano, 1951, p. 210.

<sup>3</sup> v. Cass. Civ., SS. UU., sent., 11 agosto 2025, n. 23093.

<sup>4</sup> cfr. L. GENGHINI, *Manuali notarili*, vol. V, *I diritti reali*, ed. II, Milano, 2024, pp. 681 ss.; Cass. civ., SS. UU., sent., 11 agosto 2025, n. 23093.

<sup>5</sup> cfr. G. ATZERI - G.M. VACCA, *Delle rinunzie secondo il codice civile italiano*, Torino, 1915, p. 105.

derivativo. Divergenze di pensieri nascono in tema di trascrizione della rinuncia. Parte della dottrina<sup>6</sup>, ritiene che debba essere fatta contro il rinunziante ed a favore dello Stato; altra parte<sup>7</sup>, sostiene che debba essere fatta solo contro il rinunziante.

La rinuncia al diritto di proprietà dà luogo ad una mera dismissione del diritto sulla res che, di conseguenza, diventa res nullius e, al contempo, è acquisito dal patrimonio dello Stato a titolo originario ex art. 827 c.c. Tale articolo, infatti, dispone che “*i beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato*”. Il prius logico dell’acquisto da parte dello Stato è la vacanza del bene, pertanto la rinuncia della proprietà non è traslativa ma abdicativa e pertanto non sarebbe necessario inserire in atto le clausole generali dei trasferimenti immobiliari. Tuttavia la prassi<sup>8</sup>, per ragioni tuzioristiche, vedendo in detta operazione un momento traslativo, ritiene opportuno inserire delle clausole.

### **Rinuncia ad una comunione inter-vivos (quota di comproprietà)**

La rinuncia al diritto di comproprietà è un atto unilaterale con cui un soggetto si spoglia volontariamente del proprio diritto e che non necessita dell’accettazione da parte degli altri comproprietari per produrre i propri effetti<sup>9</sup>. Con la rinuncia al diritto di comproprietà si va ad influire, seppur indirettamente, sul diritto degli altri comproprietari, i quali, in forza del principio di elasticità del diritto proprietà, si vedranno accrescere la propria quota<sup>10</sup>. L’accrescimento della quota è un effetto indiretto della rinuncia e si configura come un mero effetto *ex lege*, non suscettibile di rifiuto<sup>11</sup>. In dottrina è ricorrente la distinzione fra la rinuncia abdicativa in senso stretto, fino ad ora trattata, e la rinuncia c.d. liberatoria. Quest’ultima trova la sua *ratio* nell’art. 1104 c.c.<sup>12</sup>: l’abbandono di quota in comunione, in tale ipotesi, produce l’effetto ulteriore e riflesso di liberare il rinunziante non solo dalle obbligazioni pro futuro, ma anche delle spese pregresse anteriori all’atto dismissivo del diritto. In ogni caso, rimane fermo l’effetto accrescitivo delle quote degli altri compartecipi. Pertanto, si ritiene che la rinuncia liberatoria produca l’accrescimento della quota rinunciata in favore degli altri compartecipanti, pur nel silenzio del legislatore; infatti, senza un effetto positivo per gli altri comunisti, l’efficacia liberatoria della rinuncia sarebbe ingiustificata. Per quanto concerne la causa del negozio, quest’ultima rimane puramente dismissiva. In altri termini, è la legge stessa a ricollegare all’atto di rinuncia un effetto estintivo dell’obbligazione. Quanto alla differenza con la rinuncia abdicativa in senso stretto – non liberatoria-, secondo la tesi preferibile essa risiederebbe nella circoscrizione temporale dell’effetto estintivo delle obbligazioni. Mentre con la rinuncia liberatoria, come chiarito, l’accrescimento delle quote degli altri compartecipi, obbliga i medesimi a contribuire alle spese della cosa comune sia anteriori che pro futuro rispetto l’atto dismissivo; con la rinuncia abdicativa alla comproprietà, fermo l’accrescimento in misura proporzionale delle quote degli altri compartecipi, l’effetto liberatorio riguarda esclusivamente le spese pro futuro. Quanto agli effetti della rinuncia abdicativa alla quota di comproprietà, va chiarito che nessun acquisto a titolo derivativo ha luogo in favore dei compartecipi rimanenti: il diritto di questi ultimi si espande *ope legis* per il venir meno di un limite<sup>13</sup>. Tale risultato consegue *ipso iure* alla

---

<sup>6</sup> cfr. F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare. Artt. 2643 – 2645 bis, I*, in *Il Codice Civile. Commentario*, diretto da P. SCHLESINGER, Milano, 1988, p. 234.

<sup>7</sup> cfr. S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, I, 2, in *Trattato di diritto civile e commerciale* diretto da A. CICU – F. MESSINEO, Milano, 1989, pp. 422 ss..

<sup>8</sup> v. CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *La rinuncia alla proprietà e ai diritti reali di godimento*, Studio n. 214-2014/C a cura di M. BELLINIA. Approvato dall’Area Scientifica – Studi Civilistici il 21 marzo 2014.

<sup>9</sup> v. Cass. Civ., sent., 6 luglio 1968, n. 2316.

<sup>10</sup> v. <https://www.notaiofabiocosenza.it/2023/10/08/rinuncia-al-diritto-di-comproprietà/>.

<sup>11</sup> cfr. C. CARBONE, *Formulario notarile commentato. Notariato e atti notarili. Atti mortis-causa. Atti tra vivi*, in *Manuali notarili. Serie operativa* a cura di L. GENGHINI, Vicenza, 2016, p. 1699.

<sup>12</sup> *Ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti, salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto. La rinuncia non giova al partecipante che abbia anche tacitamente approvato la spesa. Il cessionario del partecipante e' tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati.*

<sup>13</sup> SALIS, *La comunione*, in *Trat. VASSALLI*, p. 193.

rinuncia e diviene un effetto indiretto, benché immediato, del negozio abdicativo, coerente con la natura giuridica attribuita alla comproprietà e con il principio di elasticità del dominio. In ragione di ciò, non si ritiene concepibile il rifiuto.

Discorso differente riguarda la rinuncia liberatoria, a riguardo, parte della dottrina<sup>14</sup>, riconosce alla fattispecie carattere recettizio sì da consentire ai comunisti di esercitare il rifiuto del diritto di accrescimento. Altra parte della dottrina<sup>15</sup>, rileva, al contrario, che l'accrescimento non è un diritto ma un effetto legale, ne deriva che la quota si espande automaticamente per il principio dell'elasticità del dominio; tale dottrina, infine, contesta anche il carattere della recettività in quanto l'effetto della rinuncia è solo quello di abdicare dal proprio diritto mentre gli altri sono solo mediati e conseguenza dell'ordinamento giuridico<sup>16</sup>. Ne deriva, infine, che in caso di rinuncia alla proprietà, in presenza di comunione inter – vivos, la quota si accresce agli altri comunisti non subentrando lo Stato ex art. 827 c.c.

### **Rinuncia alla quota di comunione ereditaria**

Affrontare la questione vuol dire partire dal noto orientamento giurisprudenziale secondo cui l'atto traslativo a titolo oneroso, avente ad oggetto una quota di proprietà di un singolo bene facente parte di una eredità, non potrebbe avere efficacia immediata, in quanto sarebbe sottoposto necessariamente alla condizione sospensiva della assegnazione, in sede di divisione, di quel bene al coerede trasferente o, comunque, sarebbe da strutturarsi come vendita obbligatoria<sup>17</sup>. La celebre sentenza a Sezioni Unite<sup>18</sup> in materia di donazione di quota di proprietà di un singolo bene ereditario, ha sanzionato di nullità tale donazione per difetto di causa. Ci si può, allora, domandare se anche la rinuncia, da parte di un coerede, alla quota di proprietà di un singolo bene ereditario possa correre il rischio, alla luce della richiamata giurisprudenza, di essere ritenuta inefficace o, addirittura, nulla. L'analisi non può che partire dalle criticità sollevate dall'orientamento predetto, per il quale, prima della divisione, non sussisterebbe alcun diritto immediato del coerede sui singoli beni compresi nella massa ereditaria (c.d. quotina), ma, unicamente, un diritto alla quota (c.d. quotona). Alla luce di tale orientamento, un coerede non può disfarsi, prima della divisione, della quota su di un bene che non vuole né vorrà? La risposta merita una semplice riflessione. È necessario, in primis, operare una distinzione tra trasferimento e rinuncia che divergono, infatti, sotto molteplici aspetti. Il trasferimento dovrebbe, nelle intenzioni del disponente, determinare un immediato effetto traslativo a favore di altro soggetto. Tale immediatezza di effetti è impedita dalla incertezza relativa alla effettiva assegnazione del bene al coerede trasferente in sede di divisione ereditaria. Inoltre, a mezzo l'atto traslativo, gli altri coeredi subirebbero l'ingresso di terzi in comunione, con aggravio delle operazioni divisionali, che riguarderebbero più masse, anziché una. Nel caso di rinuncia alla quota di proprietà di un bene ereditario non accade nulla di tutto questo. La rinuncia determina la perdita immediata di ogni diritto del coerede rinunciante sul bene, senza che tale diritto sia trasferito ad altro soggetto<sup>19</sup>. Non vi è alcun rischio di incompatibilità con una successiva divisione, posto che la rinuncia non presuppone la assegnazione di quel bene al rinunciante in sede di divisione, ma, al contrario, impedisce una tale assegnazione<sup>20</sup>. Non vi sono, in questo caso, soggetti acquirenti della quota di proprietà del singolo bene che possano essere pregiudicati dalla mancata assegnazione in sede di divisione della stessa quota al loro dante causa; sono, infatti, gli altri coeredi non rinuncianti a subentrare, sia pure in via indiretta e per effetto dell'accrescimento delle loro quote, nella quota

<sup>14</sup> cfr. G. GIAMPICCOLO, *La dichiarazione recettizia*, Edizioni Scientifiche Italiane, 2011, Milano, 1959, p. 85.

<sup>15</sup> v. CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *La rinuncia alla proprietà e ai diritti reali di godimento*, op. cit.; C. CARBONE, *Formulario notarile commentato*, op. cit., p. 1699.

<sup>16</sup> v. CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *La rinuncia alla proprietà e ai diritti reali di godimento*, op. cit.

<sup>17</sup> v. Cass. Civ., ord., 23 febbraio 2018, n. 4428; Cass. Civ., sez. II, sent., 23 aprile 2013, n. 9801; Cass. Civ., sez. III, sent., 1 luglio 2002, n. 9543; Cass., Civ., sez. II, sent., 29 novembre 1996, n. 10629.

<sup>18</sup> v. Cass. Civ., SS. UU., sent., 15 marzo 2016, n. 5068.

<sup>19</sup> cfr. G. CAPOZZI, *Successioni e donazioni*, ed. V, II, a cura di A. FERRUCCI e C. FERRENTINO, Milano, 2023, pp. 1434 ss.; L. GENGHINI, *I Singoli contratti. Vendita, Permuta, Divisione, Donazione, Patto di Famiglia*, vol. VII, Milano, 2021, pp. 1148 ss.

<sup>20</sup> cfr. A. BURDESE, *La divisione ereditaria*, UTET, Torino, 1980, pp. 480 ss.

del coerede rinunciante<sup>21</sup>. Non è, dunque, condivisa la ratio della famosa pronuncia a Sezioni Unite<sup>22</sup>. Gli altri coeredi non vengono pregiudicati in alcun modo dall'immediata efficacia dell'atto di rinuncia<sup>23</sup>. La rinuncia mantiene la sua natura di atto "puro", la cui causa si individua nella semplice dismissione del diritto unilaterale, per l'effetto immediato, e non differito, di modificare unilateralmente anche il futuro apporzionamento<sup>24</sup>. A mezzo di quest'atto, il coerede rinuncia irrevocabilmente ed immediatamente alla quota di comproprietà su un unico bene e con effetti divisorii, che si producono proprio perché l'atto non comporta pregiudizio o modificazioni in peius della sfera giuridica degli altri partecipanti alla comunione<sup>25</sup>. La rinuncia alla quota di proprietà di un singolo bene ereditario ha ad oggetto un diritto attuale, e non futuro, del rinunciante, ecco perché non avrà efficacia condizionata<sup>26</sup>.

## Rappresentazione

Quid iuris, infine, in caso di soggetto, avente due figli, e rinunciante al diritto di proprietà sulla propria quota di eredità? Scatta il fenomeno della rappresentazione in favore dei figli o si ha accrescimento delle quote dei comproprietari?

La rappresentazione, ex art. 467 c.c., è un istituto a tutela della famiglia del *de cuius*. Si tratta di un fenomeno di delazione indiretta e scatta quando il rappresentato non possa, o voglia accettare l'eredità. Presupposti sono la premorienza, l'assenza, l'indegnità, la perdita del diritto di accettare l'eredità e la rinuncia. Il rappresentato per poter subentrare nella posizione del rappresentante deve avere capacità di succedere al momento dell'apertura della successione. In tema di delazioni indirette, la dottrina<sup>27</sup>, ha elaborato un ordine di prevalenza dei vari istituti; in tale ordine la rappresentazione prevale sull'accrescimento, eccezion fatta per il caso in cui il chiamato lascia decorrere il termine per accettare, nel caso scatta l'accrescimento in favore degli altri chiamati. In tema di rinuncia al diritto di proprietà la questione, poco affrontata, in dottrina e giurisprudenza, ha un diverso rilievo. Partendo dalle considerazioni di cui *uti supra*, si può affermare che, in caso di rinuncia al diritto di proprietà della quota ereditaria, la rappresentazione non interviene, non si tratta di una successione a tutti gli effetti, bensì di un atto di disposizione di un bene comune. Sono, infatti, gli altri coeredi non rinuncianti a subentrare nella quota del coerede rinunciante. Essi non sono pregiudicati in alcun modo dalla immediata efficacia dell'atto di rinuncia. La rinuncia ha, allora, un effetto sostanzialmente divisorio, sia pure oggettivamente parziale<sup>28</sup>. La rinuncia alla quota di proprietà sembra, in questo caso, rientrare tra gli atti, ex art. 764 c.c., che hanno l'effetto di far cessare la comunione dei beni ereditari, con la sola precisazione che, nel caso in esame, la comunione cesserà o si concentrerà in capo ai coeredi non rinuncianti<sup>29</sup>. Occorre, tuttavia, precisare che il richiamo all'art. 764 c.c. non consente al coerede rinunciante di agire in rescissione, posto che questi subisce la lesione per effetto della rinuncia da lui voluta e perseguita. In altre parole, quale conseguenza della rinuncia, il bene resterà definitivamente ed immediatamente assegnato in proprietà esclusiva ai coeredi non rinuncianti che

---

<sup>21</sup> cfr. A. BURDESE, *La divisione ereditaria*, op. cit., p. 496.

<sup>22</sup> v. Cass. Civ., SS. UU., sent., 15 marzo 2016, n. 5068.

<sup>23</sup> cfr. M. FRAGALI, *La comunione. La comunione in genere. La comunione edilizia. Le altre comunioni speciali*, in *Trattato di Diritto Civile* a cura di A. CICU – F. MESSINEO, Milano, 1983, pp. 485 – 486.

<sup>24</sup> cfr. L. BARASSI, *Proprietà e comproprietà*, op. cit., p. 120.

<sup>25</sup> cfr. A. FEDELE, *La comunione*, in *Trattato di diritto civile*, diretto da G. GROSSO e F. SANTORO – PASSARELLI, Milano, 1967, pp. 1411 ss.; G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Commentario del Codice Civile*, a cura di A. SCIALOJA – G. BRANCA, Artt. 1100 – 1139, Bologna – Roma, 1982, p. 206;

<sup>26</sup> cfr. M. FRAGALI, *La comunione*, op. cit., pp. 500 ss.; G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, op. cit., p. 235; L. BARASSI, *Proprietà e comproprietà*, op. cit., p. 173; A. FEDELE, *La comunione*, op. cit., p. 176; M. LAFFRANCHI, *Due questioni in tema di rinuncia a quota di proprietà*, in *Federnotizie*, 2018, p. 3; G. BRANCA, *Comunione in Commentario del Codice Civile*, a cura di A. SCIALOJA – G. BRANCA, *Libro terzo: Della proprietà*, Artt. 1100 – 1139, Bologna – Roma, pp. 342 ss.

<sup>27</sup> cfr. G. CAPOZZI, *Successioni e donazioni*, op. cit., p. 235; E. MOSCATI, *Rappresentazione (diritto privato)*, in *Enc. dir.*, XXXVIII, Milano, 1987, pp. 653 ss.; C. M. BIANCA, *Diritto civile*, vol. II, T. 2, *Le successioni*, ed. VI, a cura di C. M. Bianca, Milano, 2022, pp. 84 ss.; V. BECCIA, *La rappresentazione*, in *Famiglia, persone e successioni*, 2006, p. 639.

<sup>28</sup> cfr. M. LAFFRANCHI, *Due questioni in tema di rinuncia a quota di proprietà*, op. cit., p. 2.

<sup>29</sup> cfr. M. LAFFRANCHI, *Due questioni in tema di rinuncia a quota di proprietà*, op. cit., pp. 2-3.

vedranno accrescersi proporzionalmente le loro quote<sup>30</sup>. Deve, allora, ritenersi che la rinuncia alla quota di proprietà della quota ereditaria abbia ad oggetto un diritto attuale, e non futuro, del rinunciante<sup>31</sup>. Stante l'effetto sostanzialmente dismissivo, latamente divisorio e non traslativo dell'atto di rinuncia, non vi è, allora, motivo di ritenere che l'atto abbia una efficacia condizionata<sup>32</sup>. L'atto di rinuncia alla quota di proprietà su un singolo bene ereditario non solo è perfettamente valido, ma anche immediatamente efficace<sup>33</sup>.

Aversa, 6 ottobre 2025

Notaio Gennaro Fiordiliso  
avv. Nicola Alessandro Cecere  
avv. Andrea Pignata

---

<sup>30</sup> cfr. M. FRAGALI, *La comunione*, op. cit., p. 497; L. BARASSI, *Proprietà e comproprietà*, op. cit., p. 134.

<sup>31</sup> cfr. M. FRAGALI, *La comunione*, op. cit., pp. 503 – 504;

<sup>32</sup> v. <https://www.notaiofabiocosenza.it/2023/10/08/rinuncia-al-diritto-di-comproprietà/>; M. LAFFRANCHI, *Due questioni in tema di rinuncia a quota di proprietà*, op. cit., pp. 2-3.

<sup>33</sup> cfr. M. LAFFRANCHI, *Due questioni in tema di rinuncia a quota di proprietà*, op. cit., p. 3.