PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Libro fondiario e Catasto
Via Gilli, 4 – 38121 Trento
T +39 0461 491618-491616
F +39 0461 491619-491617
@ serv.librofondiariocatasto@provincia.tn.it
pec serv.catasto@pec.provincia.tn.it
web www.librofondiario.provincia.tn.it
web www.catasto.provincia.tn.it

Spettabili

Uffici del Libro fondiario
Uffici del Catasto

SEDI

CIRCOLARE N. 1/2026

S133/2026/1.1.2-2026-1/DC-rs

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). La segnatura di protocollo è verificabile in alto a destra oppure nell'oggetto della PEC o nei file allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo

OGGETTO: Obblighi di conformità urbanistica, ambientale e sismica nell'atto di rinuncia alla proprietà. Indirizzi applicativi alla luce della L. n. 199/2025 e della Sentenza SS.UU. n. 23093/2025

Nell'ottica di una funzione deflattiva volta a scongiurare il proliferare di atti abdicativi inerenti a immobili fatiscenti o irregolari, la Legge 30 dicembre 2025, n. 199 (*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028*) introduce un rigoroso limite formale e sostanziale. Il nuovo dettato normativo, all'art. 1 comma 731, sancisce la nullità testuale dell'atto di rinuncia abdicativa alla proprietà, qualora ad esso non venga

allegata "*la documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella in materia urbanistica, ambientale e sismica"*.

Questo intervento normativo si è reso necessario all'indomani della recente sentenza 11 agosto 2025, n. 23093 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione.

La Corte ha qualificato la rinuncia alla proprietà immobiliare come un atto unilaterale non recettizio, espressione della facoltà di disporre del bene ai sensi dell'art. 832 c.c.; la funzione dell'atto risiede esclusivamente nella dismissione del diritto, dalla quale discende, come effetto automatico *ex lege*, l'acquisto a titolo originario in favore dello Stato (art. 827 c.c.). Sotto il profilo della validità, la Corte ha stabilito che la meritevolezza dell'interesse è intrinseca all'atto, escludendo che il giudice possa sindacarne le finalità, anche se dettate dal desiderio di liberarsi dagli oneri proprietari. Non è infatti configurabile una nullità per contrasto con la "funzione sociale" della proprietà (art. 42 Cost.), la cui attuazione è rimessa alla discrezionalità del legislatore.

La sentenza ha, inoltre, risolto implicitamente una criticità del sistema tavolare: la diretta intavolabilità della rinuncia abdicativa[1].

Validando la legittimità della rinuncia al diritto di proprietà, la Cassazione supera l'impasse, riconoscendo all'atto natura di titolo idoneo per il passaggio di proprietà allo Stato (o Regione per quanto si dirà in seguito). Di conseguenza, viene meno la necessità di un filtro giudiziale: l'atto di rinuncia può ora fondare una diretta intavolazione a favore dell'ente pubblico, garantendo la coerenza del Libro Fondiario senza il passaggio obbligato per il rito contenzioso.

Da una prima analisi della disciplina introdotta dalla norma in commento, emerge chiaramente come il legislatore abbia configurato un regime di conformità integrata particolarmente rigoroso. Rispetto alle ordinarie transazioni a titolo oneroso (compravendite) o liberalità (donazioni), i requisiti richiesti per la rinuncia appaiono più stringenti, delineando un onere di asseverazione che non ammette tolleranze e che si articola su tre pilastri fondamentali.

1 In una risalente decisione reclamo il Tribunale di Rovereto aveva negato l'iscrizione diretta poiché l'atto unilaterale non rientrava nell'elenco tassativo dell'art. 31 L.T., imponendo il ricorso a una sentenza di accertamento ex art. 5 R.D. 499/1929 (decreto dd. 02/05/2014 G.N. 2395/2014 ufficio libro fondiario di Rovereto) .

Il primo pilastro riguarda la conformità urbanistica ed edilizia; in questo contesto, l'asseverazione deve garantire che l'immobile non sia abusivo, poiché la mancanza di titoli abilitativi o la presenza di difformità essenziali renderebbe la rinuncia un mezzo per eludere la relativa sanzione (fino all'obbligo di demolizione), traslando illegittimamente l'illecito e l'onere del ripristino in capo all'ente pubblico. Sebbene il citato comma 731 non richiami esplicitamente la conformità catastale oggettiva e soggettiva — disciplinata dall'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985, n. 52 (come introdotto dal D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. con Legge 30 luglio 2010, n. 122) — si ritiene imprescindibile che l'atto di rinuncia rechi l'esatta individuazione dei dati catastali e il riferimento alle planimetrie depositate.

Tale rigore è imposto da una duplice ragione: in primo luogo, il richiamo onnicomprensivo della norma *"alla vigente normativa"* attrae necessariamente nel perimetro dell'atto anche le disposizioni sulla circolazione immobiliare, di cui la conformità catastale è pilastro fondamentale. In secondo luogo, la *ratio* dell'intervento legislativo risiede nella tutela dell'Ente pubblico (Stato o Regione): l'obbligo di documentazione mira a garantire che il bene transitato nel patrimonio pubblico sia perfettamente identificato e censito.

Parallelamente, la norma impone una rigorosa verifica della conformità ambientale, con particolare attenzione alla bonifica dei siti contaminati. Tale requisito mira a scongiurare che lo Stato subentri nella posizione di "proprietario incolpevole" su cui graverebbero comunque le spese di messa in sicurezza per la presenza di fattori inquinanti o suoli contaminati da precedenti attività industriali.

Infine, il perimetro della conformità si estende alla sicurezza sismica e strutturale. La documentazione deve attestare che l'immobile rispetti i requisiti previsti per la specifica classe sismica del territorio, prevenendo così la rinuncia di edifici collabenti o strutturalmente instabili. La *ratio* del legislatore è qui di natura squisitamente economica e sociale: evitare che immobili pericolosi comportino, a seguito di un evento sismico, costi immediati di intervento e/o successiva ricostruzione interamente a carico della fiscalità generale.

In definitiva, il quadro regolatorio delineato sembra configurare un regime di compiuta verifica preventiva, caratterizzato da un rigore superiore a quello

ordinariamente richiesto nella prassi negoziale. La conformità prescritta dal legislatore non si esaurisce in un mero adempimento formale, ma si sostanzia in una garanzia di integrità del bene, posta a presidio dell'interesse pubblico e dell'erario.

Sotto tale profilo, appare opportuno osservare come la norma introduca requisiti di ammissibilità che sembrano divergere dal più recente orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità testé richiamato; tale pronuncia, infatti, muovendo dalla natura unilaterale e non contrattuale della rinuncia abdicativa, ne ha riaffermato l'insussumibilità entro i rigidi schemi della nullità urbanistica dettati per i trasferimenti tra privati. Tuttavia, la scelta del legislatore di condizionare l'efficacia dell'atto a una certificazione tecnica onnicomprensiva sposta il baricentro della questione dal piano della validità negoziale a quello della tutela dell'interesse dello Stato-ricevente.

Ne consegue che la rinuncia abdicativa viene configurata come un negozio giuridico accessibile esclusivamente per quegli immobili che risultino del tutto immuni da vizi di legittimità, oneri ambientali o criticità strutturali, evitando così che lo Stato subentri in posizioni patrimoniali depauperative o potenzialmente dannose.

Tale quadro normativo deve essere coordinato con il regime peculiare previsto per il territorio della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige; esso, infatti, secondo quanto previsto dal comma 732 dell'art. 1 della L. n. 199/2025, troverà applicazione anche nelle Province Autonome di Trento e di Bolzano, laddove compatibile con le norme di attuazione statutaria. In deroga al principio generale di devoluzione allo Stato, l'art. 67[2] dello Statuto Speciale di Autonomia (DPR n. 670/1972) dispone infatti che i beni immobili situati nel territorio regionale, che non siano di proprietà di alcuno, spettino al patrimonio della Regione. Ne consegue che l'effetto acquisitivo derivante dalla rinuncia abdicativa si produce in capo all'ente regionale, con le relative implicazioni in ordine alla gestione del patrimonio vacante.

Fatte queste premesse **si danno pertanto ai conservatori degli uffici del libro fondiario le seguenti disposizioni:**

2 L'art. 67 dello Statuto di Autonomia stabilendo che "i beni immobili situati nella Regione, che non sono di proprietà di alcuno, spettano al patrimonio della Regione" ha apportato deroga all'art. 827 c.c. e non all'art. 586 c.c. (Cass. 11 marzo 1995, n. 2862)

- verificare che allegata agli atti di rinuncia che venissero presentati vi sia la documentazione tecnica attestante la conformità del bene alla normativa vigente, con particolare riferimento ai profili urbanistici, ambientali e sismici, **proponendo al giudice tavolare, nel caso di mancata allegazione, la reiezione della domanda.**
- ordinare *ex officio* l'intavolazione del diritto di proprietà alla **Regione Autonoma Trentino - Alto Adige / Autonome Region Trentino – Südtirol 80003690221,** qualora nella domanda tavolare venisse richiesto unicamente di "estavolare" il proprietario abbandonante.

La presente circolare riveste carattere indicativo, ferma rimanendo l'autonoma decisione applicativa in capo ai Giudici Tavolari.

IL DIRIGENTE
- dott. Diego Castelli -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).