



VALERIA RESTUCCIA*

LA “PROPRIETÀ ECOLOGICA” COME DIRITTO UMANO FONDAMENTALE

SOMMARIO: 1. La “funzione sociale” della proprietà nella prospettiva della tutela ambientale. – 2. I “vincoli ambientali”: strumenti “conformativi” ed “espropriativi”. – 3. Gli usi civici come strumenti attuativi della “funzione ecologica” della proprietà. – 4. I “bio-vincoli” di destinazione. – 5. Verso un nuovo paradigma della proprietà privata.

1. La “funzione sociale” della proprietà nella prospettiva della tutela ambientale

Il diritto di proprietà, da sempre pilastro delle società civili, non può essere considerato soltanto come potere individuale di godimento e disposizione dei beni, nel rispetto dei limiti e degli obblighi stabiliti dalla legge (art. 832 c.c.)¹, ma deve essere ricondotto alla più ampia categoria dei diritti fondamentali della persona. In primo luogo, la qualificazione della proprietà come diritto fondamentale trova origine nel sistema costituzionale. L'articolo 42 della Costituzione, pur tutelando il diritto di proprietà, ne subordina, tuttavia, l'esercizio alla “funzione sociale”, demandando alla legge il compito di stabilirne i modi di acquisto e di

* Assegnista di ricerca di diritto privato presso il Dipartimento di Scienze Politiche e Giuridiche, Università degli Studi di Messina.

¹ Il diritto di proprietà, quale principale diritto reale di godimento, trova la propria disciplina all'interno dell'articolo 832 del codice civile, il quale enuncia il principio secondo cui al proprietario spetta il diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo. Da quanto statuito dalla norma in questione emerge, pertanto, che il diritto di proprietà si caratterizza per la sussistenza dei requisiti della “pienezza” (quale possibilità per il proprietario di fare della cosa tutto ciò che vuole e dell’“esclusività” (intesa come attribuzione al proprietario del diritto di vietare ogni tipo di ingerenza da parte di terzi). Peraltro, il medesimo articolo 832 c.c., riconoscendo al proprietario tali diritti, prevede, però, delle limitazioni nel rispetto di specifici obblighi previsti dalla legge. In conseguenza di ciò, le caratteristiche dell’“assolutezza” e dell’“esclusività”, si ritengono essere tipiche solamente della proprietà dei beni di uso strettamente personale. Per una disamina sul diritto di proprietà e sulle sue caratteristiche, cfr., A. QUARTA, *Non-proprietà. Teoria e prassi dell'accesso ai beni*, Napoli, 2016, p. 54 ss.; F. ZANOVELLO, “Diritto” di occupare e facoltà di escludere. Il rinnovato dibattito sulla “funzione sociale” della proprietà tra movimenti sociali e diritto europeo, in *Nuova giurisprudenza civile*, 2016, p. 621; F. MACARIO, *Absolutezza, pienezza, inviolabilità, esclusività: il diritto di proprietà nelle codificazioni europee*, in *Giustizia civile*, 2014, p. 227; L. MOCCIA, *Forme della proprietà nella tradizione giuridica europea*, in *Studi Cataudella*, Napoli, 2013, p. 1429; L. NIVARRA, *La funzione sociale della proprietà: dalla strategia alla tattica*, in *Rivista critica di diritto privato*, 2013, p. 503; G. RAMACCIONI, *La tutela multilivello del diritto di proprietà*, Torino, 2013, p. 32 ss.; F. D'URSO, *La proprietà. Un dibattito di primo Novecento*, Napoli, 2012, p. 43 ss.; F. BENATTI, *Le forme della proprietà. Studio di diritto comparato*, Milano, 2010, p. 22.

godimento e i limiti volti a renderla accessibile a tutti². In questa prospettiva, il diritto di proprietà non è concepito come un potere illimitato sul bene³, ma come una posizione giuridica che deve essere esercitata in modo compatibile con i valori costituzionali e con le esigenze della comunità.

Proprio in questo quadro si inserisce la progressiva emersione della dimensione “ecologica” della proprietà. La sempre maggiore sensibilità per le questioni di natura ecologica, maturata a livello internazionale⁴ ed europeo⁵, ha spinto il legislatore nazionale a elevare la protezione dell’ambiente a principio fondamentale del nostro ordinamento mediante la modifica degli articoli 9 e 41 della Costituzione ad opera della legge n. 1 dell’11 febbraio 2022⁶. La riforma costituzionale, inserendo un nuovo comma all’interno dell’articolo 9, ha sancito, per un verso, la “promozione” dello sviluppo della cultura e della ricerca scientifica (insieme alla tutela del paesaggio e del patrimonio artistico), e per altro, in via conservativa, la “tutela” dell’ambiente, della biodiversità e degli ecosistemi, demandando alla disciplina statuale «i modi e le forme di tutela degli animali»⁷.

La riforma del 2022 ha modificato, altresì, il secondo comma dell’articolo 41 della Costituzione prevedendo che la libera iniziativa economica privata non possa svolgersi in

² S. CERVELLI, *I diritti reali*, Milano, 2019, p. 53.

³ Nelle Costituzioni borghesi dell’Ottocento, il diritto di proprietà veniva consacrato come un diritto assoluto e illimitato. Con l’affermarsi dello Stato sociale, è cominciata a farsi strada l’idea che la proprietà non costituisca solo un diritto, ma anche una funzione sociale. Questo cambiamento di prospettiva si riflette pienamente, oltre che dall’articolo 42 della Carta Costituzionale, anche da quanto previsto dalla Dichiarazione Universale dei Diritti Umani che, all’articolo 17 recita che «Ogni individuo ha diritto ad avere una proprietà sua personale o in comune con gli altri. Nessun individuo potrà essere arbitrariamente privato della sua proprietà». Tale Dichiarazione, dunque, pur riconoscendo la proprietà come diritto fondamentale, non la qualifica come “inviolabile” e “sacra”, ma ne sottolinea il carattere individuale e collettivo, ponendo l’accento sulla protezione della medesima dall’arbitrarietà di interventi da parte del potere statale. Il diritto di proprietà è tutelato, altresì, dalla Convenzione Europea dei Diritti dell’Uomo (CEDU) che, all’articolo 1 del Protocollo Addizionale n. 1, stabilisce che «Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni». All’interno della CEDU, il diritto di proprietà, a differenza degli altri diritti umani, non viene considerato come diritto assoluto. Più in particolare, tale normativa statuisce che nessuno possa essere privato della sua proprietà «se non per causa di pubblica utilità e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale». Inoltre, gli Stati hanno il diritto di «mettere in vigore le leggi da essi ritenute necessarie per disciplinare l’uso dei beni in modo conforme all’interesse generale».

⁴ Il riferimento alle tematiche ambientali assume rilievo, per la prima volta, a livello internazionale, con la Dichiarazione di Stoccolma del 1972. Quest’ultima, sebbene non dotata di forza vincolante, ha sancito importanti principi concernenti la tutela dell’ambiente. Particolare rilievo assume il principio numero 21, che coniuga il diritto sovrano degli Stati di sfruttare le proprie risorse con l’obbligo di non causare danni all’ambiente statuendo, al contempo, il diritto a vivere in un *habitat* dignitoso che deve essere preservato per le generazioni presenti e future, e quello numero 24, che invita gli Stati a risolvere, con spirito di cooperazione, i problemi internazionali concernenti la protezione e il miglioramento dell’ambiente.

⁵ In ambito europeo, invece, la politica in materia ambientale, muove i suoi primi passi in una Adunanza del Consiglio Europeo del 1973, volta a far comprendere agli Stati membri l’importanza delle implicazioni ambientali in relazione alle politiche economiche. Su questa scia, l’Atto Unico Europeo del 1987, con cui è stato novellato il Trattato CEE mediante l’introduzione di un nuovo titolo rubricato “Ambiente”, ha costituito la prima base giuridica per una politica ambientale comune, avente come scopo quello di proteggere la salute umana salvaguardando la qualità del patrimonio naturale.

⁶ L. Costituzionale 11 febbraio 2022, n. 1, in *G.U. Serie Generale*, n. 44 del 22 febbraio 2022.

⁷ Prima della riforma costituzionale ad opera della legge del 2022, la tutela dell’ambiente veniva ricavata da una interpretazione estensiva del medesimo articolo 9. La nozione di “paesaggio”, contenuta in quest’ultimo, veniva interpretata, infatti, dalla Corte costituzionale non soltanto comprensiva dei “valori paesistici”, ma altresì della “forma del territorio e dell’ambiente”. In tal senso, Corte Cost., sentenza del 12 dicembre 2012, n. 282, in *Giurisprudenza italiana*, 2013, p. 112.

contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla salute, all'ambiente, oltre che alla sicurezza, alla libertà e alla dignità umana. Il terzo comma dello stesso articolo, inoltre, ha ampliato gli obiettivi ai quali l'attività economica privata deve essere indirizzata e coordinata dalla legge, includendo tra essi anche il perseguimento di finalità sociali e ambientali⁸.

La costituzionalizzazione della tutela ambientale⁹, rafforzata dalla riforma dell'articolo 41, incide sul potenziale conflitto tra diritto di proprietà e ambiente. Tale contrasto sembra risolversi a favore di quest'ultimo, poiché la salvaguardia delle istanze ecologiche costituisce un limite invalicabile all'attività d'impresa, che rappresenta una delle principali manifestazioni del diritto di proprietà¹⁰.

Alla luce di tali modifiche, il rapporto tra proprietà e ambiente non può essere più interpretato esclusivamente in termini di limite esterno imposto al diritto dominicale. Piuttosto, la tutela dell'ambiente entra a far parte della struttura stessa del diritto di proprietà, contribuendo a definirne contenuto e modalità di esercizio. In questa prospettiva, si afferma la nozione di "proprietà ecologica"¹¹, intesa come diritto fondamentale che integra il tradizionale potere di godimento del bene con il dovere di preservarne l'integrità ambientale e di garantirne un uso compatibile con la sostenibilità degli ecosistemi.

La "proprietà ecologica" si fonda, quindi, su una duplice dimensione: da un lato, tutela l'interesse individuale del proprietario; dall'altro, incorpora la responsabilità verso l'ambiente e verso le generazioni future¹². In tal modo, il diritto di proprietà continua a essere riconosciuto come diritto fondamentale, ma viene reinterpretato in chiave "costituzionalmente orientata", alla luce dei valori della solidarietà, della funzione sociale e della tutela ambientale¹³.

Ne deriva una concezione evolutiva della proprietà: non più diritto assoluto e individualistico, ma "diritto fondamentale relazionale"¹⁴, che si esercita entro un sistema di responsabilità sociali ed ecologiche. In questo senso, la "proprietà ecologica" rappresenta la naturale evoluzione del principio della "funzione sociale"¹⁵, costituendo, altresì, uno degli strumenti attraverso cui l'ordinamento realizza l'equilibrio tra libertà individuale, interesse collettivo e salvaguardia dell'ambiente.

⁸ Già la pronuncia della Corte costituzionale, 9 maggio 2013, n. 85, in *Cassazione Penale*, 2013, 9, 3079 (c.d. "Caso Ilva"), aveva rilevato che la tutela della libera iniziativa economica deve essere, comunque, bilanciata con il diritto alla salute, da cui deriva il diritto ad un ambiente salubre e al lavoro.

⁹ La costituzionalizzazione della tutela dell'ambiente, che fa assurgere quest'ultimo a presupposto esistenziale dello stesso ordinamento, ha comportato anche un mutamento della forma di Stato italiana in termini di "Stato ambientale". In questo senso, R. BIFULCO, *Prmissime riflessioni intorno alla l. cost. 1/2022 in materia di tutela dell'ambiente*, in *Federalismi.it*, 2022, p. 6.

¹⁰ S. PUGLIATTI, *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1964, p. 34.

¹¹ R. MIGUEZ NUNEZ, *La proprietà ecologica. Teoria e strumenti civilistici per una gestione responsabile del suolo*, Napoli, 2025, p. 111.

¹² L. VAGNI, *Proprietà privata sostenibile: esperienze giuridiche europee di tutela privatistica dell'ambiente e del benessere della comunità*, in *Iconline*, 1, 2022.

¹³ In tal senso, T. DIBENEDETTO, *La "conversione ecologica" della proprietà privata*, in *Rivista quadrimestrale di diritto dell'ambiente*, 2, 2020, p. 123.

¹⁴ G.S. ALEXANDER, E.M. PENALVER, *Property and community*, in *Oxford University Press*, 2010, p. 1.

¹⁵ M. MONTEDURO, *Ambiente, ecosistemi e servizi ecosistemici tra materialità e immaterialità*, in *Rivista quadrimestrale di diritto dell'ambiente*, I, 2025, p. 1.

2. I “vincoli ambientali”: strumenti “conformativi” ed “espropriativi”

A seguito della riforma costituzionale del 2022 è stata ulteriormente rafforzata la legittimità di imporre vincoli alla proprietà privata con l’obiettivo di assicurare una tutela effettiva dell’ambiente¹⁶.

Nell’ordinamento italiano, tali vincoli si articolano nelle categorie dei “vincoli conformativi” e dei “vincoli espropriativi”, distinzione che emerge con chiarezza dall’analisi congiunta del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)¹⁷ e del D.P.R. 327/2001 (Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità)¹⁸.

I “vincoli conformativi”, che rappresentano lo strumento ordinario mediante il quale si realizza una effettiva protezione dell’ambiente, sono prevalentemente disciplinati dal D.lgs. n. 42 del 2004¹⁹. Essi non mirano a un futuro esproprio, ma hanno lo scopo di adeguare l’esercizio del diritto di proprietà alla sua funzione sociale (art. 42 Cost.) riconoscendo, al contempo, il valore intrinseco nel bene da proteggere. Senza svuotare la proprietà del suo contenuto economico, i “vincoli conformativi” ne orientano, piuttosto, l’uso verso finalità collettive senza che il proprietario possa avanzare alcuna richiesta di indennizzo²⁰.

Per inverso, i “vincoli espropriativi” (o preordinati all’esproprio) si caratterizzano per l’imposizione di limitazioni talmente incisive sulla proprietà privata da annullarne, o ridurne drasticamente, il contenuto economico²¹. Più in particolare, trattandosi di vincoli che prescrivono l’inedificabilità assoluta di un’area, o che ne limitano l’uso in modo così stringente da renderla inutilizzabile, il proprietario ha diritto ad un indennizzo adeguato alla perdita subita²². Tale “serio ristoro” viene calcolato secondo i criteri stabiliti dall’articolo 37

¹⁶ E. MARSEGLIA, *La funzione ambientale della proprietà*, in *Giustizia civile*, 3, 2024, p. 605.

¹⁷ Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), in *G.U. Serie Generale*, n. 45 del 24 febbraio 2004- Suppl. Ordinario n. 28.

¹⁸ Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), in *G.U. Serie Generale*, n. 214 del 14 settembre 2001- Suppl. Ordinario n. 231.

¹⁹ Tra i “vincoli conformativi” di natura ambientale presenti all’interno del D.lgs. 42/2004, particolare rilievo assumono i “vincoli paesaggistici”. Essi, disciplinati dagli articoli 136 e ss. del suddetto Codice, sono imposti su aree di notevole interesse pubblico come coste, fiumi, montagne e parchi. Questi vincoli limitano l’edificabilità e subordinano ogni intervento a una autorizzazione paesaggistica (art. 181). Particolare rilievo assumo, altresì, i vincoli idrogeologici, i quali mirano a prevenire dissesti e a realizzare una piena ed effettiva tutela delle risorse idriche, vietando o limitando determinate attività agricole o edilizie in aree a rischio.

²⁰ Caratteristiche principali dei “vincoli conformativi” sono la generalità e l’astrattezza (date dal fatto che tali vincoli si applicano ad una pluralità determinata di beni che fanno parte di una medesima zona o che presentano delle comuni caratteristiche specifiche), la permanenza (non avendo una scadenza predefinita e persistendo finché sussiste l’esigenza di tutela) e la non previsione di un indennizzo.

²¹ Caratteristiche principali dei “vincoli espropriativi” sono la specificità (riguardano, cioè, beni determinati o facilmente determinabili sui quali deve essere realizzata l’opera pubblica), il diritto all’indennizzo e la temporaneità. In riferimento a tale ultimo requisito, in particolare, l’articolo 9 del D.P.R. 327/2001 stabilisce una durata di cinque anni. Entro tale termine, deve intervenire la dichiarazione di pubblica utilità, pena la decadenza del vincolo stesso.

²² Da sempre si è discusso circa l’effettiva determinazione del *quantum* di indennizzo. La Corte costituzionale ha escluso, infatti, attesi i fini di interesse generale che i provvedimenti espropriativi perseguono, che l’indennizzo debba necessariamente consistere in un “integrale risarcimento” del pregiudizio economico sofferto dall’espropriato, con la conseguenza che non è richiesto che l’indennizzo sia pari al valore venale (o di mercato) del bene. Di contro, la stessa Corte costituzionale, ha però escluso che l’indennizzo possa essere dal legislatore stabilito in termini meramente “simbolici” o “irrisori”, dovendo, piuttosto, rappresentare un “serio

del D.P.R. 327/2001²³ che regolano le modalità di compensazione per le espropriazioni o per le limitazioni particolarmente gravose della proprietà privata²⁴.

In tal modo, il terzo comma dell'articolo 42 della Costituzione, stabilendo che la proprietà privata può essere espropriata «nei casi previsti dalla legge, e salvo indennizzo», per motivi di interesse generale, attribuisce, così, copertura costituzionale alla possibilità di avviare un procedimento espropriativo ogni qualvolta emerga un interesse di natura ambientale²⁵.

In questo contesto assume particolare rilevanza il potere di reiterare i vincoli espropriativi per garantire la tutela dell'ambiente. Il secondo comma dell'articolo 9 del D.P.R. 327/2001 stabilisce che il vincolo preordinato all'esproprio decade qualora, entro il termine di cinque anni, non sia stato adottato il provvedimento che dichiara la pubblica utilità dell'opera²⁶. Qualora, poi, la Pubblica amministrazione intenda procedere alla realizzazione dell'opera, può imporre sul bene un nuovo vincolo a condizione che tale misura sia adeguatamente motivata e giustificata in relazione all'interesse pubblico perseguito²⁷.

La reiterazione del vincolo²⁸, in base a quanto previsto dall'articolo 39 del D.P.R. del 2001, fa sorgere in capo al proprietario il diritto a ricevere una indennità commisurata al danno effettivamente prodotto²⁹.

Ove la reiterazione del vincolo risulti giustificata da esigenze legate alla protezione dell'ambiente, occorre capire se, anche in questo caso, il privato abbia diritto a ricevere

ristoro" del pregiudizio conseguente all'espropriazione. Da ultimo, cfr., Corte Cost., 22 aprile 2016, n. 90, in *Cassazione civile*, 2016.

²³ Secondo quanto statuito dal primo comma dell'articolo 37 del D.P.R. 327/2001, l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura corrispondente al valore venale del bene. Nel caso in cui l'espropriazione sia finalizzata a dare attuazione ad interventi di riforma economico-sociale, l'indennità viene ridotta del venticinque per cento. Il secondo comma della medesima disposizione prevede poi che, nei casi in cui sia stato concluso un accordo di cessione, o nell'ipotesi in cui esso non sia stato concluso per causa non imputabile all'espropriato o perché a questo sia stata offerta un'indennità provvisoria che risulti inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del dieci per cento.

²⁴ T. DELLA MASSARA, *Antichi modelli e nuove prospettive del diritto dominicale in europa*, in *Contratto e impresa*, 2010, p. 735; A. GAMBARO, *Giurisprudenza della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo e influenza sul diritto interno in tema di proprietà*, in *Rivista di diritto civile*, 2010, II, p. 115 ss.; A. LOVASCO, "Serio ristoro" e "ragionevole rapporto con il valore venale del bene": l'illegittimità costituzionale dell'indennità di espropriazione ex art. 5-bis, in *Europa e diritto privato*, 2008, p. 733.

²⁵ Molteplici sono le ipotesi in cui può essere disposta una procedura espropriativa finalizzata alla realizzazione di una funzione ambientale. Se, ad esempio, un Piano prevede la realizzazione di un nuovo parco pubblico su un'area privata, il vincolo imposto assume natura espropriativa. Analogamente, l'espropriazione può essere necessaria al fine di acquisire aree inquinate e realizzare interventi di bonifica di interesse nazionale o locale.

²⁶ S. LICCIARDELLO, *Espropriazioni e giurisdizione*, Torino, 2007, p. 89; N. CENTOFANTI, *Diritto a costruire. Pianificazione. Urbanistica. Espropriazione*, II, Milano, 2005, p. 1471 ss.; M. CONTICELLI, *L'espropriazione*, in *Trattato di diritto amministrativo*, a cura di S. CASSESE, *Diritto amministrativo speciale*, II, Milano, 2003, p. 194; D. SORACE, *Espropriazione per pubblica utilità*, in *Digesto discipline pubblicistiche*, VI, Torino, 1991, p. 194.

²⁷ F.G. SCOCA, *Modalità di espropriazione e "rispetto" dei beni (immobili) privati*, in *Diritto amministrativo*, 2006, 519 ss.; M. RAFF, *Environmental obligations and the western liberal property concept*, in *Melbourne University Law Review*, 1998, p. 691; R. DOLZER, *Property and Environment: The Social Obligations Inherent in Ownership. A Study of the German Constitutional Setting*, in *IUCN Environmental Policy and Law Paper*, p. 1976.

²⁸ Attraverso la sentenza della Corte costituzionale n. 179 del 1999, in *G.U. 1° Serie Speciale-Corte Costituzionale*, n. 50 del 27 dicembre 2001, la Corte ha stabilito, per la prima volta, che la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio è legittima solamente se accompagnata da un indennizzo per il proprietario.

²⁹ A differenza dell'indennità di esproprio, quella che spetta al privato in virtù della reiterazione, serve a risarcire tale soggetto dal pregiudizio subito a causa del prolungamento del periodo di indisponibilità e incertezza concernente la libera disponibilità del proprio bene. Sui criteri utilizzati per quantificare l'indennità spettante al proprietario, cfr., G. FABBRIZZI, *Commento a Scordino c. Italia*, in *Urbanistica e appalti*, 2005, p. 1395 ss.

l'indennizzo. In questa direzione, il Consiglio di Stato³⁰ ha più volte sottolineato che, anche nelle ipotesi in cui il rinnovamento del vincolo sia motivato dalla salvaguardia di istanze di natura ecologica, al privato non possa essere imposto un sacrificio tale da determinare una compressione ingiustificata del diritto di proprietà. Conseguentemente, anche qualora i vincoli ambientali abbiano carattere espropriativo e vengano reiterati, il proprietario del bene interessato ha diritto ad ottenere un indennizzo determinato dal giudice su base equitativa³¹.

Proprio il riconoscimento dell'obbligo di un equo indennizzo conferma che il diritto di proprietà, pur soggetto a limitazioni per ragioni di interesse pubblico³², mantiene la sua natura di diritto fondamentale, in quanto insopprimibile presidio della sfera individuale rispetto all'ingerenza dei pubblici poteri.

3. Gli usi civici come strumenti attuativi della “funzione ecologica” della proprietà

Come i vincoli conformativi ed espropriativi, anche gli usi civici si configurano quali strumenti attraverso i quali la proprietà privata viene funzionalmente orientata al perseguimento dell'interesse collettivo alla tutela dell'ambiente, contribuendo, in tal modo, a consolidarne la qualificazione di diritto fondamentale³³. Tuttavia, mentre i “vincoli ambientali” incidono direttamente sulle facoltà del proprietario attraverso limitazioni imposte dalla legge, gli usi civici³⁴ costituiscono un esempio di proprietà collettiva diretta a realizzare la “funzione ecologica” della proprietà, modificandone la struttura tradizionale e allontanandola dalla concezione puramente individualistica³⁵.

Su questa scia, si colloca la legge n. 168 del 2017³⁶ che, recante “Norme in materia di domini collettivi”, si propone l'obiettivo di rafforzare il ruolo dei patrimoni fondiari collettivi come strumenti di tutela ambientale, sociale ed economica³⁷. Attraverso il superamento della

³⁰ Particolare rilievo assume la pronuncia del Consiglio di Stato n. 1465 del 2013 che precisa le condizioni di legittimità per la reiterazione dei vincoli urbanistici espropriativi. Più specificatamente, viene stabilito che, affinché la reiterazione dei vincoli espropriativi adottati in virtù di interessi ecologici, possa qualificarsi legittima è necessario che essa sia accompagnata, oltre che da una congrua motivazione, anche dalla previsione di un indennizzo in favore del titolare del bene interessato.

³¹ Più specificatamente, il calcolo dell'indennizzo viene determinato dal giudice amministrativo su base equitativa, tenendo conto di determinati parametri, quali il valore di mercato del bene, il canone di locazione potenziale (c.d. danno da mancato godimento) e la durata della relativa compressione.

³² G. CERISANO, *La procedura di espropriazione per pubblica utilità*, Padova, 2013, p. 54; C. GUACCI, S. PERONGINI (a cura di), *La procedura di espropriazione per pubblica utilità*, Torino, 2013, p. 61 ss.; G.M. MARENGHI, *Le garanzie nei procedimenti espropriativi*, Torino, 2012, p. 11.

³³ Sulla funzione ambientale degli assetti fondiari collettivi, v. D. GRANARA, *La cultura degli usi civici. Un fenomeno globale*, Roma, 2020, p. 45; P. GROSSI, *Il mondo delle terre collettive: itinerari giuridici tra ieri e domani*, Macerata, 2019, p. 22.

³⁴ Qualifica gli usi civici come “un altro modo di possedere”, P. GROSSI, *I beni: itinerari fra “moderno” e “post-moderno”*, in *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 4, 2012, p. 1059.

³⁵ Fanno riferimento a tale concezione nuova di proprietà, U. MATTEI, A. QUARTA, *Punto di svolta. Ecologia, tecnologia e diritto privato: dal capitale ai beni comuni*, Sansepolcro, 2018, p. 34; M.R. MARELLA (a cura di), *Oltre il pubblico e il privato. Per un diritto dei beni comuni*, Verona, 2012, p. 76 ss.; U. MATTEI, *Beni comuni. Un manifesto*, Roma-Bari, 2011, p. 43.

³⁶ Legge 20 novembre 2017, n. 168 (Norme in materia di domini collettivi), in *G.U. Serie Generale*, n. 278 del 28 novembre 2017.

³⁷ Per un commento della legge 20 novembre 2017, n. 168, cfr., G. PAGLIARI, “Prime note” sulla l. 20 novembre 2017, n. 168 (“norme in materia di domini collettivi”), in *Diritto dell'economia*, 2019, p. 11 ss.; A. GERMANÒ, *Dei domini*

pregressa logica liquidatoria degli usi civici³⁸, la normativa attribuisce all'uso civico "in senso stretto"³⁹, quale diritto di godimento spettante ai membri di una determinata collettività su terreni di proprietà pubblica o privata, una nuova connotazione giuridica. Detto istituto viene, infatti, scardinato dai suoi presupposti storici⁴⁰ e valorizzato nei suoi profili di meccanismo innovativo posto a presidio del bene ambiente.

Più in particolare, la legge n. 168 del 2017, si caratterizza per aver positivizzato la nuova concezione "ecologica" degli usi civici, già insita nella legge n. 431 del 1985 (c.d. "Legge Galasso")⁴¹, disciplinandone compiutamente il relativo regime giuridico. Confermando il vincolo paesaggistico gravante *ex lege* su tali aree, il legislatore del 2017 ha, infatti, normativizzato i connotati essenziali di suddetti diritti, statuendone l'inalienabilità, l'indivisibilità, l'insuscapibilità e la perpetua destinazione "agro-silvo-pastorale"⁴².

In questi termini, dunque, la legge del 2017 ha formalizzato la natura *sui generis* dei domini collettivi, riconoscendoli come proprietà "intermedia"⁴³ tra quella pubblica e quella privata. Coerentemente con quanto disposto dall'articolo 42 della Costituzione, tale normativa affida allo Stato il compito di disciplinarne l'acquisto, il godimento e i limiti,

collettivi, in *Rivista di diritto agroalimentare*, 2018, p. 83; M. COSULICH, *La legge 20 novembre 2017 n. 168 "Norme in materia di domini collettivi": osservazioni a prima lettura*, in *Rivista di diritto agroalimentare*, 2017, I, p. 699.

³⁸ In assenza di una qualificazione fornita dal legislatore, la dottrina a lungo si è dibattuta sulla natura giuridica da attribuire agli usi civici. Secondo alcuni, data la loro natura collettiva, gli usi civici sarebbero da ricondurre nell'ambito della comunione senza quote di stampo germanico. Più in particolare, fa riferimento alla locuzione "comunione di uso civico", A. GUARINO, *Comunione (dir. Rom.)*, in *Enciclopedia del Diritto*, VIII Ed., Milano, 1961, p. 230 ss. A parere di altri, invece, gli usi civici si qualificerebbero come diritti reali atipici. In questi termini, v. A. NATUCCI, *La tipicità dei diritti reali*, Padova, 1988, p. 22 ss. Secondo altri ancora, diversamente, non sussisterebbe un problema di deroga al principio del numero chiuso dei diritti reali poiché l'istituto degli usi civici è stato espressamente disciplinato dal legislatore, seppur mediante una normativa specifica e settoriale, al di fuori delle norme codicistiche. In questo senso, v., A. BURDESE, *Ancora sulla natura e tipicità dei diritti reali*, in *Rivista di diritto civile*, 1983, p. 230 ss.

³⁹ Si distinguono due categorie di usi civici: i c.d. usi civici "in senso stretto" e il c.d. "demanio civico". Per quanto attiene ai primi, gli usi civici su terreni altrui sono terreni appartenenti ad un proprietario diverso dalla collettività degli utilizzatori e si atteggiavano come *iura in re aliena*; diversamente, i demani collettivi sono diritti appartenenti congiuntamente ad una comunità su terre proprie e sono ricondotti alla fattispecie degli *iura in re propria*. Fanno riferimento a suddetta classificazione, M.C. CERVALE, *Usi civici e domini collettivi. La proprietà plurale e il diritto civile. Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. PERLINGERI, Napoli, 2022, p. 45 ss.; F. MARINELLI, *Un'altra proprietà. Usi civici, assetti fondiari collettivi, beni comuni*, Pisa, 2019, p. 33; L. DE LUCIA, *Gli usi civici tra autonomia delle collettività e accentramento statale*, in *Giurisprudenza Costituzionale*, 2018, p. 28. Non condivide tale suddivisione della categoria degli usi civici, *ex multis*, P. GROSSI, *"Usi civici": una storia vivente*, Roma, 2008, p. 43.

⁴⁰ L'istituto degli usi civici è venuto in rilievo, per la prima volta, durante il Medioevo. Con il consolidarsi del sistema feudale, successivamente, la terra ha iniziato ad assumere un ruolo principale nell'economia della società facendo emergere il carattere collettivo della proprietà. Pongono un'attenta analisi sulla nascita e il consolidamento degli usi civici, F. MARINELLI, *Scienza e storia del diritto civile*, Bari, 2009, p. 70 ss.; S. RODOTÀ, *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata*, II ed., Bologna, 1990, p. 32.

⁴¹ Legge 8 agosto 1985, n. 431 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale), in *G.U. Serie Generale*, n. 197 del 22 agosto 1985.

⁴² M.C. CERVALE, *Usi civici, diritto civile e tutela del paesaggio: la nuova legge sui domini collettivi*, in *Rassegna di diritto civile*, Napoli, 2018, 11 ss.; W. GIULIETTI, *La gestione dei domini collettivi dopo la legge n. 168 del 2017*, in *Domini collettivi e usi civici*, Roma, 2018, p. 43.

⁴³ G. SPOTO, *Usi civici e domini collettivi: "un altro modo" di gestire il territorio*, in *Rivista giuridica dell'edilizia*, 1, 2020, p. 3.

ponendo come obiettivi primari sia la loro accessibilità generale che l’effettiva attuazione della loro “funzione sociale”⁴⁴.

La novella in questione ha espressamente stabilito che i titolari del diritto di uso civico si identifichino con i membri di specifiche formazioni sociali, come le partecipanze agrarie. Queste strutture giuridiche si rivelano idonee a garantire l’esercizio collettivo di tali diritti, in piena coerenza con le finalità di tutela ambientale⁴⁵. Elemento distintivo delle partecipanze agrarie è la capacità di “autonormazione”⁴⁶, attraverso la quale l’ente esponenziale ha la possibilità di tradurre in norme statutarie le consuetudini presenti in un determinato territorio e, al contempo, di fissare norme di regolazione in linea con i nuovi obiettivi di sostenibilità ambientale.

In quest’ottica gli “usi civici ambientali” si pongono come espressione di una gestione collettiva e funzionale⁴⁷ della proprietà, orientata non all’accumulazione della ricchezza, ma alla salvaguardia di interessi primari della collettività. Essi rappresentano, dunque, un fondamentale strumento di tutela dell’ambiente e delle risorse naturali, traducendo in forma concreta il diritto umano collettivo all’ambiente. In tale prospettiva, la funzione sociale della proprietà (art. 42 Cost.) trova una declinazione ulteriore nel suo collegamento con la dimensione dei diritti umani fondamentali⁴⁸. La proprietà, pertanto, non si esaurisce in un potere individuale di godimento e di esclusione, ma si configura come diritto intrinsecamente relazionale, volto a garantire il benessere collettivo e la tutela dell’ambiente, quali presupposti essenziali della dignità umana.

⁴⁴ C. BUZZACCHI, *Sostenibilità ambientale e domini collettivi: una manifestazione virtuosa di sussidiarietà*, cit., p. 1095.

⁴⁵ Le partecipanze agrarie, in quanto espressione di collettività radicate sul territorio e titolari di diritti di uso civico, rappresentano un esempio emblematico di esercizio diffuso e responsabile della proprietà collettiva. Esse realizzano, infatti, un modello di gestione delle risorse fondiari che si basa sulla cooperazione tra cittadini e sulla valorizzazione delle comunità locali, ponendosi in linea con il principio di sussidiarietà orizzontale sancito dall’articolo 118, quarto comma, della Costituzione. In tale prospettiva, le partecipanze agrarie non si limitano a preservare un patrimonio di rilevanza economica e ambientale, ma attuano concretamente la partecipazione dei consociati alla cura dell’interesse generale, contribuendo alla tutela del paesaggio e dell’ambiente.

⁴⁶ Il significato dell’autonormazione è legato, soprattutto, alla necessità di garantire all’ente esponenziale la maggior indipendenza possibile nell’organizzazione dei beni collettivi. Non bisogna, però, cadere nell’errore di considerare tale “autopotere” totalmente sganciato da qualsiasi altra potestà normativa. L’attività di regolazione degli enti esponenziali, infatti, pur non essendo caratterizzata da vincoli di subordinazione, deve, però, operare nel rispetto del quadro normativo generale. Pertanto, in caso di conflitto, l’eventuale contrapposizione con norme proprie o consuetudini dei domini collettivi dovrà essere risolta ricorrendo ad una interpretazione sistematica che tenga conto del principio di sussidiarietà. In tal senso, v. R. VOLANTE, *Le novità della l. n. 168/2017 sugli enti esponenziali della proprietà collettiva*, in *Domini collettivi e usi civici*, 2017, p. 106 ss.

⁴⁷ Nel codice civile del 1942 la proprietà collettiva non trova alcuna “cittadinanza giuridica”, ma può, in un certo senso, identificarsi con la proprietà demaniale che appartiene allo Stato. In questi termini, S. PRADUROUX, *Il diritto di proprietà alla prova della questione ambientale: la riscoperta degli usi civici e dei domini collettivi*, in *Annali della Facoltà Giuridica dell’Università di Camerino-Note*, 14, 2025, p. 11.

⁴⁸ Gli usi civici, interpretati in chiave ecologica, perseguono, infatti, obiettivi di sostenibilità ambientale, e ciò in quanto la loro gestione collettiva è intrinsecamente legata alla conservazione a lungo termine delle risorse; fini di equità sociale, garantendo l’accesso a beni essenziali per tutti i membri della comunità, in contrapposizione alla logica dell’esclusione tipica della proprietà individuale assoluta; e scopi atti a garantire la partecipazione democratica mediante la previsione di forme di autogoverno. Anche nell’ordinamento francese, in particolare, sono ravvisabili vincoli sulla proprietà, designati con la locuzione *servitudes environnementales*, finalizzati alla tutela di interessi eterogenei, tra i quali la tutela degli ecosistemi e delle risorse naturali. V.B. GRIMONPREZ, *Servitudes et contrats: instruments de protection des espaces naturels et agricoles*, in *Revue Droit et Patrimoine*, 2012; A. REBILLARD, *La notion de servitude environnementale. Essai d’identification des critères constitutifs*, in *Les ressources foncières*, Bruxelles, 2007, p. 160.

4. I “bio-vincoli” di destinazione

Accanto ai tradizionali vincoli conformativi ed espropriativi e agli “usi civici ambientali”, si collocano anche i nuovi “bio-vincoli” di destinazione, di cui all’articolo 2645-ter c.c.⁴⁹, che si aggiungono agli strumenti attraverso i quali l’ordinamento orienta la proprietà privata verso finalità di interesse collettivo. In particolare, essi consentono di destinare volontariamente beni alla protezione dell’ambiente dando vita ad una nuova tipologia di “proprietà ecologica volontaria”⁵⁰.

Nello specifico, l’articolo 2645-ter c.c. consente di imprimere, mediante atto pubblico soggetto a trascrizione, un vincolo di destinazione su beni immobili o mobili registrati, per un periodo di tempo determinato (non superiore a novant’anni o per la durata della vita della persona fisica beneficiaria)⁵¹. Il requisito della “meritevolezza” dell’interesse sotteso all’operazione segregativa⁵², richiamato dall’articolo 2645-ter c.c., ha come effetto principale quello di creare un patrimonio aggredibile esclusivamente dai creditori le cui pretese siano sorte in funzione dello specifico scopo di destinazione, derogando all’ordinario regime di responsabilità patrimoniale (art. 2740 c.c.)⁵³.

⁴⁹ Tale disposizione è stata introdotta, all’interno del Codice civile, dalla Legge del 23 febbraio 2006, n. 51, in G.U. *Serie Generale*, n. 49 del 28 febbraio 2006, Suppl-Ordinario n. 47.

⁵⁰ R.S. BONINI, I “bio-vincoli” di destinazione, in *Cultura giuridica e diritto vivente - Note e Commenti*, 13, 2025, p. 1 ss.

⁵¹ G. D’AMICO, La proprietà “destinata”, in *Rivista di diritto civile*, 2014, p. 525 ss.; R. CALVO, *Vincoli di destinazione*, Bologna, 2012, p. 23; F. MACARIO, Gli atti di destinazione ex art. 2645-ter c.c. nel sistema della responsabilità patrimoniale: autonomia del disponente e tutela dei creditori, in M. PENNASILICO (a cura di), *Scritti in onore di Lelio Barbiera*, 2012, p. 829 ss.; R. DI RAIMO, L’atto di destinazione dell’art. 2645-ter c.c.: considerazioni sulla fattispecie, in G. VETTORI (a cura di), *Atti di destinazione e trust*, Padova, 2008, p. 47 ss.; M. BIANCA (a cura di), *La trascrizione dell’atto negoziale di destinazione. L’art. 2645-ter del codice civile*, Milano, 2007, p. 45; G. GABRIELLI, *Vincoli di destinazione importanti, separazione patrimoniale e pubblicità nei registri immobiliari*, in *Rivista di diritto civile*, 2007, I, p. 321 ss.; A. FUSARO, *Le posizioni dell’accademia nei primi commenti dell’art. 2645-ter c.c.*, in Aa. Vv., *Negozi di destinazione: percorsi verso un’espressione sicura dell’autonomia privata*, in *Quaderni della Fondazione Italiana per il notariato*, Milano, 2007, p. 22 ss.; G. OPPO, *Brevi note sulla trascrizione di atti di destinazione (art. 2645-ter c.c.)*, in *Rivista di diritto civile*, 2007, I, p. 1 ss.

⁵² Cfr. G. ROJAS ELGUETA, *Autonomia privata e responsabilità patrimoniale del debitore*, Milano, 2012, p. 112; G. PETRELLI, *La trascrizione degli atti di destinazione, L’art. 2645 ter del codice civile*, in *CNN notizie*, 2006, 179, secondo cui, in particolare, si sente l’esigenza di rintracciare un interesse idoneo a giustificare il sacrificio, sia nei confronti dei creditori, sia dei terzi in genere, alla “non proliferazione” di vincoli reali di destinazione.

⁵³ R.S. BONINI, *Destinazione di beni ad uno scopo. Contributo all’interpretazione dell’art. 2645-ter c.c.*, Napoli, 2015, p. 34 ss.; B. MASTROPIETRO, *Profili dell’atto di destinazione*, in *Rassegna di diritto civile*, 2008, p. 988; C. D’APREA, *Negozi di destinazione: ruolo e responsabilità del notaio*, in *Rivista del Notariato*, 2011, p. 801; U. STEFINI, *Destinazione patrimoniale ed autonomia negoziale: l’art. 2645-ter c.c.*, Milano, 2010, p. 65 ss.; M. ASTONE, *L’atto di destinazione: struttura, funzione, tipologia e regole*, Milano, 2008, p. 12 ss.; A. MORACE PINELLI, *Atti di destinazione, trust e responsabilità del debitore*, Milano, 2007, p. 44 ss.

Seppure controversa sia la valenza e il significato da attribuire al giudizio di meritevolezza richiesto dalla norma⁵⁴, la tutela dell’ambiente è da ritenere, indubbiamente, un interesse meritevole di tutela, ai sensi dell’articolo 2645-ter c.c. Può parlarsi, in tal senso, di una vera e propria “meritevolezza ecologica”⁵⁵ volta a esprimere l’utilità sociale dell’apposizione di un vincolo permanente su un bene destinato alla conservazione della biodiversità, alla gestione sostenibile del territorio o al perseguimento di altre finalità di carattere ambientale⁵⁶.

L’articolo 2645-ter c.c. prevede, inoltre, che, per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela perseguiti mediante la costituzione di un atto di destinazione⁵⁷, possa agire, oltre al conferente, «qualsiasi interessato anche durante la vita del conferente stesso»⁵⁸.

Siffatta ampia legittimazione ad agire risulta particolarmente significativa in un contesto volto alla promozione di una effettiva tutela ecologica. Così, in ipotesi di “bio-destinazioni”, oltre al conferente e al proprietario, sono legittimati ad agire anche le associazioni ambientaliste, gli enti pubblici territoriali e i singoli cittadini che vantino un interesse qualificato alla protezione (in chiave ecologica) di quel determinato bene⁵⁹.

⁵⁴ Ritengono che il giudizio di meritevolezza, previsto dall’articolo 2645-ter c.c., coincida con quello sancito dal secondo comma dell’articolo 1322 c.c., A. GHIRONI, *La destinazione di beni ad uno scopo nel prisma dell’art. 2645 ter c.c.*, in *Rivista del notariato*, 2011, p. 1085 ss.; S. MEUCCI, *La destinazione tra atto e rimedi*, Milano, 2009, p. 276; F. VIGLIONE, *L’interesse meritevole di tutela negli atti di destinazione*, in *Studium iuris*, 2008, p. 1056 ss. Diversamente, ritengono che gli interessi meritevoli di tutela contemplati dalla nuova disposizione richiedano un *quid pluris* rispetto a quelli sanciti dall’articolo 1322, secondo comma, c.c., coincidendo con quelli attinenti alla solidarietà sociale, *ex multis*, G. ALPA, *Proprietà privata, funzione sociale, poteri pubblici di conformazione*, in *Rivista trimestrale di diritto pubblico*, 2022, p. 605; G. OBERTO, *Atti di destinazione (art. 2645-ter c.c.) e trust: analogie e differenze*, in *Contratto e impresa*, 2007, p. 412; R. QUADRI, *L’art. 2645 ter c.c. e la nuova disciplina degli atti di destinazione*, in *Contratto e impresa*, 2006, p. 1736.

⁵⁵ Fanno riferimento a questa nuova categoria, R. MARIANO, *Meritevolezza “ambientale” del contratto e transigibilità degli interessi*, Napoli, 2018, p. 32 ss.; B. GRIMONPREZ, *La fonction environnementale de la propriété*, in *Revue trimestrielle de droit civil*, 2015, p. 542.

⁵⁶ Tale vincolo può avere diverse finalità pratiche. Tra queste, assume particolare rilievo la conservazione di aree naturali. Un privato, infatti, può destinare un’area boschiva alla sua conservazione integrale, vietando il taglio degli alberi o la realizzazione di costruzioni. Un’ulteriore finalità perseguita mediante l’apposizione di un vincolo di destinazione a tutela dell’ambiente è quella di favorire un’agricoltura biologica e sostenibile. Un terreno agricolo può essere, infatti, vincolato permanentemente a pratiche di coltivazione biologiche o a metodi che preservino la fertilità del suolo e la biodiversità. Un altro scopo perseguito può essere, poi, quello di tutelare la fauna selvatica mediante la destinazione di un fondo a rifugio per la fauna locale, con l’impegno di mantenere l’habitat naturale. Così, P. PERLINGIERI, *Relazione conclusiva*, in P. PERLINGIERI, S. GIOVA, I. PRISCO (a cura di), *Cambiamento climatico, sostenibilità e rapporti civili*, Atti del 17° Convegno nazionale della Sisdic, *Cambiamento climatico, sostenibilità e rapporti civili*, Roma, 11-12-13 gennaio 2024 Università di Roma La Sapienza, Napoli, 2024, p. 544.

⁵⁷ Parte della giurisprudenza di merito ritiene che l’atto di destinazione debba avere sempre efficacia traslativa. In questi termini, T. Reggio Emilia, 27 giugno 2012, n. 7364, in *Diritto & Giustizia*, ritiene che «L’art. 2645-ter è “norma sugli effetti” e non “sugli atti” e, perciò, disciplina esclusivamente gli effetti, complementari rispetto a quelli traslativi obbligatori, delle singole figure negoziali a cui accede il vincolo di destinazione; non consente, invece, la configurazione di un “negozio destinatorio puro”, cioè di una nuova figura negoziale atipica imperniata sulla causa destinatoria. Non è ammesso dalla predetta norma il c.d. vincolo di destinazione autoimposto in cui l’atto destinatorio è collegato a un atto privo di effetti traslativi».

⁵⁸ S. MEUCCI, *La destinazione di beni tra atto e rimedi*, cit., p. 18 ss.; A. LUMINOSO, *Appunti sui negozi traslativi atipici*, Milano, 2007, p. 70 ss.; P. SPADA, *Articolazione del patrimonio da destinazione iscritta*, in AA.VV., *Negozi di destinazione: percorsi verso un’espressione sicura dell’autonomia privata*, in *Quaderni della Fondazione Italiana del Notariato*, 2006, p. 39 ss.

⁵⁹ Per un’analisi della legittimazione ad agire in caso di lesione degli interessi diffusi, v., A. LONGO, *Interessi diffusi e collettivi: una comparazione con quelli individuali*, Roma, 2024, p. 31 ss.; A. PISAPIA, *La legittimazione ad agire delle associazioni per la tutela di interessi diffusi nel contesto del diritto europeo*, in *Associazione Italiana Studiosi di Diritto dell’Unione*

Il legittimato passivo è, per contro, colui che detiene il bene oggetto del vincolo al momento dell'adozione della misura di tutela ambientale. A tale soggetto compete non solo l'onere di dimostrare che l'utilizzo del bene avviene nel rispetto dei criteri ecologici stabiliti, ma anche il diritto di ricevere le eventuali misure correttive o compensative previste dalla normativa vigente⁶⁰.

In definitiva, anche i "bio-vincoli" di destinazione contribuiscono a una rilettura della proprietà privata come diritto umano fondamentale, in quanto ne evidenziano la dimensione solidale e la funzione ecologica, trasformandola da mero strumento di godimento individuale a mezzo di realizzazione di valori collettivi.

5. *Verso un nuovo paradigma della proprietà privata*

L'evoluzione del concetto di proprietà privata riflette il passaggio da una visione individualistica, centrata sull'assolutezza del potere del proprietario, a una concezione relazionale e funzionale, in cui il bene non è solo strumento esclusivo di arricchimento personale ma anche di realizzazione di valori collettivi, quale quelli di solidarietà e sostenibilità⁶¹.

I vincoli conformativi ed espropriativi, gli "usi civici ambientali" e i "bio-vincoli" di destinazione si collocano lungo un *continuum* di strumenti giuridici attraverso i quali l'ordinamento persegue la funzione ecologica della proprietà. Si tratta di mezzi diversi per struttura e fondamento, ma accumulati dalla finalità di orientare l'esercizio del diritto dominicale verso obiettivi di protezione dell'ambiente e di salvaguardia delle risorse naturali⁶². I vincoli conformativi costituiscono la tipica espressione del potere regolatorio pubblico, che si esplica nella disciplina dell'uso e della destinazione dei suoli; gli usi civici, invece, traducono in termini collettivi la gestione del bene; i "bio-vincoli", infine, introducono una dimensione volontaria e privatistica della tutela ambientale, nella quale l'autonomia delle parti si pone al servizio dell'interesse generale.

Europa, 2024, p. 111; G. BALENA, *La legittimazione ad agire nella tutela degli interessi collettivi e diffusi*, Padova, 2007, p. 13 ss.

⁶⁰ Tra i rimedi azionabili, particolare rilievo assume la tutela inibitoria. Tale azione, più specificatamente, consente di imporre al proprietario la cessazione di ogni attività che risulti essere incompatibile con il "bio-vincolo", quale, ad esempio, l'utilizzo di pesticidi non autorizzati dal metodo agricolo imposto tramite il vincolo di destinazione. Sottolinea questo aspetto, R.S. BONINI, *I "bio-vincoli" di destinazione*, cit., p. 1 ss.

⁶¹ Evidenziano la struttura della proprietà come istituto connesso alla protezione dell'ambiente, G. ROSSI, *Diritto dell'ambiente*, Torino, 2021, p. 4; G. AVERSENTE, *Il principio di precauzione: il rapporto problematico tra diritto e incertezza scientifica*, in *Diritto Pubblico Comparato ed Europeo*, 3, 2020, p. 3475; A. CIANCIOLO, G. SILVESTRINI, *La corsa della green economy: come la rivoluzione verde sta cambiando il mondo*, Milano, 2010, p. 12 ss.; M. COMMONS, S. STAGL, *Ecological Economics. An Introduction*, Cambridge, 2005, p. 235; P. NEWELL, *A World Environment Organisation: The Wrong Solution to the Wrong Problem*, in *The World Economy*, 27, 4, 2004, p. 609.

⁶² G. ARCONZO, *La tutela dei beni ambientali nella prospettiva intergenerazionale: il rilievo costituzionale dello sviluppo sostenibile alla luce della riforma degli articoli 9 e 41 della Costituzione*, in P. PANTALEONE (a cura di), *Doveri intergenerazionali e tutela dell'ambiente. Sviluppi, sfide e prospettive per Stati, imprese e individui*, Modena, 2021, 161; M. PENNASILICO, "Proprietà ambientale" e "contratto ecologico". Un altro modo di soddisfare i bisogni, in *Rassegna di diritto civile*, 2018, p. 1261 ss.; C. SALVI, *Proprietà privata e funzione sociale*, in AA.VV. (a cura di), *Trattato di diritto del territorio*, Torino, 2018, p. 81; B. GRIMONPREZ, *La fonction environmental de la propriété*, in *Rivista trimestrale di diritto civile*, 2015, p. 541; J. BURTON, *Externatilities, property rights and Public Policy: Private property rights or the spoliation of nature*, in Cheung S.N.S., *The myth of social cost*, San Francisco, 1980, p. 69 ss.; R.H. COASE, *The problem of social cost*, in *Journal of Law and Economics*, 1960.

In questo senso, il sistema complessivo delle limitazioni e delle destinazioni ecologiche della proprietà⁶³ testimonia una unità sistematica tra le diverse dimensioni del diritto: quella pubblicistica, che impone limiti per ragioni di interesse generale; quella collettiva, che valorizza le comunità locali come soggetti attivi nella gestione del territorio; e quella privatistica, che riconosce al singolo la facoltà di orientare volontariamente i propri beni verso finalità ambientali⁶⁴.

In tale quadro, la proprietà privata si trasforma progressivamente da simbolo di esclusività a strumento di partecipazione, valorizzando il ruolo del proprietario non più come mero detentore di potere, ma come custode responsabile del bene⁶⁵.

L'esercizio del diritto dominicale si arricchisce, così, di un contenuto etico e sociale, orientato alla cultura del territorio, alla salvaguardia delle risorse naturali e alla tutela delle

⁶³ Particolare attenzione merita, altresì, la questione concernente il rapporto tra i diritti reali c.d. "minori" e i vincoli a tutela dell'ambiente. Più specificatamente, il diritto di abitazione, disciplinato dall'articolo 1022 del Codice civile, che conferisce al suo titolare la facoltà di vivere in un immobile per soddisfare i bisogni propri e della propria famiglia, si scontra con importanti limitazioni quando l'edificio è soggetto a vincoli ambientali. In tali casi, infatti, il godimento dell'abitazione non è assoluto, ma è condizionato dal rispetto delle normative poste a tutela del paesaggio e del patrimonio culturale, che ne possono restringere significativamente l'esercizio. Quando un immobile è gravato da un vincolo ambientale, qualsiasi intervento che ne modifichi l'aspetto esteriore o la struttura, è subordinato all'autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Conseguentemente, il titolare del diritto di abitazione, pur avendo il diritto di vivere nella casa, non può intraprendere liberamente lavori di ristrutturazione, manutenzione ordinaria con impatto esterno e modifiche al giardino e alle pertinenze. Per un'analisi approfondita del diritto di abitazione, v., E. MARMOCCHI, *Attorno al diritto di abitazione*, in *Rivista del notariato*, 2017, p. 1; L. BORTOLAI, *I margini di disponibilità del diritto reale di abitazione nella prassi immobiliare*, in *Studium iuris*, 2016, p. 582; D. POLETTI, *A proposito del diritto di abitazione del coniuge superstite (e di interessi creditor)*, in *Rivista trimestrale del diritto e procedura civile*, 2015, p. 403; G. TRAPANI, *Profili soggettivi del diritto di abitazione*, in *Rivista del notariato*, 2015, 981; R. CALVO (a cura di), *I diritti di abitazione e uso del coniuge superstite*, in *Famiglia e diritto*, 2013, p. 709. Per quanto concerne, più nello specifico, il tema dei rapporti tra l'interesse del privato al mantenimento dell'immobile, anche se realizzato abusivamente, e l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, la Corte EDU ha più volte affermato che la conservazione dell'ambiente, che nella società di oggi è un valore sempre più importante, è diventata la causa la cui difesa suscita il costante interesse pubblico. In questi termini, *ex multis*, Corte EDU, GC, 29 marzo 2010, n. 34044/02, *Depalle c. France*; Corte EDU, 8 luglio 2008, n. 1411/03, *Turgut e altri c. Turchia*; Corte EDU, GC, 18 gennaio 2001, n. 27238/95, *Chapman c. Regno Unito*. Da ultimo si è posta, poi, la questione sul bilanciamento tra l'interesse generale alla protezione dell'ambiente e del paesaggio e l'ordine di demolizione di un manufatto abusivo quando l'immobile costituisce l'unica abitazione del proprietario. Anche in tal caso, la Corte di Strasburgo, ha ribadito che l'esecuzione dell'ordine di demolizione di un immobile abusivo non contrasta con il diritto al rispetto della vita privata e familiare e del domicilio, di cui all'articolo 8 della CEDU, posto che, non essendo desumibile da tale norma la sussistenza di alcun diritto "assoluto" ad occupare un immobile, anche se abusivo, solo perché casa familiare, il predetto ordine non viola in astratto il diritto individuale a vivere nel proprio legittimo domicilio, ma afferma in concreto il diritto della collettività a rimuovere la lesione di un bene o interesse costituzionalmente tutelato e a ripristinare l'equilibrio urbanistico-edilizio violato. A ciò si aggiunge che il diritto all'abitazione, riconducibile agli artt. 2 e 3 Cost. e all'art. 8 CEDU, non è tutelato in termini assoluti, ma è temperato con altri valori di pari rango costituzionale, come l'ordinato sviluppo del territorio e la salvaguardia dell'ambiente, che giustificano, secondo i criteri della necessità, sufficienza e proporzionalità, l'esecuzione dell'ordine di demolizione di un immobile abusivo, sempre che tale provvedimento si riveli proporzionato rispetto allo scopo che la normativa edilizia intende perseguire, rappresentato dal ripristino dello *status* preesistente del territorio. In questi termini, Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, 4 agosto 2020, n. 44817, sez. II, in *Cassazione Penale*, fasc. 1, 2021, p. 359.

⁶⁴ G. ROSSI, *Diritto dell'ambiente*, cit., p. 1.

⁶⁵ G. ROSSI, *Dallo sviluppo sostenibile all'ambiente per lo sviluppo*, in *Rivista Quadrimestrale di diritto dell'ambiente*, 1, 2020, p. 75; A. MOSCARINI, *Proprietà privata e tradizioni costituzionali comuni*, cit., p. 101.

generazioni future, diventando parte integrante di un modello di cittadinanza responsabile⁶⁶. In questo senso, il diritto di proprietà, reinterpretato in chiave “ecologica”⁶⁷, si qualifica come un vero e proprio diritto umano fondamentale, in quanto espressione dell’evoluzione del diritto dominicale verso una funzione sociale e ambientale, conforme ai principi costituzionali e agli *standard* internazionali⁶⁸ di tutela dei diritti della persona.

⁶⁶ R. CONTI, *L’occupazione acquisitiva. Tutela della proprietà e dei diritti umani*, Milano, 2006, p. 22 ss.; F. BUONOMO, *La tutela della proprietà dinanzi alla Corte Europea dei Diritti dell’Uomo*, Milano, 2005, p. 54; V. MANNINO, *La tipicità dei diritti reali nella prospettiva di un diritto europeo uniforme*, in *Europa e diritto privato*, 2005, p. 945 ss.

⁶⁷ T. DIBENEDETTO, *La “conversione ecologica” della proprietà privata*, cit., p. 123.

⁶⁸ Come nell’ordinamento nazionale, anche nel sistema giuridico francese esiste un *corpus* normativo di restrizioni del diritto di proprietà finalizzate al perseguimento di obiettivi di tutela ambientale. Lo strumento più utilizzato è quello della “servitù di utilità pubblica”, che consente non soltanto di incidere sulle facoltà di disposizione e di godimento del bene, ma anche di prevedere degli obblighi in capo al proprietario. Il legislatore francese, inoltre, ha predisposto specifici strumenti di autonomia privata idonei a consentire al proprietario di partecipare alla realizzazione della vocazione ecologica della proprietà. Tra questi, particolare rilievo assume il *bail rural à clauses environnemental*. Quest’ultimo è stato istituito nel 2006 come strumento a sostegno di un’agricoltura sostenibile e rispettosa dell’ambiente che consente al proprietario terriero di inserire nel contratto di affitto agrario le clausole ecologiche previste dal Codice rurale e della pesca marittima. Le clausole sono sancite all’art. R. 411-9-11-1, mentre l’art. L. 411-27 prevede due condizioni alternative per la conclusione di questa tipologia contrattuale, una concernente la natura giuridica del proprietario terriero e l’altra riguardante la collocazione geografica del terreno. Per un’analisi, cfr., A. CHARLEZ, *Le bail rural environnemental évolue*, in *Droit rural*, n. 446, Ottobre 2016, dossier 4; J.P. GILLES, *Le bail rural environnemental*, in *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, 2015, p. 1133 ss. L’altro strumento è costituito dalle *obligations réelles environnementales*. Si tratta di un istituto di ispirazione anglosassone, regolato dall’art. L 132-3, comma 1, del Codice dell’ambiente, introdotto con la legge dell’8 agosto 2016, n. 1087. A differenza del primo strumento, il contenuto delle *obligations réelles environnementales* non è predeterminato dalla legge, ma scelto dalle parti in autonomia. Per uno studio approfondito, v., B. MALLET-BROCOUT, *The ‘Obligation Réelle Environnementale’ in French Law*, in S. DEMEYERE, V. SAGAERT, *Contract and Property with an Environmental Perspective*, Cambridge-Antwerp-Chicago, 2020, p. 215 ss.; N. REBOUL-MAUPIN, B. GRIMONPREZ, *Les obligations réelles environnementales: chronique d’une naissance annoncée*, in *Recueil Dalloz*, 2016, p. 2074.