RIVISTA QUADRIMESTRALE
DI
DIRITTO DELL'AMBIENTE

NUMERO 2 - 2021

SABRINA PRADUROUX

Il privato, la proprietà e l'ambiente: spunti di riflessione da un confronto tra il diritto italiano e quello francese

ISSN 2239-964X

SABRINA PRADUROUX[*]

Il privato, la proprietà e l'ambiente: spunti di riflessione da un confronto tra il diritto italiano e quello francese

SOMMARIO: 1. *Introduzione.* - 2. *L'ambiente nel lessico costituzionale.* - 3. *Il cittadino come attore principale del diritto ambientale nella Carta dell'ambiente.* - 4. *Alla ricerca della funzione ecologica della proprietà privata.* - 5. *Gli strumenti per l'attuazione della funzione ecologica della proprietà privata.* - 6. *Le obligations réelles environnementales: i proprietari terrieri nel ruolo di mandatari dell'interesse ambientale.* - 7. *Conclusioni.*

1. Introduzione

Negli ultimi 70 anni, in Europa sono scomparse più della metà delle zone paludose e la maggior parte dei terreni coltivabili ad alto valore naturalistico. Oggi almeno 1677 specie animali europee su un totale di 15.060 sono considerate in via d'estinzione[1].

L'habitat di molte specie a rischio risulta incluso in aree agricole o boschive di proprietà privata: basti pensare che i due terzi del patrimonio forestale italiano, e i tre quarti di quello francese, appartengono a privati.

La questione ambientale si scontra dunque inevitabilmente con la questione proprietaria, nella misura in cui i terreni di proprietà privata costituiscono un'importante fonte di servizi ecosistemici.

Il presente scritto si interroga sul rilievo assunto dall'ambiente nel quadro dei valori costituzionali negli ordinamenti giuridici italiano e francese, sul modo in cui la tutela dell'ambiente incide sulla concezione e struttura stessa del diritto di proprietà privata, e sul ruolo che il privato proprietario terriero è chiamato a svolgere nell'implementazione di azioni a favore della conservazione, gestione e ripristino della biodiversità.

2. L'ambiente nel lessico costituzionale

[*] Ricercatrice in Diritto privato comparato presso il Dipartimento di giurisprudenza, Università degli Studi di Torino. E-mail: sabrina.praduroux@unito.it .

[1] V. la lista rossa delle specie minacciate in Europa predisposta dall'Unione internazionale per la conservazione della natura, accessibile al link: https://www.iucn.org/regions/europe/our-work/biodiversity-conservation/european-red-list-threatened-species.

Gli anni 1970 segnarono l'irruzione della natura nella morale e nel diritto.

Nel 1972, si svolse la Prima conferenza delle Nazioni Unite sulla protezione dell'ambiente naturale, conclusasi con l'adozione della Dichiarazione di Stoccolma che individuò nella protezione e il miglioramento dell'ambiente, uno degli obiettivi prioritari dell'umanità, al pari della pace e dello sviluppo economico.

Sotto l'impulso di questa Dichiarazione, alcuni Stati europei, tra cui la Svezia, la Grecia, il Portogallo, la Spagna, procedettero a una *costituzionalizzazione* dell'ambiente a stretto giro, emendando la propria Carta costituzionale. Altri Stati europei, e non, seguirono l'esempio negli anni successivi.

In molte Costituzioni la tutela dell'ambiente trova posto tra i principi fondamentali ed è oggetto di un obbligo posto in capo ai poteri pubblici. In altre, un diritto all'ambiente è riconosciuto in termini di diritto fondamentale a godere di un ambiente sano, accompagnato, in alcuni testi, dalla previsione di un dovere individuale di tutelare l'ambiente[2].

La protezione dell'ambiente è poi espressamente indicata quale limite alle prerogative proprietarie e/o alla libertà d'impresa in specifiche disposizioni di rango costituzionale adottate, in particolare, da Stati dell'Europa orientale dopo la caduta dei regimi socialisti[3].

---

[2] Sui differenti approcci alla questione ambientale nei testi costituzionali, v. D. R. BOYD, *The Environmental Rights Revolution. A Global Study of Constitutions, Human Rights, and the Environment*, University of British Columbia Press, Vancouver-Toronto, 2011; J. MORAND-DEVILLER, *L'environnement dans les constitutions étrangères*, in *Les nouveaux cahiers di Conseil Constitutionnel*, no. 43, aprile 2014, accessibile al link: https://www.conseil-constitutionnel.fr/nouveaux-cahiers-du-conseil-constitutionnel/l-environnement-dans-les-constitutions-etrangeres; R. O'GORMAN, *Environmental Constitutionalism:A Comparative Study*, in *Transnational Environmental Law*, 2017, pp. 435–462.

[3] Si vedano, ad esempio: art 44 (7) della Costituzione della Romania, secondo cui il diritto di proprietà implica, tra altri, l'obbligo di rispettare i doveri relativi alla protezione dell'ambiente; art. 11 (3) della Carta dei diritti e libertà fondamentali della Repubblica Ceca, ai termini del quale, i diritti reali non possono essere esercitati in modo da danneggiare la salute umana, la natura o l'ambiente; art. 36 (2) della Federazione Russa, che sancisce il diritto di proprietà privata sulla terra e sulle altre risorse naturali, escludendo espressamente la facoltà del proprietario di farne un uso dannoso per l'ambiente; art. 55 della Costituzione della Repubblica di Macedonia, ai termini del quale l'iniziativa economica privata può essere limitata dalla legge solo quando necessario al fine di proteggere la Repubblica, l'ambiente o la salute pubblica. La versione inglese dei testi citati è accessibile sul sito: https://www.constituteproject.org/ V., ad esempio, art. 55 della

Nel testo originario della Costituzione italiana del 1947, l'unica nozione indirettamente riferibile all'ambiente, era quella di "paesaggio" contenuta nell'art. 9, la cui approvazione fu, per altro, osteggiata in sede di lavori costituenti[4]. Successivamente, la riforma costituzionale del 2001 ha introdotto una menzione espressa dell'ambiente nell'art. 117, il cui testo attuale attribuisce allo Stato legislazione esclusiva in materia di, tra altre, «tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali».

L'introduzione nella nostra carta costituzionale di una norma di principio in materia di tutela ambientale è stata ripetutamente proposta a partire dagli anni 1990, e attualmente la Commissione affari costituzionali ha approvato un disegno di legge che prevede espressamente la tutela degli ecosistemi e degli animali tra i principi fondamentali della Repubblica[5].

Ancor prima di una revisione costituzionale, il "valore costituzionale primario ed assoluto"[6] del bene ambiente è stato più volte affermato, a partire dalla seconda metà degli anni 1980, dalla Corte Costituzionale sulla base di una interpretazione evolutiva degli artt. 9 e 32 Cost.

In linea con il principio personalista che permea la nostra Costituzione, la Corte ha costantemente sottolineato la necessità di protezione dell'ambiente quale «elemento determinativo della qualità della vita», la cui protezione «non persegue astratte finalità naturalistiche o estetizzanti, ma esprime l'esigenza di un habitat naturale nel quale l'uomo vive ed agisce e che è necessario alla collettività e, per essa, ai cittadini, secondo valori largamente sentiti»[7].

Costituzione della Repubblica di Macedonia, ai termini del quale l'iniziativa economica privata può essere limitata dalla legge solo quando necessario al fine di proteggere la Repubblica, l'ambiente o la salute pubblica.

[4] Sulle vicende legate alla tutela costituzionale dell'ambiente nell'ordinamento italiano, v. D. AMIRANTE, *L'ambiente preso sul serio. Il percorso accidentato del costituzionalismo ambientale*, in *Diritto pubblico comparato ed europeo*, Numero speciale 2019, pp. 1-32.

[5] Per una disamina delle diverse proposte presentate al Parlamento, v. D. PORENA, *Sull'opportunità di una costituzionalizzazione dell'Ambiente e dei principi che ne guidano la protezione*, in *federalismi.it*, 13 maggio 2020. Il disegno di legge attualmente in discussione, prevede, in particolare, l'inserimento, in fine all'art. 9, del seguente comma: «Tutela l'ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi, anche nell'interesse delle future generazioni. La legge dello Stato disciplina i modi e le forme di tutela degli animali.»; e dispone, inoltre, la modifica dell'art. 41, inserendo la salute e l'ambiente tra i limiti espressi alla libertà di iniziativa economica privata (co. 2) e la sua funzionalizzazione a fini ambientali, oltre che sociali (co. 3).

[6] V., da ultimo, Corte cost., 13 dicembre 2017, n. 260, in *Giur. cost*., 2017, p. 2749, e sentenze ivi richiamate.

[7] *Ibidem.* Per una rassegna sistematica delle pronunce della Corte costituzionale che definiscono la nozione e il rango costituzionale del bene ambiente, v. il documento del Servizio studi della

Al pari della Costituzione italiana del 1947, il testo originario della Costituzione francese del 1958 non palesa una particolare attenzione per la tutela dell'ambiente. La legge costituzionale n. 205/2005, promulgata il primo marzo 2005, ha però introdotto un riferimento alla Carta dell'ambiente del 2004 nel Preambolo della vigente Costituzione.

La Carta dell'ambiente figura dunque, accanto alla Dichiarazione del 1789 - completata dal preambolo della Costituzione del 1946-, tra i testi cui il Popolo francese "proclama solennemente la sua fedeltà", ed è parte integrante del c.d. "blocco di costituzionalità"[8].

Più recentemente il *Conseil Constitutionnel* ha, inoltre, espressamente affermato che «la protezione dell'ambiente, patrimonio comune dell'umanità, costituisce un obiettivo di valore costituzionale»[9]. La protezione dell'ambiente è, pertanto, eletta dai giudici costituzionali francesi a principio prescrittivo, che impone al legislatore, da un lato, il divieto di adottare normative in contrasto con il citato obiettivo e, dall'altro, l'obbligo di adottare disposizioni legislative volte alla realizzazione dello stesso[10].

3. Il cittadino come attore principale del diritto ambientale nella Carta dell'ambiente

L'adozione di un testo autonomo, di rango costituzionale[11], in materia ambientale rappresenta un unicum nel panorama giuridico europeo.

Corte costituzionale, *La tutela dell'ambiente, dell'ecosistema, e dei beni culturali nei giudizi di costituzionalità in via principale*, https://www.cortecostituzionale.it/documenti/convegni_seminari/stu_279.pdf

[8] Cons. const., 19 giugno 2008, no. 2008-564 DC e 7 maggio 2014, no. 2014-394 QPC.

[9] Cons. const., 31 gennaio 2020, no. 2019-823 QPC. Gli obiettivi di valore costituzionale sono una categoria creata dallo stesso *Conseil constitutionnel*, e si caratterizzano per il fatto di esplicare i propri effetti solo nei confronti delle autorità pubbliche, senza potere essere invocati dai privati a fondamento di un diritto o una libertà individuale.

[10] Sul valore normativo degli obiettivi di valore costituzionale, si rinvia a P. DE MONTALIVET, *Les objectifs de valeur constitutionel*, in *Cahiers du Conseil constitutionnel* n. 20 - Juin 2006, accessibile al link: https://www.conseil-constitutionnel.fr/nouveaux-cahiers-du-conseil-constitutionnel/les-objectifs-de-valeur-constitutionnelle

[11] Tanto il *Conseil Constitutionnel*, quanto il *Conseil d'Etat* hanno affermato espressamente che le disposizioni della Carta dell'ambiente hanno valore costituzionale e vincolano sia i poteri pubblici che le autorità amministrative nei rispettivi ambiti di competenza. Cfr. Cons. cost., 19 giugno 2008, no. 2008-564 DC; Cons. d'Etat, 3 ottobre 2008, no. 297931. Inoltre, la Carta è riconosciuta esplicare, almeno in parte, anche effetti c.d. orizzontali, nei rapporti tra privati. V. M.

La Carta si compone di un Preambolo, che espressamente considera la protezione dell'ambiente tra gli interessi fondamentali dello Stato, e dieci articoli che enunciano, anzitutto, diritti e doveri individuali, ma anche principi generali e, infine, obiettivi di politica pubblica, *in primis* quello dello sviluppo sostenibile (art. 6).

La Carta ridefinisce il ruolo dell'individuo come soggetto del diritto costituzionale dell'ambiente riconoscendogli, da un lato, un diritto a vivere in un ambiente salubre ed equilibrato (art. 1) e attribuendogli, dall'altro, degli obblighi in materia di conservazione e miglioramento ambientale (art. 2), e di prevenzione e riparazione dei danni ambientali (artt. 3-4).

In sede di interpretazione della Carta, il *Conseil constitutionnel* ha chiarito *expressis verbis*, che il rispetto dei diritti e doveri enunciati in termini generali dagli artt. 1 e 2, si impone non solamente ai poteri pubblici e alle autorità amministrative, ma altresì a tutte le persone, e implica, in capo a ciascuno, un obbligo di vigilanza nello svolgimento di attività potenzialmente dannose per l'ambiente[12].

Il ruolo attivo del cittadino nella democrazia ambientale è, inoltre, rinvigorito dalla costituzionalizzazione del diritto di accedere alle informazioni relative all'ambiente in possesso delle autorità pubbliche, dettagliatamente disciplinato al capitolo IV del Codice dell'ambiente, e del diritto di partecipazione dei cittadini all'elaborazione di decisioni pubbliche che incidono sull'ambiente, proclamati dall'art. 7 della Carta dell'ambiente.

4. Alla ricerca della funzione ecologica della proprietà privata

All'entrata in vigore della Carta dell'ambiente, la dottrina francese si è interrogata sul possibile impatto della Carta sul diritto di proprietà, escludendo che essa avrebbe determinato una trasformazione strutturale del diritto di proprietà, da diritto-potere a diritto-funzione[13].

BOUTONNET, *La Charte de l'environnement devant le juge judiciaire*, in *Environnement et développement durable* no. 12, décembre 2012, dossier 26.

[12] Cons. const., 8 aprile 2011, no. 2011-116 QPC.

[13] G.-J. MARTIN, P. THIEFFRY, *De quelques incidences possibles de la Charte de l'environnement sur le droit civil et le droit des affaires*, in *Revue juridique de l'Environnement*, 2005, spec. p. 162, dove si afferma che la Carta «*pourra évidemment servir de fondement à des mesures législatives qui viendront limiter le droit de propriété; elle ne permettra pas de reconnaître à ce droit une fonction écologique*».

Tuttavia se la questione della funzione ecologica della proprietà privata è posta in termini di esistenza di limiti interni al diritto di proprietà derivanti da interessi ecologici, si deve dar conto di un orientamento giurisprudenziale delle corti nazionali, inaugurato dalle corti tedesche a partire dagli anni 1950 e oggi condiviso anche dalla Corte EDU, volto a internalizzare nella nozione e struttura del diritto di proprietà i limiti derivanti dalla dimensione ecologica dei beni[14].

Così, la Corte costituzionale italiana nell'interpretare il limite della funzione sociale della proprietà, sancito dall'art. 42, comma 2, Cost.[15], ha espressamente individuato nella conservazione dell'ambiente naturale un interesse capace di legittimare interventi conformativi della proprietà privata. Secondo la giurisprudenza della Corte, infatti, il principio di tutela dell'ambiente naturale riconducibile all'art. 9, comma 2, Cost., opera, per il tramite dell'art. 42, comma 2, Cost., «come criterio di conformazione dei diritti reali»[16]. Nell'ipotesi

[14] Cfr. R. DOLZER, *Property and Environment: The Social Obligation Inherent in Ownership. A Study of the German Constitutional Setting*, in *IUCN Envirnmental Policy and Law Paper*, 1976. Per un'analisi del tema in prospettiva comparata, v. M. RAFF, *Environmental obligations and the western liberal property concept*, in *Melbourne University Law Review*, 1998, spec. p. 691, dove esprime l'opinione secondo cui: «*an environmental responsibility should be presumed positively, even in the absence of positive legal regulation, as an aspect of property itself and at the deepest jurisprudential level*».

[15] La clausola della funzione sociale della proprietà è al centro di un vivace dibattito dottrinale, iniziato negli anni immediatamente successivi all'entrata in vigore della Costituzione. Tra i contributi che consentono di tener traccia delle linee evolutive del dibattito, si segnalano, senza pretesa di completezza: S. RODOTÀ, *Note critiche in tema di proprietà*, in *Rivista trimestrale diritto e procedura civile*, 1960, 1252 ss.; G. B. FERRI, *La formula «funzione sociale» dalle idee del positivismo giuridico alle scelte del legislatore del 1942*, in *Rivista di diritto privato*, 2003, 673 ss.; C. SALVI, *La proprietà privata e l'Europa. Diritto di libertà o funzione sociale?*, in *Rivista critica del diritto privato*, 2009, 409 ss.; L. NIVARRA, *"Così c'è stata la storia, ma ormai non ce n'è più". La "funzione sociale" dissolta e l'eterno ritorno della proprietà borghese*, in *Questione Giustizia*, 2012, 58 ss.; M. R. MARELLA, *La funzione sociale oltre la proprietà*, in *Rivista di diritto privato*, 2013, 551 ss.; U. MATTEI, *Una primavera di movimento per la "funzione sociale della proprietà"*, in *Rivista di diritto privato*, 2013, 531 ss.; A. GAMBARO, *La proprietà. Beni, proprietà, possesso*, 2 ed., Giuffrè, Milano, 2017, pp. 176 ss.

[16] V. Corte cost., 11 luglio 1989, n. 391, in *Foro it*., 1990, parte I, p. 1805, avente a oggetto le limitazioni, imposte da una legge regionale, all'esercizio dei diritti di uso civico sulle terre incluse in un Parco naturale. Considerati i demani civici sotto l'aspetto privatistico costituito dai diritti reali di godimento attribuiti ai singoli, la Corte ha ritenuto che i vincoli imposti dal legislatore ai diritti dominicali allo scopo di proteggere e conservare l'ambiente devono considerarsi espressione del potere conformativo della proprietà riconosciuto al legislatore dal secondo comma dell'art. 42 Cost.

di beni ambientali, dunque, è il legislatore che deve determinare i modi di godimento del bene stesso al fine di assicurarne la funzione sociale[17].

In senso più ampio, parte della dottrina italiana si è espressa nel senso di una «funzionalizzazione degli interessi patrimoniali ai valori esistenziali della persona umana, tra i quali emerge la sostenibilità sociale e ambientale», quale conseguenza dell'irradiamento delle norme costituzionali negli atti e rapporti intersoggettivi di diritto privato[18].

L'idea di limiti strutturali e interni al diritto di proprietà, inerenti alla dimensione ecologica dei beni, si è fatta strada anche nella dottrina francese erodendo il (falso) mito del carattere assoluto ed esclusivo del diritto di proprietà, così come descritto dall'art. 544 del *Code civil*.

Nello specifico, Benoît Grimonprez parla d «fonction environnementale passive», individuandola «*dans la structure même du droit de propriété intégrant l'ensemble des limitations imposées par la nature de de la chose*»[19]. In questa prospettiva, osserva l'Autore, «*c'est dans la dissociation des utilités privatives (économiques) et des utilités collectives (aménités) des fonds que s'invente la fonction environnementale passive de la propriété*»[20].

Il criterio dell'utilità economica, che informa la nozione liberale di proprietà, si trova dunque a competere con quello dell'utilità ecologica, nel determinare le prerogative attribuite dalla legge al proprietario di un determinato bene.

La Corte EDU, quale arbitro ultimo delle interferenze statali nel diritto di ciascuno al rispetto dei propri beni, sancito dall'art. 1 Protocollo 1 CEDU[21],

---

[17] Corte cost., 21-28 luglio 1995, n. 417, in *Giustizia civile,* 1995, p. 2595. Il legislatore italiano non è rimasto inerte ed anzi, in parte sotto l'impulso dell'Unione europea, ha adottato sin dagli anni 1970 una cospicua legislazione in materia di protezione e conservazione degli ecosistemi, fondata principalmente sulla previsione di limitazioni delle facoltà proprietarie riguardo alla possibilità di edificare o di svolgere altre attività concretamente o potenzialmente pregiudizievoli per l'integrità e la qualità dell'ambiente.

[18] T. DIBENEDETTO, *La "conversione ecologica" della proprietà privata*, in *Rivista quadrimestrale di diritto dell'ambiente*, 2020, n. 2, p. 123.

[19] B. GRIMONPREZ, *La fonction environnementale de la propriété*, in *Revue trimestrielle de droit civil*, 2015, p. 542.

[20] ID., i*bidem.*

[21] L'articolo intitolato «Protezione della proprietà» protegge più in generale il diritto di ciascuno al rispetto dei propri "beni"; nozione, quest'ultima, interpretata estensivamente dalla Corte EDU, in modo tale da ricomprende un'ampia gamma di diritti e interessi patrimoniali. Ne risulta, pertanto, un sistema di tutela dei diritti patrimoniali che include, ma non si esaurisce con, il diritto di proprietà privata. In toni critici, A. GAMBARO, *La proprietà. Beni proprietà,* cit.,, p. 202, sostiene che: «l'indirizzo seguito dalla Corte EDU pur sovrapponendosi nei suoi effetti alla

si è, dal canto suo, più volte mostrata favorevole a far prevalere obiettivi di tutela ambientale su considerazioni di ordine economico[22].

Ciò non significa, ben inteso, che suddette interferenze non siano oggetto del giudizio della Corte, in particolare sotto il profilo della proporzionalità. La Corte EDU ha infatti, più volte, ritenuto che misure a tutela dell'ambiente non fossero conformi all'art. 1 P-1 CEDU perché, ad esempio, privavano il ricorrente di un bene ai sensi della Convenzione, senza corrispondergli alcun indennizzo[23], o perché gli imponevano un peso sproporzionato determinato dall'insufficienza di garanzie procedurali[24] o da un'azione dei pubblici poteri in contrasto con i principi della buona amministrazione[25].

5. Gli strumenti per l'attuazione della funzione ecologica della proprietà privata

Il dovere di garantire la tutela dell'ambiente che grava in capo ai soggetti privati sancito a livello costituzionale nell'ordinamento francese[26], e a

tematica della tutela della proprietà privata non ha la propria base in una qualunque teoria della proprietà, da cui prescinde completamente».

[22] Cfr. Corte EDU, 27 novembre 2007, n. 21861/03, *Hamer c. Belgio*, par. 79, in cui la Corte afferma che: «*[d]es impératifs économiques et même certains droits fondamentaux, comme le droit de propriété, ne devraient pas se voir accorder la primauté face à des considérations relatives à la protection de l'environnement*».

[23] Tra altre, Corte EDU 1° settembre 2016, ric. n. 46154/11, *Valle Pierimpie` Societa` Agricola S.p.a. c. Italia*, concernente l'impossibilità della ricorrente di continuare a far uso di un'area inclusa nel demanio pubblico marittimo; Corte EDU 9 giugno 2020, ric. n. 12131/18, *Nešić c. Montenegro*, avente a oggetto la perdita del titolo di proprietà di un terreno sul litorale.

[24] V., ad esempio, Corte EDU, 28 giugno 2018, n. 1828/06, *G.I.E.M. S.R.L. e altri c. Italia*, in cui la Corte ha dichiarato che l'applicazione automatica della confisca in caso di lottizzazione abusiva prevista – salvo che per i terzi in buona fede – dalla legge italiana è in contrasto con i requisiti procedurali inerenti l'art. 1 P-1.

[25] V., tra altre, Corte EDU, 9 gennaio 2018, n. 25545/14, *Tumeliai c. Lituania*, concernente l'ordine di demolizione di una costruzione realizzata sulla base di un titolo edilizio successivamente dichiarato illegittimo.

[26] L'art. 2 della Carta dell'ambiente dispone che: «*[t]oute personne a le devoir de prendre part à la préservation et à l'amélioration de l'environnement*».

livello legislativo nell'ordinamento italiano[27], implica il loro coinvolgimento nella realizzazione dell'interesse ambientale[28].

Tuttavia, se si guarda al diritto comune della proprietà e del contratto nell'ordinamento giuridico italiano[29], mancano degli strumenti adeguati per consentire al proprietario di far fronte a esigenze specifiche di tutela dell'ambiente e degli ecosistemi.

Gli obiettivi di conservazione ambientale nell'ordinamento giuridico italiano sono realizzati, a partire dagli anni 1970, per lo più attraverso l'imposizione di vincoli che, a vario titolo, limitano le facoltà proprietarie riguardo alla possibilità di edificare o di svolgere altre attività concretamente o potenzialmente pregiudizievoli per l'integrità e la qualità dell'ambiente[30].

Sotto una diversa prospettiva, in tempi più recenti, il legislatore italiano, ha proceduto a trasporre sul piano del diritto positivo[31] l'orientamento della giurisprudenza costituzionale che guarda con favore alla conservazione degli assetti fondiari collettivi ravvisando negli istituti degli usi civici e dei domini collettivi altri possibili strumenti di tutela ambientale[32].

In particolare, gli usi civici, votati alla dissoluzione[33], sono oggi considerati dalla Corte Costituzionale un istituto da salvaguardare in quanto

---

[27] Ai sensi dell'art. 3-*ter* del Codice dell'ambiente, «[l]a tutela dell'ambiente e degli ecosistemi naturali e del patrimonio culturale deve essere garantita da tutti gli enti pubblici e privati e dalle persone fisiche e giuridiche pubbliche o private (...)».

[28] Coinvolgimento che a parere di M. PENNASILICO, *Contratto ecologico e conformazione dell'autonomia negoziale*, in *Rivista quadrimestrale di diritto dell'ambiente*, 2017, no. 1, p.7, trova altresì fondamento «nel principio costituzionale di sussidiarietà "orizzontale", che legittima, ai sensi dell'art. 118, comma 4, Cost., "l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale"».

[29] Una rilettura del diritto contrattuale che tenga in considerazione il paradigma ecologico è caldeggiata da M. PENNASILICO, *"Proprietà ambientale" e "contratto ecologico": un altro modo di soddisfare i bisogni*, in *Rassegna di diritto civile*, 2018, 1261, a parere del quale l'interesse ambientale può "considerarsi oggi un vincolo intrinseco all'attività di operatori pubblici e privati, un limite interno all'autonomia negoziale, che ne impone la conformazione ecologica" (p. 1287).

[30] Sul tema, v. V. CORRIERO, *Autonomia negoziale e vincoli negli atti di destinazione patrimoniale*, ESI, Napoli, 2015, p. 167 ss.; M. RENNA, *Vincoli alla proprietà e diritto dell'ambiente*, in *Il Diritto dell'economia* n. 4/2005.

[31] V. legge 20 novembre 2017, n. 168, in materia di domini collettivi.

[32] Sulla dimensione ambientale degli assetti fondiari collettivi nella giurisprudenza della Corte costituzionale, v. P. GROSSI, *Il mondo delle terre collettive: itinerari giuridici tra ieri e domani*, Quodlibet, Macerata, 2019. Per uno studio sul tema in prospettiva comparatistica, v. D. GRANARA, *La cultura degli usi civici. Un fenomeno globale*, Aracne, Canterano (RM), 2020.

[33] La legge del 16 giugno 1927 n. 1766- tutt'oggi in vigore-, come recita l'art. 1, disciplina «l'accertamento e la liquidazione generale degli usi civici e di qualsiasi altro diritto di promiscuo godimento delle terre spettanti agli abitanti di un Comune, o di una frazione di Comune, e la

funzionale alla tutela dell'ambiente e del paesaggio[34]. Nello stesso senso si è espresso anche il legislatore quando affermando che l'imposizione del vincolo paesaggistico sulle zone gravate da usi civici è volto a garantire «l'interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio»[35].

Usi civici e domini collettivi sono dunque due "modi di possedere" che realizzano la funzione ecologica della proprietà, ma che incidono in modo profondo sulla struttura stessa della proprietà, tanto da rimettere in questione le categorie tradizionali del dominio ed essere presi come modello per forme alternative alla proprietà privata di stampo liberale, fondata sul paradigma dell'individualismo[36].

In questo quadro il ruolo che i privati possono svolgere, su loro iniziativa, in tema di conservazione degli elementi di biodiversità e degli ecosistemi esistenti su fondi di proprietà privata è rimasto ai margini del dibattito[37]. In astratto, vincoli di destinazione su beni immobili a fini ambientali potrebbero essere imposti dall'autonomia privata ricorrendo agli artt. 2645 *ter* e 2645 *quater* c.c., con il limite che, come osservato da attenta dottrina, l'atto negoziale atipico di destinazione necessita «di una previsione normativa

sistemazione delle terre provenienti dalla liquidazione suddetta e delle altre possedute da Comuni, università ed altre associazioni agrarie, comunque denominate, soggette all'esercizio di usi civici».

[34] Corte cost., 1° aprile 1993, n. 15, in *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente*, 1993, pp. 280 ss. Più recentemente, Corte cost., 11 maggio 2017, n. 103, in *Giur. it.*, 2018, pp. 1838 ss. La correlazione tra usi civici e ambiente è messa in luce con estrema chiarezza ed efficacia da Paolo Grossi quando osserva che dietro la dizione di "usi civici" si cela «un paesaggio giuridico, in cui il rapporto uomo⁄terra era capovolto e dove regnavano il primato della comunità sul singolo e il primato della cosa sul soggetto; dove, per cosa, intendiamo soprattutto la terra, una realtà rispettata dal coltivatore, pastore, boscaiolo, che si impegna nel creare un equilibrio tra il suo umano lavoro e la natura, quell'equilibrio in cui noi oggi vediamo consistere l'*ambiente*». Cfr. M. TIMOTEO, *Grammatiche del diritto. In dialogo con Paolo Grossi*, Il Mulino, Bologna, 2020, p. 74.

[35] Art. 3, comma 6, legge 20 novembre 2017, n. 168.

[36] Il riferimento è, in particolare, ai fautori della teoria dei beni comuni, v: U. MATTEI, A. QUARTA, *Punto di svolta: ecologia, tecnologia e diritto privato: dal capitale ai beni comuni*, Aboca, Sansepolcro, 2018; M. R. MARELLA (a cura di), *Oltre il pubblico e il privato. Per un diritto dei beni comuni*, Ombre corte, Verona, 2012; U. MATTEI, *Beni comuni. Un manifesto*, Roma-Bari, GLF editori Laterza, 2011.

[37] A conclusione di un'analisi teorica dell'incidenza dell'interesse ambientale sull'istituto della proprietà privata, R. M. NÚÑEZ, *Note minime per una conversione ecologica della proprietà del suolo*, in *Rassegna di diritto civile*, 2019, p. 1100, richiama l'attenzione sulla necessità di «pensare a modelli di regolamentazione privata della tutela della natura che coniughino il trasferimento di un diritto reale, e pertanto di certe utilità che derivano dall'utilizzo del bene, a restrizioni di tipo ambientale».

puntuale ai fini della trascrivibilità e della consequenziale opponibilità, a causa del principio di tipicità delle fattispecie negoziali trascrivibili»[38].

Analogamente all'esperienza italiana, anche nell'ordinamento giuridico francese esiste un *corpus* normativo di restrizioni al diritto di proprietà finalizzate al perseguimento di obiettivi di tutela ambientale. Lo strumento maggiormente utilizzato è quello della servitù di utilità pubblica, che consente non solamente di incidere sulle facoltà di disposizione e godimento del bene, ma altresì di porre degli obblighi positivi in capo al proprietario[39].

Il legislatore ha, inoltre predisposto specifici strumenti di autonomia privata volti a consentire al proprietario di partecipare in concreto alla realizzazione della vocazione ecologica della proprietà.

Tra questi strumenti si distinguono il *bail rural à clauses environnementales* e le *obligations réelles environnementales*.

Il primo è stato istituito nel 2006 come strumento a sostegno di un'agricoltura sostenibile e rispettosa dell'ambiente, consentendo al proprietario terriero di inserire nel contratto di affitto agrario le clausole ecologiche previste dal Codice rurale e della pesca marittima[40].

Di maggiore interesse, in quanto suscettibile di più ampia applicazione, è il secondo strumento menzionato: la *obligation réelle environnementale* (di seguito, ORE). Si tratta di un istituto di ispirazione anglosassone[41], disciplinato

[38] Cfr. V. CORRIERO, *Garanzie reali e personali in funzione di tutela ambientale*, in *Rassegna di diritto civile*, 2012, p. 66.

[39] Suddette limitazioni della proprietà, designate dalla dottrina con le locuzioni "*servitudes d'environnemen*t" o "*servitudes environnementales*", ricomprendono vincoli riconducibili a discipline e a finalità eterogenee, che vanno dalla tutela degli ecosistemi, delle risorse naturali, della fauna e della flora, alla lotta contro l'inquinamento. V. A. REBILLARD, *La notion de servitude environnementale, Essai d'identification des critères constitutifs*, in *Les ressources foncières*, Bruylant, Bruxelles, 2007 p. 160; B. GRIMONPREZ, *Servitudes et contrats: instruments de protection des espaces naturels et agricoles*, in *Revue Droit et Patrimoine*, 2012.

[40] Le clausole sono enunciate all'art. R. 411-9-11-1, mentre l'art. L. 411-27 prevede due condizioni alternative per la conclusione di questo tipo di contratto, una concerne la natura giuridica del proprietario terriero e l'altra la collocazione geografica del terreno. Per un'analisi dettagliata del regime giuridico applicabile, si rinvia a A. CHARLEZ, *Le bail rural environnemental évolue*, in *Droit rural* n° 446, Octobre 2016, dossier 4; J.-P. GILLES, *Le bail rural environnemental*, in *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, 2015, p. 1133 ss.

[41] L'istituto cui il legislatore francese si è ispirato è il *conservation easement* (o *conservation covenant*). Un c*onservation easement* è un contratto finalizzato a limitare l'utilizzo di un fondo al fine di preservare la biodiversità di un determinato territorio. Questo istituto è oggi ampiamente utilizzato tanto negli Stati Uniti dove l'istituto è stato creato, quanto in altri ordinamenti giuridici del Nord America, dell'America Latina e dell'Australia. Per quanto riguarda gli ordinamenti europei, un recente studio ha evidenziato che in un considerevole numero di Stati esistono istituti

all'art. L 132-3, comma 1, del Codice dell'ambiente[42], introdotto con la legge dell'8 agosto 2016 n. 1087[43].

A differenza delle clausole ecologiche di cui si è fatto cenno, il contenuto delle *obligations réelles environnementales* non è predeterminato dalla legge, ma liberamente deciso dalle parti. Inoltre, esse possono riguardare un qualsiasi fondo, non essendo richiesto che lo stesso rivesta un interesse ambientale particolare.

6. Le obligations réelles environnementales: i proprietari terrieri nel ruolo di mandatari dell'interesse ambientale

La vera natura del nuovo istituto, al di là del *nomen iuris* attribuitogli dal legislatore, è, sin da subito, stata al centro di un ampio dibattito dottrinale. L'*obligation réelle environnementale* non rientra, infatti, pienamente in nessuna categoria giuridica tradizionale, bensì, come osservato dalla dottrina, integra:
«une nouvelle catégorie de charge foncière qui, d'un point de vue fonctionnel, transfigure la notion de servitude. En se dégageant de la nécessité d'un fonds dominant, elle dépasse la logique horizontale des services fonciers permettant

di diritto comune utilizzabili per porre dei vincoli di uso e/o destinazione su un fondo a fini di tutela ambientale, ma il numero di Stati si riduce notevolmente se si considera l'esistenza di norme specifiche. Cfr. I. RACINSKA, S. VAHTRUS, *The Use of Conservation Easements in the European Union*, accessibile su: https://www.elcn.eu/sites/default/files/2018-11/Racinska%20and%20Vahtrus%202018%20The%20Use%20of%20Conservation%20Easements%20in%20the%20EU%20-%20final%20report.pdf

[42] Il testo dell'articolo dispone che: «I proprietari di beni immobili possono concludere un contratto con un ente locale, un organismo di diritto pubblico o una persona giuridica di diritto privato che opera nel campo della tutela dell'ambiente, al fine di far gravare su di loro, e sui successivi proprietari del bene, le obbligazioni reali che ritengono opportune, posto che dette obbligazioni abbiano come obiettivo il mantenimento, la conservazione, la gestione, o il ripristino di elementi della biodiversità o di funzioni ecologiche» [traduzione dell'Autore]. Per una prima analisi, si veda la guida redatta sotto la direzione del Ministero della transizione ecologica, accessibile su: https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide-methodologique-obligation-reelle-environnementale.pdf. Per uno studio più approfondito, v. B. MALLET-BRICOUT, *The 'Obligation Réelle Environmentale' in French Law*, in S. DEMEYERE, V. SAGAERT, *Contract and Property with an Environmental Perspective*, Intersentia, Cambridge-Antwerp-Chicago, 2020, p. 215 ss.

[43] La riflessione sull'opportunità di introdurre uno strumento di diritto privato, forgiato sulla figura della servitù volontaria o dell'obbligazione *propter rem*, che ha condotto all'elaborazione dell'istituto di cui si discute, prese avvio negli anni 1990. Sulle differenti proposte avanzate, v. N. REBOUL-MAUPIN, B. GRIMONPREZ, *Les obligations réelles environnementales: chronique d'une naissance annoncée*, in *Recueil Dalloz*, 2016, p. 2074.

de recomposer, au-delà de leurs frontières terrestres, les utilités économiques des héritages»[44].

La principale caratteristica di questo istituto risiede, dunque, nel fatto che la creazione di una ORE è rimessa interamente alla volontà del proprietario del fondo, offrendogli uno strumento per perseguire obiettivi di tutela della biodiversità e dell'ambiente di lungo termine.

Le *obligations réelles environnementales* trovano, pertanto, la propria fonte in contratti conclusi tra il proprietario di un fondo[45] - che può essere una persona fisica o giuridica, privata o pubblica - e una persona giuridica di diritto pubblico, o privato che opera nel campo della tutela ambientale.

Il contratto, sottoposto a registrazione[46], deve prevedere anzitutto un'obbligazione reale finalizzata al mantenimento, la conservazione, la gestione, o il ripristino di elementi della biodiversità o di funzioni ecologiche[47].

---

[44] N. REBOUL-MAUPIN, B. GRIMONPREZ, *Les obligations réelles environnementales: chronique d'une naissance annoncée, cit.*, p. 2077. V. anche l'attenta analisi di W. DROSS, *L'originalité de l'obligation réelle environnementale en droit des biens*, in *Revue Energie, environnement, infrastructures*, LexisNexis Jcl, juin 2017, n. 16, p. 53 ss., secondo cui si tratterebbe di un'obbligazione personale, e non reale. La qualificazione della ORE in termini di obbligazione reale è criticata anche da G. GIL, *L'obligation réelle environnementale: un objet juridique non identifié?*, in Annales des loyers et la propriété commerciale, rurale et immobilière, 2017, accessibile su https://www.annalesdesloyers.fr/chroniques/6569-2017-04-l-obligation-reelle-environnementale-un-objet-juridique-non-identifie?showall=1&limitstart=

[45] In caso di affitto del fondo, la volontà del proprietario sottosta, pena nullità assoluta del contratto, a quella dell'affittuario. Quest'ultimo ha due mesi di tempo per manifestare il proprio dissenso, motivandolo. Decorso detto periodo di tempo, la mancata risposta dell'affittuario sarà considerata come accettazione. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti legati all'esercizio della caccia. V., art. L132-3 (5). Come osservato in toni critici da H. BOSSE-PLATIÈRE, *La ruée vers l'ORE?*, in *Droit rural* n° 470, Février 2019, repère 2, si tratta di una disciplina *de minima*, che nulla dice in merito agli obblighi e alle responsabilità dell'affittuario - soggetto terzo al contratto che istituisce l'ORE - nell'esecuzione dell'*obbligation réelle environmentale*. A parere di B. GRIMONPREZ, *Obligation réelle environnementale et bail rural: des questions toujours sans réponse*, in *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* n° 24, 12 Juin 2020, act. 510, sarebbe opportuno disporre, in via legislativa, l'inclusione, nel contratto di affitto del fondo, di una clausola "ecologica" - che riproduce il contenuto della ORE -. In tal modo l'affittuario assumerebbe su di sé la ORE, e, in caso di mancata esecuzione, il proprietario avrebbe titolo ad agire contro di lui.

[46] A tal fine, il quarto comma dell'art. L132-3 dispone che il contratto deve essere redatto per atto pubblico o per scrittura privata autenticata. Lo stesso comma, al fine di incentivare l'utilizzo dell'istituto, prevede l'esenzione dal pagamento delle imposte di registro.

[47] V., da ultimo, il contratto, della durata di 99 anni, concluso il 9 marzo 2021 tra un proprietario forestale e l'ente *Parc naturel régional des Landes de Gascogne*, al fine di preservare la biodiversità locale, grazie al sostegno tecnico e scientifico dell'ente parco. https://www.parc-landes-de-gascogne.fr/Parc-Naturel-Regional-de-Gascogne/COMPRENDRE/Ressources/Nos-actus/Environnement

La peculiarità degli obblighi assunti dal proprietario, che possono avere a oggetto tanto un comportamento positivo quanto un *non facere*, consiste nel fatto che essi, seppur di fonte contrattuale, vincolano, per la durata del contratto, anche i successivi aventi causa del proprietario-contraente.

La durata massima del contratto non è espressamente indicata dalla legge, limitandosi l'art. L132-3 (3), a stabilire che il contratto deve indicare la durata degli obblighi e degli impegni reciproci delle parti e prevedere le possibilità di revisione e di risoluzione del contratto[48].

A fronte dell'obbligazione assunta dal proprietario, la controparte contrattuale si obbliga a sua volta a contribuire al raggiungimento dell'obiettivo ambientale perseguito dal proprietario, fornendo assistenza tecnica e/o finanziaria[49].

Infine, l'art. L132-3 (2) prevede espressamente la possibilità di ricorrere alle *obligations réelles environnementales* al fine di adempiere agli obblighi di compensazione ambientale imposti dalla legge ai fini dell'autorizzazione alla realizzazione di opere che comportano una trasformazione del territorio[50].

Riferimenti ad altri contratti vigenti che istituiscono una ORE sono disponibili sul sito del Centro di studi e di competenze su rischi, ambiente, mobilità e sviluppo (CEREMA), alla pagina. http://outil2amenagement.cerema.fr/retour-d-experiences-quelques-exemples-de-contrats-a2190.html , e negli allegati 3 e 4 del rapporto sull'implementazione della legge n. 1087 del 2016, accessibile alla pagina: https://www.vie-publique.fr/rapport/279397-mecanisme-d-obligations-reelles-environnementales.

[48] Va tuttavia ricordato che la riforma del diritto francese delle obbligazioni del 2016 ha introdotto il divieto di contratti perpetui all'art. 1210 c.c. Precedentemente alla riforma, la Corte di cassazione decideva in merito alla validità di tali contratto caso per caso. Cfr. M. MEKKI, *Réforme du droit des obligations: engagements perpétuels, contrats à durée indéterminée et à durée déterminée*, in *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* n° 50, 16 Décembre 2016, act. 1323.

[49] Un esempio concreto è fornito dal contratto, di durata cinquantennale, stipulato tra un proprietario coltivatore diretto, e un organismo regionale per la protezione dell'ambiente (*Conservatoire des espaces naturels*), che pone in capo al primo l'obbligo di conservare le siepi e gli stagni, e il divieto di far uso di pesticidi, di falciare e adibire a pascolo una collina calcarea che ospita una specie molto rara di orchidea, a fronte dell'obbligo della controparte di fornire assistenza gratuita al proprietario, ad esempio, piantando, a sue spese, alberi per le siepi, consigliandolo su ciò che dovrebbe essere fatto sul fondo, etc.

[50] Si tratta di obblighi volti all'attuazione di misure finalizzate a contrastare l'impatto negativo che le attività di trasformazione del territorio possono avere sull'ambiente e sulla biodiversità. Per un approfondimento sul tema, si rinvia a: C. LE GUYADER, M.-L. TREFFO, *Des différentes compensations aux atteintes aux milieux naturels. La compensation écologique*, in *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, 2018, p. 1172; O. Fuchs, *Le droit de la biodiversité, une nouvelle frontière du droit de l'environnement*, in *L'Actualité Juridique Droit Administratif*, 2019 p.1731; S. VANUXEM, *Des choses de la nature et de leurs droits*, Quæ, Versailles, 2020, p. 56 ss.

In questo caso, la disciplina sopra descritta rimane invariata; a cambiare è la motivazione delle parti, non più fondata esclusivamente su scelte di carattere etico.

Il soggetto onerato di un obbligo di compensazione ambientale potrà stipulare un contratto per creare una *obligation réelle environnementale* su un proprio fondo, oppure affidare l'attuazione delle misure compensative a un *opérateur de compensation*, che concorderà l'istituzione di una ORE sul fondo di un terzo. In questa seconda ipotesi, sussisteranno dunque due distinti rapporti contrattuali: uno tra il soggetto gravato dall'obbligo di compensazione e l'*opérateur de compensation*; l'altro tra quest'ultimo e il proprietario del fondo con riferimento al quale deve essere realizzato l'obiettivo ambientale.

Sotto il profilo dell'efficacia, i primi bilanci sull'effettivo contributo delle ORE al raggiungimento degli obiettivi di tutela e sostenibilità ambientale non sono del tutto soddisfacenti, per lo meno sotto il punto di vista quantitativo.

Premesso che, in assenza di un meccanismo di censimento dei contratti aventi a oggetto obblighi reali finalizzati alla protezione ambientale, è difficile redigere un rendiconto preciso del numero e del contenuto di questi contratti, secondo il rapporto sull'implementazione della legge n. 1087 del 2016 presentato dal governo al Parlamento, a dicembre 2019 risultavano conclusi 12 contratti su iniziativa di proprietari terrieri, sensibili ai problemi ambientali ed ecologici e mossi da motivazioni puramente etiche, cui si aggiungevano 5 contratti e 118 promesse unilaterali sottoscritti al fine di adempiere agli obblighi legali di compensazione ambientale previsti dalla legge[51].

Il timore di una perdita di valore del fondo è verosimilmente la ragione che, più di altre, disincentiva i proprietari a utilizzare l'istituto di cui si discute.

Per rendere, dunque, la costituzione di ORE maggiormente appetibile sotto il profilo economico, il legislatore ha recentemente disposto degli incentivi fiscali, tra cui la possibilità per i comuni di prevedere un'esenzione dall'imposta sugli immobili -per la parte a essi spettante-, a favore dei proprietari il cui immobile è gravato da una ORE, per tutto il periodo di durata del relativo contratto[52].

[51] V. Rapport du Gouvernement au Parlement sur la mise en œuvre du mécanisme d'obligations réelles environnementales et sur les moyens d'en renforcer l'attractivité, accessibile alla pagina: https://www.vie-publique.fr/rapport/279397-mecanisme-d-obligations-reelles-environnementales

[52] V. art. 1394 D del Codice generale delle imposte. La legge finanziaria del 29 dicembre 2020 n. 1721 ha poi esteso questa possibilità agli enti pubblici territoriali di cooperazione intercomunale.

7. Conclusioni

La tutela dell'ambiente è considerata, tanto nell'ordinamento giuridico italiano che in quello francese, un interesse primario che giustifica l'imposizione di limiti alla proprietà privata.

Nell'ordinamento italiano, il privato proprietario terriero è, tuttavia, convitato di pietra nel processo di funzionalizzazione della proprietà privata alla tutela dell'ambiente e conservazione della biodiversità, mentre in quello francese può egli stesso farsi promotore e artefice di vincoli ecologici sul fondo, che obbligheranno anche i futuri proprietari del bene.

Il nostro codice civile è pensato come il «codice degli interessi individuali e pertanto come fonte matriciale del diritto dei privati aventi un contenuto di utilità, o di interessi, particolaristici»[53] cui si contrappongono le fonti del diritto pubblico, luogo di realizzazione degli interessi pubblici o collettivi. Ne discende una visione del diritto di proprietà scollegata da ogni prospettiva di promozione di interessi generali. Questi ultimi possono incidere sul contenuto della proprietà solo per opera del legislatore. L'art. 42, comma 2, della Costituzione riserva infatti al legislatore il compito di conformare la proprietà privata in modo che possa conseguire una funzione sociale, nelle sue varie declinazioni.

Considerando gli istituti del diritto civile italiano, il privato non dispone attualmente di alcuno strumento giuridico che gli consenta la libera costituzione di obbligazioni e/o oneri reali a fini di tutela ambientale.

Nell'ordinamento giuridico francese, invece, la previsione del dovere costituzionale di ogni individuo di contribuire alla protezione e al miglioramento dell'ambiente, accanto al riconoscimento del diritto a vivere in un ambiente salubre ed equilibrato, ha investito il privato del ruolo di mandatario dell'interesse ambientale.

La protezione dell'ambiente non è più, nell'ordinamento francese, *domaine reservé* dello Stato: all'autonomia privata è riconosciuto un ampio spazio di manovra nel creare obblighi in capo al proprietario del fondo, finalizzati a realizzare la funzione ecologica della proprietà privata e a cui è

[53] A. GAMBARO, *Il tramonto della proprietà limitata e l'avvento delle proprietà conformate nelle letture del codice civile*, in L. VACCA (a cura di), *Il codice civile ha 70 anni ma non li dimostra*, Jovene, Napoli, 2016, p. 76.

riconosciuta efficacia *ultra partes*, di modo tale da vincolare tutti i proprietari del fondo che si succederanno nell'arco di tempo di durata del contratto.

Malgrado l'esordio in sordina, le potenzialità di applicazione delle *obligations réelles environnementales* sono tali da renderle uno strumento efficace per la protezione dei servizi ecosistemici e della biodiversità. Da un lato, non incontrando vincoli di contenuto predisposti dal legislatore, le ORE consentono di porre in essere un regime dei beni adattato alle esigenze specifiche di ciascun singolo fondo, e, pertanto, maggiormente efficace rispetto ai vincoli di natura pubblicistica, che hanno necessariamente carattere più generale; dall'altro, il loro campo di applicazione potenziale non è limitato ad aree geografiche di dichiarato particolare interesse ambientale, ma include tutti i tipi di habitat naturali.

In una prospettiva più ampia, l'istituto delle ORE, istituendo un legame tra autonomia privata e interesse generale alla tutela ambientale, può essere letto come un primo passo verso un cambiamento di paradigma del diritto privato, auspicato anche da una parte della dottrina italiana[54].

[54] V. S. PERSIA, *Proprietà e contratto nel paradigma del diritto civile "sostenibile*, in *Rivista Quadrimestrale di Diritto dell'Ambiente*, 1/2018, pp. 4-5, dove sottolinea che: «La drammatica incidenza delle problematiche di stampo ecologico sulla realtà contemporanea e la crescente sensibilità della collettività sociale verso le tematiche ambientali, nonché il consolidamento del modello globale dello sviluppo sostenibile, impongono, in particolare al civilista, di ri-elaborare i modelli giuridici classici alla luce dei valori non patrimoniali ecologici e dei sottesi interessi ambientali».

ABSTRACT

Sabrina Praduroux – *Il privato, la proprietà e l'ambiente: spunti di riflessione da un confronto tra il diritto italiano e quello francese*

Mentre in Italia la costituzionalizzazione formale dell'ambiente non è ancora giunta a compimento, in Francia l'inclusione della Carta dell'ambiente nel c.d. "blocco di costituzionalità" ha rafforzato il ruolo di cittadinanza attiva, in materia ambientale, di ciascun cittadino, conferendogli non solamente diritti, ma anche doveri.

Il presente scritto si sofferma sull'istituto della *obligation réelle environnementale* quale strumento messo a disposizione del privato proprietario terriero per realizzare la funzione ecologica della proprietà.

PAROLE-CHIAVE: *proprietà; ambiente; diritto costituzionale; diritto privato; funzione ecologica della proprietà; obligation réelle environnementale.*

Sabrina Praduroux – *Property Rights and the Environment: Insights from a Comparison between Italian and French Law*

While in Italy the formal constitutionalization of the environment has not yet been completed, in France the inclusion of the Charter of the environment in the so-called "block of constitutionality" has strengthened the role of active citizenship, in environmental matters, of each citizen, giving him not only rights, but also duties.

This paper focuses on the institution of the *obligation réelle environnementale* as a tool available to the private landowner to achieve the ecological function of the property.

KEYWORDS: *property; environment; constitutional law; private law; ecological function of property; obligation réelle environnementale.*