

Parma, 05/03/2026  
CIRCOLARE N. 26 bis/2026

**OGGETTO: Ostruzionismo burocratico sulla rinuncia alla proprietà per case isolate, ruderi e terreni**

**Premessa**

A integrazione della nostra precedente comunicazione, desideriamo richiamare l'attenzione su un mutamento di rotta introdotto con la Legge di bilancio 2026.

Sebbene la giurisprudenza delle Sezioni Unite della Cassazione abbia sancito il diritto del cittadino di liberarsi di beni gravosi tramite la rinuncia abdicativa, il Legislatore è intervenuto con una strategia di esplicito ostruzionismo burocratico per neutralizzare tale facoltà.

Attraverso l'imposizione di nuovi obblighi documentali, lo Stato ha di fatto eretto una barriera che rende la dismissione dei beni un'operazione oggi tecnicamente difficoltosa.

**Il muro della conformità e il paradosso dei beni datati**

Non viene comunque abrogato formalmente il diritto di rinuncia previsto dal Codice civile, ma se ne limita l'efficacia introducendo una condizione di nullità per l'atto notarile.

Per essere valido, all'atto di rinuncia deve infatti essere allegata una documentazione che attesti la piena regolarità dell'immobile rispetto a ogni normativa vigente in materia urbanistica, ambientale e sismica.

Il paradosso risiede nel fatto che la legge richiede la conformità ai parametri tecnici in vigore al momento della firma. Questo crea una trappola per i proprietari di immobili costruiti decenni fa: anche se un fabbricato era perfettamente in regola secondo le norme dell'epoca, oggi non potrebbe mai rispettare i moderni e severissimi standard di sicurezza o efficienza energetica. Non potendo certificare che un vecchio rudere sia "a norma" secondo i criteri del 2026, il proprietario si trova nell'impossibilità tecnica di produrre l'allegato necessario, rendendo di fatto il legame con la proprietà indissolubile.

**Profili di disparità e conclusioni**

Questa nuova disciplina solleva seri dubbi di legittimità costituzionale a causa di una palese disparità di trattamento.

Lo Stato, infatti, continua ad acquisire immobili privi di certificazioni in caso di eredità vacanti o di abusi edilizi non demoliti, ma impone la perfezione assoluta al privato che intenda esercitare il proprio diritto alla rinuncia.

In ogni caso è importante precisare che la norma introdotta dalla legge di bilancio 2026 non trova applicazione alle ipotesi di rinuncia alla quota di comproprietà, che produce l'accrescimento delle quote dei comproprietari superstiti, e la rinuncia ai diritti reali di godimento, che seguono una diversa disciplina.

Lo Studio monitorerà comunque eventuali modifiche legislative o interventi giurisprudenziali sul tema e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento a riguardo.

Annalisa Ghillani