TOMMASO DE MARI CASARETO DAL VERME

ESERCIZIO ANTISOCIALE E ABUSO DELLA PROPRIETÀ



PERSONA E MERCATO
Dialoghi sul nostro tempo

Novembre 2026

Esercizio antisociale e abuso della proprietà, **Tommaso De Mari Casareto dal Verme, Persona e Mercato ed., Firenze 2026**

ISBN 978-88-947441-7-0

Dialoghi sul nostro tempo è una collana pubblicata dall'editore Persona e Mercato.

Il presente volume è concesso in licenza Creative Commons CC-BY-SA-4.0

In copertina, su gentile concessione dell'autore, riproduzione dell'opera Deriva (fig.1), 2021, tecnica mista su tela, di Domenico D'Orsogna, collezione privata (https://dorsogna.art/). Tutti i diritti riservati.

Direzione: Giuseppe Vettori
Comitato di Direzione: Fabio Addis; Giuseppina Capaldo; Ernesto Capobianco; Paolo Cappellini; Gabriele Carapezza Figlia; Raffaele Caterina; Giovanni De Cristofaro; Giovanni Di Rosa; Pasquale Femia; Michele Graziadei; Stefan Grundmann; Francesco Macario; Marisaria Maugeri; Enrico Minervini; Nicola Lucifero; Roberta Montinaro; Emanuela Navarretta; Salvatore Orlando; Giovanni Passagnoli; Antonio Punzi; Maddalena Rabitti; Nicola Rizzo; Bernardo Sordi; Irene Stolzi; Antonio Rizzi; Maria Carmela Venuti; Andrea Zoppini.
Responsabili del Comitato editoriale: Daniele Imbruglia e Mario Mauro
Comitato editoriale: Francesca Bertelli; Marco Francesco Campagna; Federico Della Negra; Marco Farina; Antonio Gorgoni; Daniele Imbruglia; Antonello Iuliani; Mario Mauro; Tommaso Pellegrini; Federico Pistelli; Chiara Sartoris; Shaira Thobani; Emanuele Tuccari.
E-mail: info@personaemercato.it
Info: www.personaemercato.it

Tutti i diritti di riproduzione sono riservati, comprese le rappresentazioni grafiche ed iconografiche. Ogni riproduzione, anche parziale e qualunque sia il formato e il supporto, è vietata, tranne per uso privato senza alcuno scopo commerciale. Sono consentite, inoltre, le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione. In ogni caso, l'integrità dei documenti riprodotti dovrà essere rispettata e la riproduzione, anche parziale, dovrà essere accompagnata dall'indicazione della fonte.

INDICE

INTRODUZIONE 7

CAPITOLO PRIMO
ESERCIZIO ANTISOCIALE DELLA PROPRIETÀ E LEGITTIMAZIONE DEL PRIVATO: DALLO *IUS ABUTENDI* ALLA «RESPONSABILITÀ SOCIALE» DEL PROPRIETARIO

1. ESERCIZIO ANTISOCIALE DELLA PROPRIETÀ ED ESTERNALITÀ NEGATIVE: I CONFINI DELLO *IUS ABUTENDI* TRA FUNZIONE SOCIALE, SOSTENIBILITÀ E SOLIDARIETÀ 13

2. LA LEGITTIMAZIONE «DECENTRATA» DEL PRIVATO PER LA TUTELA DI INTERESSI GENERALI 20

3. IL SUOLO E LA CITTÀ COME BENI COMUNI: LA RILEVANZA «LOCALE» DEGLI INTERESSI «DIFFUSI» 28

4. GLI STRUMENTI GIURIDICI PER IL CONTENIMENTO DELLE ESTERNALITÀ PROPRIETARIE 32

5. LA FUNZIONE SOCIALE DELLA PROPRIETÀ NEI RAPPORTI TRA PRIVATI 36

5.1. Da Léon Duguit alla *social obligation norm*: la funzione sociale come limite «esterno» e «interno» al diritto di proprietà 36
5.2. Il significato della funzione sociale nella Costituzione italiana 43
5.3. La portata precettiva della clausola sociale: la riserva di legge e il rapporto con la disciplina codicistica 47
5.4. Il modello della Corte costituzionale 53
5.5. La funzione sociale nella giurisprudenza ordinaria 59
5.6. Il diritto europeo 66

6. VERSO UNA «RESPONSABILITÀ SOCIALE» DEL PROPRIETARIO 70

Capitolo Secondo
La proprietà estrattiva

1. IL CONCETTO DI ESTRATTIVISMO 74

2. DALLA *TRAGEDY OF THE COMMONS* ALLA «PROPRIETÀ PRIVATA ESTRATTIVA» 76

3. LA DIMENSIONE «AGGREGATA» DEL FENOMENO E LE ESTERNALITÀ «DIFFUSE» 79

4. LE PRINCIPALI RISPOSTE REGOLATORIE E LE SFIDE PER IL DIRITTO PRIVATO 82

5. IL CASO DELLE LOCAZIONI TURISTICHE BREVI NEL PRISMA DELL'ESTRATTIVISMO URBANO 90

5.1. Il quadro regolatorio: i limiti della legislazione vincolistica e il ruolo del diritto privato 93
5.2. Il condominio come comunità organizzata «intermedia» per il sindacato decentrato dell'egoismo proprietario 100
5.3. Autonomia privata e condominio: le clausole del regolamento condominiale limitative della proprietà esclusiva 105
5.3.1. Clausole limitative, interpretazione del contratto e interesse generale 108
5.3.2. Rinegoziazione e adeguamento 117
5.3.3. Una prospettiva sistemica 122
5.4. Conflitti interproprietari: la disciplina delle immissioni e la tutela di interessi diffusi 125

6. DALLA PROPRIETÀ ESTRATTIVA ALLA PROPRIETÀ «GENERATIVA» 130

Capitolo Terzo
Il non uso della proprietà

1. DALLA *TRAGEDY OF THE ANTICOMMONS* AL «NON USO» DELLA PROPRIETÀ PRIVATA 132

2. NON USO ANTISOCIALE E ABBANDONO DI BENI IMMOBILI 135

3. IL RAPPORTO CON LA FUNZIONE SOCIALE: ALCUNE RISPOSTE ORDINAMENTALI 139

4. L'OCCUPAZIONE DI IMMOBILI VACANTI TRA TUTELA DELLO *IUS EXCLUDENDI ALIOS* ED ESIGENZE ABITATIVE 143

5. ABBANDONO E RINUNCIA 147

6. IL DIBATTITO SULL'AMMISSIBILITÀ DELLA RINUNCIA ABDICATIVA ALLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE 150

6.1. Le Sezioni Unite del 2025 156
6.2. Il nuovo quadro normativo 158

7. ABBANDONO, NON USO E TUTELA AMBIENTALE: LUCI E OMBRE DELL'ATTUALE ASSETTO REGOLATORIO E RUOLO DEL DIRITTO PRIVATO 161

7.1. La responsabilità ambientale del proprietario 164
7.2. La legittimazione decentrata: tra conflitti interproprietari e responsabilità civile 170

8. LA RINUNCIA ABDICATIVA COME STRUMENTO DI ATTUAZIONE DELLA FUNZIONE SOCIALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE 176

CAPITOLO QUARTO
L'ABUSO DELLA PROPRIETÀ

1. DALL'ESERCIZIO ANTISOCIALE ALL'ABUSO DELLA PROPRIETÀ 182

2. L'ABUSO DEL DIRITTO COME CRITERIO INTERPRETATIVO 184

3. ABUSO DEL DIRITTO E POTERE DISCREZIONALE DEL PROPRIETARIO: L'ART. 833 C.C. 187

4. IL CARATTERE «RELAZIONALE» DELL'ABUSO E L'INTERESSE GENERALE: PER IL SUPERAMENTO DEL «MONOPOLIO» DELL'EMULAZIONE 190

5. L'ABUSO DELLA PROPRIETÀ NEL SISTEMA GIURIDICO ITALO-EUROPEO 197

5.1. L'abuso del diritto nel diritto europeo 197

5.2. La portata applicativa dell'art. 54 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea e il diritto di proprietà 200

6. GLI «STRUMENTI» DELL'ABUSO DELLA PROPRIETÀ PER LA LEGITTIMAZIONE DECENTRATA 205

6.1. Il rifiuto di accordare tutela all'esercizio abusivo della proprietà 209
6.2. L'azione diretta del singolo contro l'abuso della proprietà: prospettive di evoluzione 212

ELENCO AUTORI 217

INTRODUZIONE

Al proprietario è attribuita dalla legge un'ampia discrezionalità rispetto alle modalità con le quali può esercitare i propri poteri sulla cosa. Tali modalità sono, infatti, astrattamente indeterminate, seppure circoscritte dal necessario rispetto dei limiti e degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico (art. 832 c.c.). Quando l'esercizio del diritto di proprietà produce effetti che si propagano oltre i confini materiali del bene, generando effetti negativi su altri beni e interessi, esso può essere definito «antisociale». Le esternalità proprietarie possono, così, incidere tanto su interessi particolari altrui, quanto su interessi generali appartenenti all'intera collettività.

Sebbene il problema di controllare l'antisocialità delle condotte proprietarie non sia affatto nuovo[1] e il diritto se ne interessi sotto molteplici prospettive, vi sono oggi talune manifestazioni antisociali della proprietà che faticano a rientrare entro l'ambito applicativo delle norme tipicamente deputate a contenere gli egoismi proprietari. Ciò avviene, principalmente, allorquando si costruisca un perimetro delle prerogative proprietarie ritenute legittime – in quanto astrattamente rientranti nel raggio dei poteri dominicali formalmente ammessi, o non espressamente vietati, dall'ordinamento giuridico – troppo ampio rispetto alle odierne esigenze della società, riflesse nell'assetto di principi ricavabili dall'ordinamento giuridico nel suo complesso, nazionale e sovranazionale. Di conseguenza, appare opportuno ridefinire i confini di tale perimetro, espungendone le modalità di esercizio della proprietà che si presentino concretamente antisociali.

L'ampiezza della discrezionalità proprietaria è spesso descritta evocando la formula *ius utendi et abutendi* come suo «connotato intrinseco»[2], dove però *abuti* non significa «abusare», nel significato di disvalore generalmente attribuito al termine, ma «consumare» la risorsa[3] sino alla sua potenziale distruzione[4]. I confini «estremi» del perimetro di esercizio della proprietà

---

[1] S. RODOTÀ, *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata e i beni comuni*, 3ª ed., Bologna, 2013, 329.

[2] Cass. civ., sez. II, 16 luglio 2024, n. 19519.

[3] F. PICCINELLI, *Studî e Ricerche intorno alla definizione: Dominium est jus utendi et abutendi re sua, quatenus juris ratio patitur*, Firenze, 1886, 7 ss.; M. ROTONDI, *L'abuso di diritto*, in *Riv. dir. civ*., 1923, 108;

[4] U. NATOLI, *La proprietà. Appunti delle lezioni*, 2° ed., Milano, 1976, 91; S. PUGLIATTI, *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954, 133.

vengono, dunque, generalmente individuati nell'utilizzo «intensivo» e nel «non uso» del bene. Entrambe le condotte possono condurre a esiti potenzialmente distruttivi: l'uso intensivo può giungere alla totale consumazione della risorsa, mentre l'inerzia che si traduca in disinteresse e omessa manutenzione del bene può sfociare nel suo degrado materiale. In tali casi, queste modalità di esercizio rientrano nell'ambito dello *ius abutendi* inteso come uso distruttivo della risorsa.

Gli esiti potenzialmente distruttivi del sovraconsumo e del non uso dei beni non si arrestano, però, alla sfera giuridica del proprietario, in quanto possono ripercuotersi negativamente sul contesto socio-economico in cui i beni sono inseriti e, di conseguenza, su interessi generali della collettività. Ciò si verifica in particolar modo quando tali condotte sono realizzate nell'ambito della proprietà immobiliare, che incorpora in sé una funzione sociale[5] connessa al ruolo che il suolo ricopre nella realizzazione di interessi generali, come l'integrità dell'ambiente[6] e la costruzione dello spazio urbano sede del libero sviluppo della persona[7].

In tale contesto, l'uso intensivo delle risorse si traduce in «proprietà estrattiva», mentre l'inerzia diviene «non uso antisociale», capaci di incidere sulla sostenibilità, ambientale e sociale, di un determinato territorio. Il nucleo essenziale dell'esercizio antisociale della proprietà risiede, dunque, nell'atteggiamento del titolare teso a massimizzare il proprio beneficio individuale – vuoi estraendo il massimo profitto dall'utilizzo del bene, vuoi minimizzando i costi legati al suo mantenimento – cui si associano effetti negativi per l'interesse generale, oltre che per quelli particolari ad esso funzionalmente connessi.

La tesi centrale di questa ricerca è che le forme di esercizio antisociale della proprietà sopra descritte debbano fuoriuscire dal perimetro della «normalità» e, dunque, che la tutela dell'interesse puramente egoistico del proprietario debba essere ridimensionata di fronte all'esigenza di preservare interessi di carattere generale (Capitolo Primo). Questa impostazione di fondo non è nuova, in quanto l'idea che l'individualismo proprietario debba essere

[5] E. BETTI, *Funzione sociale della proprietà fondiaria*, in *Quad. istit. naz. stud. pol. econ.,* serie prima, 1, Roma, 1962, 21 ss.

[6] E. BOSCOLO, *Oltre il territorio: il suolo quale matrice ambientale e bene comune*, in *Urb. app*., 2014, 2, 129 ss.

[7] U. BRECCIA, *Il diritto all'abitazione*, Milano, 1980, 12.

bilanciato con l'interesse generale è stata accolta dalla Costituzione con l'inserimento della «funzione sociale» della proprietà nell'art. 42, comma 2, Cost., come reazione all'impostazione liberale, tipica dei codici ottocenteschi, riassumibile nel binomio «proprietà-libertà»[8].

Tuttavia, il generale approccio ricavabile dal sistema giuridico sembra lasciare, per il momento, prive di un'effettiva copertura fattispecie antisociali che, invero, hanno assunto una portata sistemica non irrilevante nella prassi odierna. Tale problematica si traduce nella parziale incapacità degli strumenti giuridici esistenti di intercettare gli effetti sistemici che le singole condotte proprietarie possono produrre sulla collettività generale.

Gli effetti sistemici generati dalla proprietà sull'interesse generale sono solitamente destinatari di specifiche normative vincolistiche con cui il legislatore conforma, dall'esterno, il diritto di proprietà alla funzione sociale, in linea con la riserva di legge di cui all'art. 42, comma 2, Cost. Tuttavia, non sempre tali strumenti riescono a intercettare pienamente tale dimensione, vuoi perché alcune condotte proprietarie si manifestano sotto forme più «sottili» o «aggregate» di antisocialità, vuoi perché semplicemente esse non rientrano nell'ambito applicativo della legge.

Viceversa, il diritto privato regola principalmente gli effetti negativi che le condotte proprietarie producono su altri interessi particolari. La visione tradizionalmente interindividuale dei conflitti interprivati – conseguente (anche) al mancato inserimento della funzione sociale nell'art. 832 c.c.[9] – può dunque costituire un limite rispetto alla potenziale dimensione «decentrata» della legittimazione del privato per il controllo delle esternalità proprietarie incidenti su interessi generali. Ciò risulta evidente se si considera la norma che, paradigmaticamente, sembra avallare il puro egoismo proprietario. L'art. 833 c.c. – nel sanzionare unicamente la condotta del proprietario che esercita il proprio diritto senza un proprio vantaggio e con il solo intento di danneggiare altri (*animus nocendi*) – sembra implicitamente ammettere l'uso dannoso della proprietà, purché teso al beneficio individuale.

Tale limite, però, può essere almeno in parte superato se si attribuisce un ruolo alla funzione sociale nei rapporti tra privati, consentendo l'ingresso dell'interesse generale nell'equazione interpretativa con cui il giudice risolve il conflitto tra interessi particolari. La nota teoria della funzione sociale come

[8] L. MENGONI, *Proprietà e libertà*, in *Riv. crit. dir. priv*., 1988, 427 ss.
[9] U. NATOLI, *op. cit.*, 178 s.

«limite interno» al diritto di proprietà[10] – rivolta cioè al proprietario stesso e, in ultima analisi, al giudice – può fare molto in questa direzione, seppure necessiti di essere rivisitata perché riesca a uscire da un «limbo» dogmatico che, per molto tempo, l'ha relegata su un piano teorico dotato di scarsa precettività.

Su queste basi poggia lo sviluppo dell'analisi nel senso di conferire, attraverso lo strumento interpretativo, un ruolo impulsivo al diritto privato nella direzione di una legittimazione decentrata dei singoli contro l'esercizio antisociale della proprietà, ergendosi a portatori di interessi generali – seppure mediati da connesse posizioni individuali – che, nella dimensione dell'imputazione soggettiva ai singoli consociati, divengono «diffusi»[11].

Gli strumenti della legittimazione decentrata possono contribuire ad affermare una portata legalmente vincolante alla «responsabilità sociale» del proprietario[12], che oggi è chiamato – specialmente in virtù del necessario coinvolgimento dei privati nel perseguire obiettivi di solidarietà e sviluppo sostenibile[13] – a considerare il contesto ambientale e socio-economico in cui il proprio bene è inserito e su cui le sue condotte si ripercuotono[14]. Ciò nell'ottica di considerare non più la singola proprietà privata isolatamente considerata, ma come «frazione» di un bene comune unitario e riconducibile a interessi dell'intera collettività.

Considerando le manifestazioni «estreme» dello *ius abutendi*, la proprietà estrattiva (Capitolo Secondo) e il non uso della proprietà (Capitolo Terzo), l'indagine mostra la fecondità di determinate norme giuridiche di diritto privato – come l'art. 844 c.c., le norme regolatrici del condominio, quelle in materia di interpretazione del contratto e l'illecito aquiliano ex art. 2043 c.c.

---

[10] P. PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della proprietà,* Camerino, 1971, 70 s.; S. RODOTÀ, *Note critiche in tema di proprietà*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.,* 1960, 1309.

[11] B. CARAVITA, *La tutela giurisdizionale degli interessi diffusi e collettivi*, in *Riv. crit. dir. priv*., 1985, 3, 35 s.

[12] H. DAGAN, *The Social Responsibility of Ownership*, in *Cornell L. Rev.*, 2007, 92, 1259.

[13] N. LIPARI, *Premesse per un diritto civile dell'ambiente*, in *Riv. dir. civ.*, 2024, 2, 219; G. ALPA, *Solidarietà. Un principio normativo*, Bologna, 2022, 81 ss., 232 ss.; U. SALANITRO, *Tutela dell'ambiente e strumenti di diritto privato*, in *Rass. dir. civ.*, 2009, 2, 1 ss.; M. PENNASILICO, *La "sostenibilità ambientale" nella dimensione civil-costituzionale: verso un diritto dello "sviluppo umano ed ecologico"*, in *Riv. quad. dir. amb*., 2020, 3, 6.

[14] B. AKKERMANS, *Sustainable Ownership – new obligations towards achieving a sustainable society,* in *EPLJ,* 2021, 10(2-3), 279 ss.

– che presentano connotati sufficientemente generali ed elastici da consentire, attraverso un'attenta opera interpretativa, l'ingresso dell'interesse generale nel discorso argomentativo del giudice. Con ciò senza addentrarsi nell'impervio terreno dell'applicazione diretta delle norme costituzionali nei conflitti tra privati, ma mantenendo il necessario *medium* legislativo che consente ai singoli di funzionalizzare il proprio pregiudizio individuale anche alla preservazione del bene comune di riferimento.

I gruppi di regole menzionati assumono i tratti di norme *lato sensu* limitative della proprietà, nella misura in cui consentono al giudice di conferire tutela all'interesse particolare maggiormente confacente con l'interesse generale di volta in volta inciso dall'egoismo proprietario[15]. In altri termini, è il giudice che, per mezzo della sua opera interpretativa, ha la possibilità di (ri)definire il perimetro dell'esercizio «normale» della proprietà, non senza il necessario contributo «virtuoso» delle parti private.

L'analisi metterà inevitabilmente in luce anche i limiti di un siffatto approccio, prevalentemente settoriale. Da un lato, esso può mostrare come alcune tecniche interpretative siano idonee ad attribuire alle regole di diritto privato una forza propulsiva capace di estendersi oltre gli specifici ambiti considerati; dall'altro, incontra limiti oltre i quali l'interpretazione di determinate norme, pur di portata generale, non può spingersi senza forzare il dato normativo. Tale dato invita a impostare una riflessione che consenta di elaborare strumenti interpretativi ancor più generali e unificanti, capaci sia di completare il quadro degli strumenti già esistenti e contribuire a superarne i principali limiti, sia per stimolare l'elaborazione di nuovi mezzi di legittimazione decentrata del privato contro l'esercizio antisociale della proprietà.

Per questa ragione, l'analisi dovrà essere completata da una riflessione finale, in una prospettiva prevalentemente di futuro sviluppo, volta a elaborare un modello interpretativo unificante, capace di ricondurre a sistema un numero potenzialmente indeterminato di condotte proprietarie antisociali e di offrire strumenti di tutela là dove il solo richiamo alla funzione sociale costituzionale non è sufficiente. Un simile modello consentirebbe, al tempo stesso, di accorciare ulteriormente le distanze rispetto a una forma di «obbligazione sociale» del proprietario, idonea a orientarne strutturalmente l'agire verso la soddisfazione di interessi generali.

[15] S. RODOTÀ, *Note* critiche, cit., 1278 ss.

Le riflessioni intorno all'elaborazione di una moderna figura dell'«abuso della proprietà» (Capitolo Quarto) mirano a porre le basi per lo sviluppo di un siffatto strumento interpretativo unificante. L'indeterminatezza delle forme che l'esercizio del diritto di proprietà può assumere, unitamente alla discrezionalità di cui il proprietario dispone nel selezionarle, induce infatti a valorizzare la necessità che le condotte proprietarie non deviino rispetto alla *ratio* posta dalla norma attributiva del diritto stesso. Ed è proprio sul terreno del divieto di abuso del diritto che si gioca lo scarto tra «stretto» diritto e «vero» diritto[16], ove l'esercizio abusivo non può ritenersi normale sol perché formalmente compatibile con il dettato legislativo. L'abuso permette di affermare modelli di responsabilità connessi all'esercizio di un diritto difforme dalle ragioni per cui la legge lo ha attribuito[17].

Nell'ambito del diritto di proprietà occorre, però, emancipare l'abuso del diritto dal «monopolio» degli atti di emulazione ex art. 833 c.c., per affermare un modello speculare secondo cui è abusivo non solo l'atto che, arbitrariamente e senza il perseguimento di un vantaggio proprio, lede il diritto altrui, ma anche e soprattutto quello che persegue un vantaggio individuale senza considerare i danni che esso può produrre per gli interessi generali. Per fare ciò, è necessario valutare l'esistenza di una «logica dell'abuso», ricavabile dal complesso dei principi che compongono il sistema giuridico italo-europeo, come criterio interpretativo rivolto, *in primis*, al giudice che ha il compito di applicare il diritto nazionale interpretandolo in modo tale da impedire che il proprietario possa giovarsi di una condotta contraria alla funzione per la quale il diritto gli è stato attribuito dalla legge.

Il precipitato più utile della qualificazione delle condotte antisociali in termini di abuso della proprietà risiede, in ultima analisi, nella possibilità di ricavare, *a contrario*, un nuovo standard generale di condotta proprietaria fonte di vere e proprie «obbligazioni sociali», la cui violazione possa fondare forme di responsabilità diversamente conformate e assistite da rimedi differenti a seconda del contesto, ma accomunate dal rifiuto di accordare tutela alla condotta abusiva e, in una prospettiva ancora più evolutiva, dall'apertura a nuovi strumenti di legittimazione decentrata del privato per la tutela dell'interesse generale.

---

[16] A. GENTILI, *L'abuso del diritto come argomento*, in *Riv. dir. civ*., 2012, 3, 316.
[17] P. RESCIGNO, *L'abuso del diritto*, Bologna, 1998, 13, 25.

CAPITOLO PRIMO

ESERCIZIO ANTISOCIALE DELLA PROPRIETÀ E LEGITTIMAZIONE DEL PRIVATO: DALLO *IUS ABUTENDI* ALLA «RESPONSABILITÀ SOCIALE» DEL PROPRIETARIO

SOMMARIO: 1. Esercizio antisociale della proprietà ed esternalità negative: i confini dello *ius abutendi* tra funzione sociale, sostenibilità e solidarietà. – 2. La legittimazione «decentrata» del privato per la tutela di interessi generali. – 3. Il suolo e la città come beni comuni: la rilevanza «locale» degli interessi «diffusi». – 4. Gli strumenti giuridici per il contenimento delle esternalità proprietarie. – 5. La funzione sociale della proprietà nei rapporti tra privati. – 5.1. Da Léon Duguit alla *social obligation norm*: la funzione sociale come limite «esterno» e «interno» al diritto di proprietà. – 5.2. Il significato della funzione sociale nella Costituzione italiana. – 5.3. La portata precettiva della clausola sociale: la riserva di legge e il rapporto con la disciplina codicistica. – 5.4. Il modello della Corte costituzionale. – 5.5. La funzione sociale nella giurisprudenza ordinaria. – 5.6. Il diritto europeo. – 6. Verso una «responsabilità sociale» del proprietario.

1. ESERCIZIO ANTISOCIALE DELLA PROPRIETÀ ED ESTERNALITÀ NEGATIVE: I CONFINI DELLO *IUS ABUTENDI* TRA FUNZIONE SOCIALE, SOSTENIBILITÀ E SOLIDARIETÀ

Il diritto di proprietà può generare esternalità negative. Talune sue manifestazioni, infatti, producono effetti che si ripercuotono all'esterno della sfera giuridica del proprietario, generando costi sociali che, più o meno intenzionalmente, non vengono internalizzati. In queste ipotesi, l'esercizio della proprietà è definibile «antisociale».

Da tale premessa discende l'esigenza, tradizionalmente connessa alla proprietà, di controllare l'antisocialità di attività tendenzialmente libere ed egoistiche[1]. La natura intrinsecamente «relazionale» della proprietà, intesa

[1] S. RODOTÀ, *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata e i beni comuni*, 3ª ed., Bologna, 2013, 329.

(anche) come «rapporto»[2], colloca, infatti, l'istituto entro una dimensione necessariamente intersoggettiva, ossia nella relazione con posizioni extra-proprietarie che contribuiscono a configurarne il contenuto[3].

Tale carattere relazionale nel diritto privato normalmente si arresta alla sola dimensione del conflitto tra posizioni individuali. Nella sua essenzialità, il rapporto intercorrente tra proprietario e non proprietari è riconducibile al binomio potestà-soggezione, in virtù del quale vige un obbligo generale di non interferire con il diritto altrui e cui corrisponde un generale *ius excludendi* del proprietario. La dimensione intersoggettiva, però, si manifesta anche quando l'esercizio egoistico, da parte del titolare, del proprio diritto di proprietà genera effetti negativi su interessi di terzi, cui il diritto privato associa diverse tecniche di tutela, variamente riconducibili all'inibitoria e/o al risarcimento del danno (es., artt. 833 e 844 c.c.).

Vi sono, però, manifestazioni antisociali della proprietà che, seppure particolarmente diffuse nell'odierna realtà socio-economica, faticano a trovare pieno riconoscimento entro i mezzi di tutela tipicamente volti a contenere l'egoismo proprietario. Esse, infatti, da un lato, rientrano astrattamente nel perimetro di esercizio del diritto ritenuto legittimo – in quanto si esplica in forme ammesse o non espressamente vietate dall'ordinamento – ma, dall'altro, si rivelano concretamente antisociali in quanto lesive di interessi generali, ancor prima che individuali, faticando così a trovare compiuta tutela attraverso l'armamentario del diritto privato.

Per comprendere tali fattispecie e collocarle entro il campo dell'indagine, occorre (ri)vedere i confini di tale perimetro.

---

[2] Si veda P. PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della proprietà*, Camerino, 1971, 93 ss.; ID., *Il diritto civile nella legalità costituzionale*, Camerino, 1984, 477 s., che concepisce la proprietà, oltre che come diritto soggettivo, come potestà cui tutti coloro che non sono proprietari sono soggetti, oltre che gravati da un obbligo generale di astensione: «questo spostamento di visuale implica uno slittamento del giurista dalla concezione di un diritto privato concepito in chiave soggettiva ed individualistica ad una concezione più ampia che investe l'intersoggettività, l'interdipendenza tra le situazioni soggettive. La nozione di rapporto giuridico è più idonea ad esprimere questa correlazione, mettendo in evidenza l'impossibilità di studiare una situazione giuridica soggettiva senza ad un tempo studiare le situazioni collegate ad essa».

[3] L. NIVARRA, *L'"Introduzione alla problematica della «proprietà»" nel quadro delle riletture costituzionali del diritto proprietà*, in *Jus Civile*, 2021, 2, 564.

Il referente normativo da cui muovere è l'art. 832 c.c., che funge da norma attributiva del diritto di proprietà nell'ordinamento italiano[4]. Come noto, l'ampiezza e l'intensità dei poteri proprietari sono definite in maniera indeterminata – seppure non illimitata – in quanto il proprietario è dotato di un vasto potere discrezionale nelle modalità di esercizio del diritto, purché agisca entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico. Tale ampio raggio d'azione è tradizionalmente definito dalla formula *ius utendi et abutendi*, nel senso che il proprietario può fare del bene tutto ciò che vuole: utilizzarlo direttamente traendone i frutti, concederlo in godimento ad altri, alienarlo, non usarlo e persino distruggerlo[5]. Tale espressione è ancora impiegata talvolta anche dalla giurisprudenza contemporanea come «connotato intrinseco del diritto di proprietà»[6].

Lo *ius abutendi* del menzionato brocardo non coincide, però, con il «diritto di abusare» della proprietà – nel senso «valoriale» e «qualitativo» che si attribuisce all'istituto dell'abuso del diritto quale esercizio «anormale» dello stesso[7] – ma identifica una dimensione meramente «quantitativa» o di «intensità», ove *abuti* significa «consumare» il bene[8]. Nel diritto romano – in cui il brocardo non compare direttamente[9] – l'idea era quella di una proprietà

[4] Particolarmente eloquente su tale profilo è A. BELVEDERE, *Il problema delle definizioni nel codice civile*, Milano, 1977, 132, che conferisce alla norma carattere attributivo del diritto di proprietà. Il tema è strettamente collegato al dibattito dottrinale che vedeva contrapporsi a tale posizione quella – a nostro avviso superata – dell'art. 832 c.c. come mera norma definitoria o descrittiva. Cfr. F. MACARIO, *Assolutezza, pienezza, inviolabilità, esclusività: il diritto di proprietà nelle codificazioni europee. In memoria di Michele Costantino*, in *Giust. civ.*, 2014, 1, 267. A ciò si aggiunge una riflessione intorno al suo rapporto con il dato costituzionale, e in particolare con l'art. 42, comma 2, Cost., per cui «la proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge», presupponendone dunque l'esistenza.

[5] Sul punto, *ex plurimis*, U. NATOLI, *La proprietà. Appunti delle lezioni*, 2° ed., Milano, 1976, 91 s.; S. PUGLIATTI, *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954, 133 ss.

[6] Cass. civ., sez. II, 16 luglio 2024, n. 19519.

[7] Il ruolo dell'abuso del diritto nella presente trattazione verrà chiarito in seguito e, in particolare, sarà oggetto di apposito approfondimento nel capitolo quarto.

[8] M. ROTONDI, *L'abuso di diritto*, in *Riv. dir. civ*., 1923, 108. Nel diritto romano i giureconsulti non identificavano l'*abuti* con la moderna accezione di "abuso", bensì con quella di "consumazione" del bene, eventualmente fino alla sua totale distruzione, facoltà che attribuiva al proprietario una *plena potestas* sul bene idonea a distinguerlo da un semplice usufruttuario. Cfr. F. PICCINELLI, *Studî e Ricerche intorno alla definizione: Dominium est jus utendi et abutendi re sua, quatenus juris ratio patitur*, Firenze, 1886, 7 ss.

[9] V. SCIALOJA, *Teoria della proprietà nel diritto romano*, Spoleto, 1933, 262. L'origine della formula viene, invece, per lo più ricondotta alla dottrina medievale (C.M. BIANCA, *La*

tendenzialmente illimitata, pur senza promuovere però un uso «cattivo» dei beni: l'esercizio delle facoltà proprietarie, anche se distruttivo, poteva infatti essere valutato come buono o cattivo e la legge doveva intervenire a limitarlo proprio là dove il cattivo trattamento della cosa si traducesse in un pregiudizio per l'interesse generale[10].

I confini estremi delle facoltà dominicali possono, dunque, identificarsi, da un lato, nel sovrasfruttamento della risorsa e, dall'altro, nel non uso della stessa. In tale delimitazione di massima, anche non utilizzare un bene può avere esiti distruttivi tanto per il bene stesso quanto per l'area in cui si inserisce, ove l'astensione si spinga sino al totale disinteresse che conduce al degrado pericoloso del bene stesso. Parimenti, il sovrasfruttamento – oggi anche «immateriale» – di una risorsa può anche non condurre alla sua distruzione ma, cionondimeno, produrre effetti distruttivi sul contesto socio-economico in cui essa è collocata.

Entrambe le menzionate ipotesi, dunque, possono astrattamente ricondursi a manifestazioni «normali» – in quanto ammesse o non espressamente vietate dall'ordinamento – del menzionato *ius abutendi*. L'interrogativo è se, però, i confini dello *ius abutendi* debbano oggi essere ridisegnati in modo da escludere quelle forme di esercizio sostanzialmente antisociali in quanto dannose per interessi di natura generale[11].

Tale effetto si verifica in special modo con riferimento alla proprietà immobiliare, la quale racchiude in sé una dimensione paradigmatica della funzione sociale della proprietà[12]. Sullo sfruttamento del suolo, infatti,

---

proprietà, Milano, 2017, 104 in riferimento al *Commentarius de verbis iuris antiquitatum* di Hotman, in cui si rinviene la formula «*ius ac potestas, re quapiam tum utendi, tum abutendi, quatenus iure civili permittitur*») ed è stata poi evocata da Pothier (R.J. POTHIER, *Traité du droit du domaine de propriété*, Premier partie, Paris, 1807, 5), contribuendo a fondare alcune letture dell'art. 544 del *Code civil* in senso assolutistico su cui si sarebbe innestata anche la prima codificazione italiana della proprietà nel 1865.

[10] F. PICCINELLI, *op. cit.*, 21 ss.

[11] Si vedranno nel capitolo secondo, in relazione al sovrasfruttamento delle risorse, le possibili conseguenze sul piano sociale (es., sulla pressione del mercato abitativo in determinate aree) e ambientale (es., la sostenibilità urbana e turistica di un certo territorio) di forme di «proprietà privata estrattiva»; e, nel capitolo terzo le conseguenze sociali e ambientali connesse al non uso della proprietà, tra cui, ancora, la sottrazione di abitazioni dal mercato e le possibili conseguenze inquinanti prodotte dagli immobili abbandonati e degradati.

[12] E. BETTI, *Funzione sociale della proprietà fondiaria*, in *Quad. istit. naz. stud. pol. econ.,* serie prima, 1, Roma, 1962, 21 ss.

convergono interessi pubblici e privati che finiscono per ripercuotersi sul contenuto stesso della situazione proprietaria[13]. Basti pensare, da un lato, al ruolo svolto dalla proprietà immobiliare nella garanzia del libero sviluppo della persona – in cui rientrano il diritto all'abitazione e alla formazione dello spazio urbano[14] – e, dall'altro, allo stretto legame tra suolo e tutela del paesaggio e dell'ambiente[15], tutti valori oggi variamente inclusi negli obiettivi internazionali di sviluppo sostenibile[16], recepiti dalla Costituzione[17] e dal

[13] L. FRANCARIO, *La proprietà fondiaria. Sezione I: Disposizioni generali*, in P. RESCIGNO (diretto da), *Trattato di diritto privato. Proprietà – I*, Torino, 2005, 422 ss.

[14] U. BRECCIA, *Il diritto all'abitazione*, Milano, 1980, 12.

[15] Il suolo rappresenta una risorsa scarsa, non rinnovabile e vulnerabile, capace di assicurare una pluralità di servizi ecosistemici, tra i quali la filtrazione e la regolazione delle acque, la degradazione delle sostanze inquinanti, la regolazione climatica, la cattura della CO_2, la laminazione delle acque meteoriche e il supporto alla biodiversità. Cfr. in particolare la Comunicazione della Commissione al Consiglio, al Parlamento europeo, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle regioni, *Strategia tematica per la protezione del suolo*, 22 settembre 2006, COM(2006)231. Successivamente, la *Strategia dell'UE per il suolo per il 2030 Suoli sani a vantaggio delle persone, degli alimenti, della natura e del clima*, 17 novembre 2021, COM(2021) 699 final. Tale è l'indirizzo assunto dalla più recente disciplina europea sul monitoraggio del suolo (Direttiva (UE) 2025/2360 del 12 novembre 2025 sul monitoraggio e la resilienza del suolo), nonché da una parte significativa della disciplina urbanistica nazionale. Sul punto, E. BOSCOLO, *Oltre il territorio: il suolo quale matrice ambientale e bene comune*, in *Urb. app*., 2014, 2, 129 ss.

[16] Tra gli SDGs dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite rilevano, con riguardo alla tutela ambientale, i nn. 6-7 e 11-15, mentre per il diritto all'abitazione il riferimento più diretto è l'SDG 11, target 11.1, che mira a garantire a tutti l'accesso ad alloggi e servizi di base adeguati, sicuri e a prezzi accessibili e migliorare i quartieri poveri.

[17] Con riguardo al diritto all'abitazione, la Corte costituzionale sin dall'inizio vi ha riconosciuto carattere primario (Corte cost., 14 gennaio 1976, n. 3.), in quanto rientrante fra i diritti inviolabili dell'uomo ex art. 2 Cost. che esprime il «dovere collettivo di impedire che delle persone possano rimanere prive di abitazione» (Corte cost., 24 marzo 1988, n. 404). Di recente Corte cost., 3 gennaio 2025, n. 1 ha confermato che il diritto all'abitazione è un «diritto fondamentale di natura sociale, indissolubilmente connesso con la dignità della persona», cui corrispondono «inderogabili doveri di solidarietà sociale». Sul piano ambientale, con la L. cost. 11 febbraio 2022, n. 1, l'art. 9, comma 3, Cost. «tutela l'ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi, anche nell'interesse delle future generazioni». L'art. 41 Cost., pur mantenendo il riconoscimento della libertà di iniziativa economica privata, indica ora la salute e l'ambiente come limiti espressi all'attività economica e consente alla legge di indirizzare e coordinare l'attività economica, pubblica e privata, anche a fini ambientali. Cfr. A. PISANI TEDESCO, *Strumenti privatistici per la sostenibilità ambientale e sociale*, Torino, 2024, 19. In dottrina si è inoltre osservato che la novella costituzionale opera una conformazione dell'autonomia privata allo sviluppo sostenibile. Cfr. M. PENNASILICO,

diritto dell'Unione europea (UE)[18].

Tali profili inducono a valorizzare una dimensione del principio di solidarietà sociale, intimamente connesso con gli obiettivi di sviluppo sostenibile[19], capace di stimolare un maggiore coinvolgimento attivo dei privati nella loro realizzazione. Come osservato da attenta dottrina, infatti, nell'attuale contesto giuridico si inserisce un rinnovato rapporto tra sostenibilità e solidarietà[20], in virtù del quale l'individuo è chiamato a un generale dovere di partecipazione alla realizzazione di interessi generali e «che, comportando l'originaria connotazione dell'uomo *uti socius*, è posto dalla Costituzione tra i valori fondanti dell'ordinamento giuridico, tanto da essere solennemente riconosciuto e garantito, insieme ai diritti inviolabili dell'uomo, dall'art. 2 della Carta costituzionale come base della convivenza sociale normativamente prefigurata dal Costituente»[21].

In questa prospettiva, il principio di solidarietà può agire come «principio normativo» operante anche nei rapporti interprivati[22]. A ciò si aggiunge la

Contratto ecologico e conformazione dell'autonomia negoziale, in *Riv. quad. dir. amb.*, 2017, 1, 10; S. PAGLIANTINI, *Sul c.d. contratto ecologico*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2016, 2, 339.

[18] Il Preambolo della Carta di Nizza richiama lo sviluppo equilibrato e sostenibile, mentre l'art. 37 impone che un elevato livello di tutela dell'ambiente e il miglioramento della sua qualità siano integrati nelle politiche dell'Unione e garantiti conformemente al principio dello sviluppo sostenibile. A ciò si aggiungono gli artt. 3 TUE e 11 TFUE, che collegano lo sviluppo sostenibile alla tutela ambientale, al progresso sociale, alla solidarietà tra generazioni e alla coesione economica e sociale. La Carta di Nizza, inoltre, contiene riferimenti alla sostenibilità sociale: l'art. 34 riconosce il diritto alla sicurezza sociale, all'assistenza sociale e all'assistenza abitativa per garantire un'esistenza dignitosa a chi non disponga di risorse sufficienti. Dal 2019, con il Green Deal europeo, questa impostazione ha ricevuto un'accelerazione decisiva. In tale direzione si pongono le più recenti normative europee in tema di *Corporate Sustainability Due Diligence.* Per un confronto tra disciplina nazionale ed europea, cfr. G. ALPA, *Note sulla riforma della Costituzione per la tutela dell'ambiente e degli animali*, in *Contr. impr.*, 2022, 2, 362 ss.

[19] Con il Global Compact delle Nazioni Unite del 2000 un dato centrale è divenuto il progressivo coinvolgimento dei soggetti privati nella realizzazione degli obiettivi di sostenibilità: si proponeva alle imprese di aderire a dieci principi fondamentali e di integrarli nelle strategie, nelle operazioni quotidiane e nella cultura organizzativa, accompagnando tale impegno con obblighi di rendicontazione verso gli *stakeholder*. La stessa Agenda 2030 conferma questa impostazione, là dove richiede una *partnership* globale fondata sulla solidarietà e capace di unire governi, settore privato, società civile, Nazioni Unite e altri attori nella mobilitazione di tutte le risorse disponibili. Cfr. A. PISANI TEDESCO, *op. cit.*, 17.

[20] N. LIPARI, *Premesse per un diritto civile dell'ambiente*, in *Riv. dir. civ.*, 2024, 2, 219.

[21] Corte cost., 28 febbraio 1992, n. 75.

[22] G. ALPA, *Solidarietà. Un principio normativo*, Bologna, 2022, 81 ss., 232 ss.

costituzionalizzazione degli interessi delle generazioni future (art. 9), che plasma un modello di solidarietà proiettato verso il futuro in una forma di «responsabilità verso chi non esiste ancora»[23] e che, secondo accreditata dottrina, funge da valvola di ingresso della sostenibilità nei parametri interpretativi dei principali istituti privatistici[24], tra cui la proprietà[25].

Con riguardo, dunque, alla proprietà, l'approccio per cui il proprietario – abilitato a ottenere il massimo beneficio individuale dall'utilizzo dei propri beni – possa fare «tutto ciò che vuole», purché agisca entro il perimetro della legalità formale, non convince più, specialmente alla luce degli obiettivi di sviluppo sostenibile[26]. Da tempo, del resto, si discorre di una sua funzionalizzazione a obiettivi di sostenibilità, soprattutto ambientale[27], ma anche sociale. Lo si è visto rispetto alla conformazione della proprietà alla tutela del paesaggio e dell'ambiente[28], che nella dottrina e nella giurisprudenza ha portato a discorrere di un rinnovato rapporto proprietà-ambiente, non più visti in una logica oppositiva[29] ma come un binomio che deve positivamente ispirare la riserva di legge di cui all'art. 42, comma 2 Cost., in una prospettiva integrata tra sostenibilità ambientale e sociale[30]. Ma

---

[23] A. D'ALOIA, voce *Generazioni future (diritto costituzionale)*, in *Enc. dir*., Annali IX, 2016, 357.

[24] U. SALANITRO, *Tutela dell'ambiente e strumenti di diritto privato*, in *Rass. dir. civ.*, 2009, 2, 1 ss.

[25] M. PENNASILICO, *La "sostenibilità ambientale" nella dimensione civil-costituzionale: verso un diritto dello "sviluppo umano ed ecologico"*, in *Riv. quad. dir. amb*., 2020, 3, 6.

[26] B. AKKERMANS, *Sustainable Ownership – new obligations towards achieving a sustainable society*, in *EPLJ*, 2021, 10(2-3), 278.

[27] Cfr. E. MARSEGLIA, *La funzione ambientale della proprietà,* in *Giust. civ*., 2024, 3, 608 ss.; M. PENNASILICO, *La "sostenibilità ambientale"*, cit., 22 ss.; S. PAGLIANTINI, *op. cit.*, 39; T. DIBENEDETTO, *La "conversione ecologica" della proprietà privata*, in *Riv. quad. dir. amb.*, 2020, 2, 132 ss.; S. PRADUROUX, *Il privato, la proprietà e l'ambiente: spunti di riflessione da un confronto tra il diritto italiano e quello francese*, in *Riv. quad. dir. amb.*, 2021, 2, 526; S. PERSIA, *Proprietà e contratto nel paradigma del diritto civile "sostenibile"*, in *Riv. quad. dir. amb*., 2018, 1, 9; S. SITTA, *Funzionalizzazione ambientale del diritto di proprietà e bilanciamento di valori: gli assetti fondiari collettivi e, in particolare, il diritto di uso civico*, in *Dirittifondamentali.it*, 2024, 3, 338 ss.

[28] M. RENNA, *Vincoli alla proprietà e diritto dell'ambiente*, in *Dir. econ*., 2005, 4, 715 ss.

[29] E. MARSEGLIA, *op. cit.,* 608 ss.

[30] Già Corte cost., 11 luglio 1989, n. 391 affermava che, nel nuovo ordinamento costituzionale, con l'art. 9, comma 2, Cost. – recante l'interesse di conservazione dell'ambiente naturale in vista di un'utilizzazione come beni ecologici – che «assume come primario il valore estetico - culturale» (cfr. Corte cost. n. 359 del 1985 e n. 151 del 1986), deve integrarsi la funzione sociale della proprietà assicurata dall'art. 42, secondo comma».

interessi di natura ambientale hanno a più riprese fatto ingresso anche nell'applicazione giudiziale di regole di diritto privato, talvolta fungendo da valvola di limitazione delle prerogative proprietarie in nome dell'interesse generale[31]. Così come, anche sul piano sociale, un'analoga logica di funzionalizzazione era stata già espressa con particolare riguardo alla legislazione sulle locazioni alla luce delle esigenze abitative[32], tematica che ha visto un recente rinnovato interesse anche da parte della giurisprudenza della Corte di giustizia dell'UE (CGUE) in tema di locazioni turistiche[33].

L'assetto di principi nell'attuale panorama italo-europeo invita a svolgere rinnovate riflessioni circa la dimensione operativa dell'interesse generale nei rapporti tra privati, in questo ambito plasticamente rappresentato dalla funzione sociale della proprietà che, da tempo, è posta in diretto collegamento tanto con istanze di sostenibilità quanto con i doveri di partecipazione ex art. 2 Cost.[34]. Scopo primario di questa ricerca è, allora, indagare il possibile ruolo della legittimazione dei privati – attraverso strumenti giuridici che consentano forme di sindacato «decentrato» o «diffuso» – nel contribuire al contenimento delle esternalità negative prodotte dall'esercizio antisociale della proprietà sull'interesse generale.

2. LA LEGITTIMAZIONE «DECENTRATA» DEL PRIVATO PER LA TUTELA DI INTERESSI GENERALI

Prima di addentrarsi nel merito della trattazione, è necessaria una generale premessa definitoria e metodologica. In primo luogo, è essenziale circoscrivere il concetto di «interesse generale» che verrà impiegato da qui in avanti.

Si è già anticipato che l'esercizio della proprietà può ripercuotersi negativamente su vari livelli di interessi diversi da quello individuale del

---

Più di recente, nell'ambito della tutela degli usi civici, la Corte ha ribadito che «vi è, dunque, una connessione inestricabile dei profili economici, sociali e ambientali, che configurano uno dei casi in cui i principi combinati dello sviluppo della persona, della tutela del paesaggio e della funzione sociale della proprietà trovano specifica attuazione» (Corte cost., 31 maggio 2018, n. 113).

[31] Cfr. *infra* par. 5.5.

[32] Corte cost. n. 3/1976, cit.

[33] Corte giust. UE, 22 settembre 2020, *Cali Apartments*, C-724/18 e C-727/18.

[34] Corte cost., 22 aprile 1986, n. 108; Corte cost., 22 ottobre 2007, n. 348.

proprietario. Tali interessi possono definirsi generali, collettivi e individuali. Secondo una nota ricostruzione, l'interesse individuale è quello di cui è portatore il singolo titolare di una situazione soggettiva, fondamento tradizionale di qualsiasi diritto soggettivo attribuito dalla legge[35]. L'interesse collettivo, invece, è la risultante degli interessi facenti capo a una categoria o a un gruppo sociale: dunque, talvolta può coincidere con l'interesse «generale», quando appartiene all'intera comunità statale ed è ricavabile dall'assetto complessivo dei valori e dei fini espressi dall'ordinamento costituzionale[36]. Altre volte l'interesse collettivo rientra nella sfera degli interessi individuali, configurandosi come somma o sintesi di interessi[37] appartenenti a un gruppo determinato.

È possibile, però, operare un'ulteriore macro-distinzione che fa riferimento non tanto, o non esclusivamente, a un criterio soggettivo, cioè di titolarità dell'interesse tutelato, quanto oggettivo: quella fra interesse generale e interesse particolare. Rientrano nella categoria dell'interesse generale quelle istanze che tipicamente caratterizzano l'ordinamento costituzionale e, in più, assurgono a interesse della collettività nel suo insieme. Sono interessi particolari, invece, quelli che hanno natura privatistica e, perciò, appartengono e possono essere attribuiti ai singoli, siano essi calati in una dimensione individuale o collettiva, la quale a sua volta può presentarsi nella forma di somma di interessi omogenei o sintesi di interessi superindividuali

---

[35] F. SANTORO-PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 2012 (rist.), 70 s.: «al singolo è riconosciuto direttamente un potere per la realizzazione di un suo interesse, ivi la legge ravvisa un diritto soggettivo».

[36] S. RODOTÀ, *Note critiche in tema di proprietà*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 1960, 1280 s., sulla non perfetta coincidenza tra "interesse pubblico" e "utilità sociale", di cui viene predicata l'autonomia concettuale rispetto al primo. Sul punto, il contributo di U. NATOLI, *Limiti costituzionali dell'autonomia privata nel rapporto di lavoro*, Napoli, 1955, 90 s.

[37] La tematica è stata affrontata da una letteratura sconfinata e non è possibile, né necessario ai nostri fini, ripercorrerla in questa sede. Basti riferirsi a quella dottrina che ha contrapposto una visione soggettiva dell'interesse collettivo – intesa come somma di interessi di individui distinti – a una oggettiva, che invece ha fatto leva proprio sulla differenza tra le due per affermare la distinzione tra interesse collettivo – che rimane un'entità asoggettiva, unica ed inscindibile – e singoli interessi individuali. Per una completa ricostruzione, cfr. R. DONZELLI, *La tutela giurisdizionale degli interessi collettivi*, Napoli, 2008, 273 ss. e la vasta letteratura ivi richiamata. Per la concezione soggettiva, si veda per tutti F. CARNELUTTI, *Lezioni di diritto processuale civile*, I, Padova, 1920, rist. 1930, 6. Per quella oggettiva, M.S. GIANNINI, *Diritto amministrativo*, II, Milano, 1970, 882 ss.; F. SANTORO-PASSARELLI, voce *Autonomia: d) Autonomia collettiva*, in *Enc. dir*., IV, Milano, 1959, 369 s.

rappresentati da un'apposita organizzazione. Ciò non toglie, ovviamente, che anche gli interessi particolari possano trovare tutela costituzionale e che alcuni di essi assumano altresì rilevanza collettiva (come la salute ex art. 32 Cost.); tuttavia, la loro dimensione soggettiva ne consente la riconduzione, quantomeno in astratto, a specifici individui o categorie di individui, tra i quali tali interessi possono essere idealmente «apporzionati».

L'interesse generale caratterizza, dunque, l'intera collettività sotto due aspetti principali. In primo luogo, esso non può essere idealmente «apporzionato» in quanto normalmente insistente su beni, materiali o immateriali, definiti «comuni» e, perciò, non suscettibili di appropriazione individuale ed esclusiva, in quanto «non rivali»: ad esempio, l'ambiente. In secondo luogo, tali interessi appartengono alla comunità statale «volente o nolente»: essi, cioè, sono definiti a livello costituzionale[38] e quindi assurgono a interesse generale come conseguenza dell'ordine democratico[39]. L'eventuale disconoscimento individuale di tali interessi, come forma di personale dissociazione, non produce effetti giuridicamente rilevanti.

Nel solco di tale ricostruzione, si colloca la categoria degli interessi c.d. «diffusi». Tradizionalmente, si ritengono diffusi quegli interessi che nascono «adespoti»[40], in quanto appartenenti a una collettività indeterminata[41]. Essi non sono appropriabili dai singoli perché insistono su beni non suscettibili di

[38] Corte cost., 13 dicembre 1962, n. 123.

[39] La concezione unitaria della collettività statale cui fa capo l'interesse generale si vede chiaramente in Corte cost., 24 febbraio 1964, n. 14: «se utilità generale sta a significare utilità della collettività e non già utilità dei singoli, il sacrificio degli interessi individuali (…) trova, appunto, la sua giustificazione nella necessità di soddisfare l'interesse generale». Ancora più rilevante è che la Corte affermi che «se codesta utilità deve corrispondere al bene della collettività, considerata non come somma di individui e di gruppi, ma come complesso unitario, il fatto che la legge abbia imposto il sacrificio di particolari interessi non comporta che l'utilità generale sia venuta a mancare». In tale passaggio si evince come l'interesse generale, da un lato, appartenga alla collettività unitariamente e, dall'altro, possa includere il sacrificio di interessi particolari per il suo soddisfacimento, senza che con ciò venga meno l'utilità generale.

[40] M.S. GIANNINI, *Diritto Amministrativo*, cit., 882; ID., in AA. VV., *Le azioni a tutela di interessi collettivi. Atti del convegno di studio (Pavia, 11-12 giugno 1974)*, Padova, 1976, 354; G. ALPA, voce *Interessi diffusi*, in *Disc. disc. priv., sez. civ*., IX, Torino, 1993, 610.

[41] M. CAPPELLETTI, *Appunti sulla tutela giurisdizionale di interessi collettivi o diffusi*, in AA.VV., *Le azioni a tutela di interessi collettivi*, cit., 192.

appropriazione o godimento esclusivo[42], come l'ambiente, e appartenenti a un numero indeterminato di persone prive di un'organizzazione, profilo che invece caratterizza gli interessi collettivi quando rimangono nella sfera degli interessi individuali[43]. Per tale ragione, si è sovente affermato che gli interessi diffusi non possano ricevere di per sé tutela giudiziale, se non nel momento in cui la collettività indeterminata diviene determinata, ossia un soggetto che se ne fa portatore trasforma l'interesse diffuso in collettivo[44].

La categoria dell'interesse diffuso ha, quindi, tratti comuni tanto con l'interesse generale quanto con quello particolare, almeno da un punto di vista soggettivo: col primo condivide l'appartenenza, spesso, alla collettività nel suo insieme, per definizione indeterminata; col secondo, condivide la possibilità di essere azionato in giudizio da soggetti privati, sebbene tale possibilità, come si vedrà, sia espressamente ammessa dalla legge per lo più limitatamente all'ambito dell'azione amministrativa. Tuttavia, da un punto di vista oggettivo essa ha molto più in comune con l'interesse generale, in quanto insiste su beni comuni insuscettibili di appropriazione individuale e coincidenti con valori superindividuali costituzionalmente tutelati, come l'ambiente[45].

Non essendo questa la sede per ripercorrere compiutamente l'intenso dibattito in merito alla legittimazione giudiziale per la tutela degli interessi diffusi, basti qui evidenziare che la dottrina civilistica generalmente sottolinea la loro incompatibilità con una legittimazione giudiziale «decentrata», cioè affidata ai singoli, in quanto la natura generale dell'interesse richiederebbe pur sempre l'intervento di un soggetto capace di farsi portatore di istanze

---

[42] N. TROCKER, *Gli interessi diffusi e la loro tutela dinanzi al giudice civile*, in AA.VV., *Nuove dimensioni nei diritti di libertà. Scritti in onore di Paolo Barile*, Padova, 1990, 194; V. DENTI, voce *Interessi diffusi*, in *Nov. Dig*., app. IV, Torino, 1982, 307.

[43] R. DONZELLI, *op. cit*., 302; R. FEDERICI, *Gli interessi diffusi. Il problema della loro tutela nel diritto amministrativo*, Padova, 1984, 20 s.

[44] M.S. GIANNINI, in AA.VV., *Le azioni a tutela di interessi collettivi*, cit., 354; R. PARDOLESI, *Il problema degli interessi collettivi e il problema dei giuristi*, ivi, 245.

[45] C.M. BIANCA, *Note sugli interessi diffusi*, in L. LANFRANCHI (a cura di), *La tutela giurisdizionale degli interessi collettivi e diffusi*, Torino, 2003, 71; C. PUNZI, *La tutela giudiziale degli interessi diffusi e degli interessi collettivi*, in *Riv. dir. proc*., 2002, 3, 651; V. VIGORITI, *Interessi collettivi e processo: la legittimazione ad agire*, Milano, 1979, 43; A. CORASANITI, *La tutela degli interessi diffusi davanti al giudice ordinario*, in Riv. dir. civ., 1978, 1, 191. Più di recente cfr. G. ALPA, *Gli interessi diffusi: una categoria rivisitata*, in *Econ. dir. terz*., 2014, 2, 169 s.; N. RUMINE, *Natura e forme civilistiche di tutela degli interessi collettivi dei consumatori*, Pisa, 2022, 56.

collettive[46]. In altre parole, lo stretto collegamento esistente tra interessi diffusi e interesse generale fatica ad ammettere che il singolo possa farsi diretto portatore della loro tutela in giudizio, a meno che non faccia valere un interesse individuale leso o messo in pericolo.

D'altro canto, però, neppure le forme di azione collettiva in sede civile consentite dalla legge si riferiscono alla tutela di interessi propriamente diffusi: esse azionano la tutela di interessi, appunto, collettivi, intesi come somma di diritti individuali omogenei ovvero sintesi di interessi riferibili a specifiche categorie di individui[47]. Invece, la legge prevede espressamente

[46] Già S. RODOTÀ, *Le azioni civilistiche*, in AA.VV., *Le azioni a tutela di interessi collettivi*, cit., 90, notava che la ragione di ciò dovesse essere ricercata nella natura degli strumenti civilistici, conformati in modo da servire alla tutela di interessi esclusivamente individuali e inadatti a risolvere conflitti non integralmente interprivati. Si veda poi C.M. BIANCA, *Note sugli interessi diffusi*, cit., 76 ss., che però evidenzia come l'ambiente, in quanto suscettibile di uso anche individuale, possa dar luogo a rimedi privatistici. Per A. GAMBARO, *Interessi diffusi, interessi collettivi e gli incerti confini tra diritto pubblico e diritto privato*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 2019, 3, 789 ss. la categoria degli interessi diffusi mette in crisi la dicotomia pubblico/privato, che non riesce a intercettarli pienamente. D'altro canto, la ritrosia è dovuta in parte dovuto al fatto che l'attenzione degli studiosi è stata calamitata dal tema del loro trattamento processuale, con conseguente spostamento del fuoco dell'analisi sulle azioni anziché sui caratteri della posizione sostanziale tutelata. Ancora, E. GABRIELLI, *Appunti su diritti soggettivi, interessi legittimi, interessi collettivi*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1984, 4, 993 osserva che i conflitti che superano la dimensione individuale, come nel caso di interessi collettivi e diffusi, faticano a essere destinatari di strumenti civilistici caratterizzati dalla frammentarietà dell'azione del singolo e alla sua inidoneità ad assicurare una efficace tutela a interessi collettivi, a causa della naturale propensione di tali strumenti ad assicurare la salvaguardia di posizioni individuali.

[47] Il riconoscimento delle azioni collettive in ambito civile è soggetto a stretta autorizzazione legislativa (a differenza, dell'ambito amministrativo, in cui si accetta una legittimazione «giurisprudenziale»: cfr. Cons. Stato, A.P., 20 febbraio 2020, n. 6). Tuttavia, non pare rinvenirsi un diretto riferimento in ambito civile alla tutela di interessi diffusi. Il riferimento è alla distinzione netta oggi operata dalla legge tra azione di classe e azione collettiva in senso stretto. La prima (art. 840-*bis* c.p.c.) ha per oggetto esclusivamente «diritti individuali omogenei» azionabili da un'associazione/organizzazione iscritta, ferma restando la legittimazione individuale, per chiedere l'accertamento della responsabilità e la condanna al risarcimento del danno o alle restituzioni. La seconda si evince chiaramente dall'azione contro atti o comportamenti posti in essere «in pregiudizio di una pluralità di individui o enti» e consente di ottenere la cessazione o il divieto di reiterazione della condotta (art. 840-*sexiesdecies* c.p.c.). Più precisamente, specifiche norme prevedono la possibilità per gli enti rappresentativi di una categoria di agire in giudizio a sua tutela: ad esempio, l'art. 2601 c.c. in tema di repressone degli atti di concorrenza sleale; l'art. 28 l. 20 maggio 1970, n. 300 per la repressione di condotte antisindacali; l'art. 37 d.lgs. 206/2005 per l'inibitoria delle clausole vessatorie, e così via.

che enti collettivi possano farsi portatori di interessi diffusi nel processo amministrativo – con ciò senza, a nostro avviso, necessariamente mutare la «natura» oggettiva dell'interesse stesso[48] – in quanto esso insiste pur sempre su beni comuni non apporzionabili e non rivali. Tale distinzione risulta particolarmente evidente proprio in relazione alla tutela ambientale, interesse diffuso per eccellenza, in cui l'azione risarcitoria – per lo più in forma specifica – davanti al giudice civile è riservata allo Stato e le associazioni ambientaliste hanno solo la possibilità di intervenire nel giudizio, mentre l'azione diretta di queste ultime è possibile solo davanti al giudice amministrativo per impugnare atti della p.a. illegittimi perché pregiudizievoli per l'ambiente (art. 18, comma 5, l. n. 349/1986)[49].

Per tali ragioni, la tecnica normalmente individuata per calare la tutela degli interessi diffusi anche nella dimensione processuale civile è quella della loro trasmutazione in posizioni di vantaggio individuale riconosciute dall'ordinamento, cioè in diritti soggettivi[50]. Nell'ottica di una legittimazione «decentrata» da parte dei singoli, allora, pare che la dimensione più effettiva di tutela degli interessi diffusi agisca in via «indiretta», quando cioè venga azionato in giudizio un interesse individuale leso o messo in pericolo dalla lesione del bene comune da parte del terzo: esempio paradigmatico è l'azione

---

La distinzione viene evidenziata da C. CONSOLO, *L'azione di classe, trifasica, infine inserita nel c.p.c.*, in *Riv. dir. proc*., 2020, 2, 721, ove osserva che oggetto del giudizio di classe è sì una pluralità, ma di diritti individuali, non già di interessi collettivi o diffusi, o comunque «adespoti».

[48] Ai sensi dell'art. 9 della l. 241/1990, «qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento, hanno facoltà di intervenire nel procedimento». La lettera della norma, quindi, include l'ipotesi che enti collettivi siano portatori di interessi diffusi, senza che la determinazione della collettività di riferimento implichi necessariamente lo "snaturamento" dell'interesse in somma di interessi particolari (ipotesi contemplata nella prima parte della norma, ove si parla di interessi pubblici o privati). Ciò che fa la norma è fondamentalmente limitare la legittimazione attiva per la tutela di interessi diffusi ad apposite organizzazioni, riconosciute dalla legge o dalla giurisprudenza. Anche se sul punto l'Adunanza plenaria n. 6/2020 cit. ha affermato che l'interesse collettivo è una «derivazione» dell'interesse diffuso, originariamente adespota, tale considerazione sembra limitare il carattere di collettivo al profilo soggettivo, ossia al venir meno del carattere adespota quando un ente collettivo si fa portatore dell'interesse diffuso, senza con ciò togliere natura generale all'interesse diffuso tutelato.

[49] Sul tema si veda R. LEONARDI, *La legittimazione processuale delle associazioni ambientaliste: alcune questioni ancora giurisprudenziali*, in *Riv. giur. ed*., 2011, 1, II, 3 ss.

[50] V. VIGORITI, *op. cit.*, 26 ss., anche ripreso da E. GABRIELLI, *op. cit.*, 997.

a tutela della salute individuale – o anche collettiva[51] – connessa al danno ambientale, che ha condotto la giurisprudenza a riconoscere tutela – sia risarcitoria sia inibitoria e, talvolta, ripristinatoria – al diritto a un ambiente salubre[52].

Tali considerazioni, qui necessariamente abbozzate, sono funzionali a delimitare il perimetro dell'analisi, consentendo di tracciare con maggiore precisione i confini della categoria dell'interesse generale e della sua possibile rilevanza nei rapporti interprivati. In primo luogo, esso non si esaurisce nell'interesse pubblico. L'interesse generale, riferibile cioè alla comunità statale nel suo complesso, può infatti essere osservato dalla prospettiva della

[51] La prospettiva di tutela menzionata non esclude, infatti, che la funzionalizzazione del diritto soggettivo alla salute verso la tutela dell'interesse diffuso-ambiente assuma anche una dimensione collettiva. Si pensi l'azione inibitoria collettiva ex art. 840-sexiesdecies c.p.c., diretta alla cessazione o al divieto di reiterazione di condotte pregiudizievoli per una pluralità di individui o enti. Di particolare rilievo, in proposito, Cass. civ., sez. un., 29 ottobre 2026, n. 28087, relativa alla vicenda dello stabilimento ex Ilva di Taranto, che ha confermato l'inibitoria collettiva disposta a tutela, tra l'altro, della salute individuale e collettiva dei residenti, riconoscendo la possibilità di ricorrere a tale strumento anche per prevenire lesioni irreversibili di diritti fondamentali; nel giudizio, promosso da alcuni cittadini, erano intervenuti altresì il Codacons e il Gruppo di Intervento Giuridico.

[52] Capostipite di tale filone è la nota Cass. civ., sez. un., 9 marzo 1979, n. 1463 in cui veniva affermata l'esperibilità dell'azione inibitoria proposta da un privato rispetto alla costruzione di uno stabilimento industriale. La Corte operava un diretto collegamento tra ambiente e art. 32 Cost. elaborando la figura del diritto soggettivo a un ambiente salubre, talvolta in dottrina enumerato tra i diritti della personalità (S. PATTI, *La tutela civile dell'ambiente*, Padova, 1979, 29 ss.; N. RUMINE, *op. cit*., 80). In dottrina si vedano anche gli importanti contributi di M.R. MAUGERI, *Il rimedio inibitorio nella giurisprudenza "ambientale": il diritto all'ambiente salubre come espediente retorico*, in *Riv. dir. civ*., 1996, 2, 165 ss.; G. ALPA, *Il diritto soggettivo all'ambiente salubre: "nuovo diritto" o espediente tecnico?*, in *Resp. civ. prev*., 1998, 1, 4 ss. Ancora di recente U. SALANITRO, *Tutela dell'ambiente e del clima nella teoria dei beni*, in *Riv. dir. civ*., 2025, 4, 647, che parla di un «ampliamento dell'ambito di operatività del diritto alla salute, che consente di utilizzare strumenti inibitori, ripristinatori e/o risarcitori per ristabilire condizioni ambientali di salubrità, la cui compromissione avrebbe effetti negativi sulla sfera esistenziale della persona».

Nella giurisprudenza successiva alle Sezioni Unite del 1979, si vedano Cass. civ., sez. III, 20 giugno 1997, n. 5530; Cass. civ., sez. un., 23 febbraio 2023, n. 5668. Particolarmente fertile per i provvedimenti inibitori, che sono giunti sino ad ammettere la richiesta del privato di bonifica, è il filone delle immissioni, di cui si discorrerà più ampiamente *infra*: Cass. civ., sez. un., 5 luglio 2024, n. 18472. Il collegamento tra salute individuale e tutela ambientale è reso ancora più esplicito dalla giurisprudenza della Corte europea dei diritti dell'uomo (CEDU), a partire da *Kyrtatos c. Grecia*, 22 maggio 2003 sino a *Verein KlimaSeniorinnen Schweiz c. Svizzera* [GC], 9 aprile 2024.

«imputazione» dei relativi strumenti di tutela a differenti soggetti variamente portatori di quell'interesse[53]. In questa prospettiva, l'interesse pubblico designa l'interesse generale quando la sua cura è affidata, attraverso specifici poteri e strumenti, alla pubblica amministrazione; gli interessi diffusi, invece, consentono di osservare il medesimo interesse generale dalla prospettiva dei consociati, i quali possono concorrere alla sua tutela in forma collettiva, talvolta direttamente, e in forma individuale, per lo più indirettamente[54].

Pare, allora, che la prospettiva di ricerca che merita maggiore attenzione sia quella di indagare le possibili forme di un sindacato decentrato dei singoli per la tutela di interessi diffusi insistenti su beni comuni e danneggiati o messi in pericolo dalle condotte antisociali dei proprietari. In tale prospettiva, infatti, ci si muoverà, da un lato, nella consapevolezza della generale e comprensibile ritrosia ad accettare forme di legittimazione attiva dei singoli a tutela diretta di un interesse generale ma, dall'altro, nell'intento di valorizzare e rafforzare il collegamento esistente tra posizioni individuali e beni comuni, in modo da funzionalizzare l'azionabilità delle prime a tutela, seppure indiretta, dei secondi[55].

---

[53] Cfr. B. CARAVITA, *La tutela giurisdizionale degli interessi diffusi e collettivi*, in *Riv. crit. dir. priv*., 1985, 3, 35 s., secondo cui gli interessi diffusi sarebbero «*generali*, *ma non pubblici*, in quanto affianco alla loro imputazione all'ente autoritativo (sempreché esistente) rimarrebbe spazio per un'autonoma imputazione a (e gestione da parte di) soggetti privati e la loro tutela potrebbe essere esercitata – anche individualmente – attraverso tecniche di tipo garantistico».

[54] Un accenno di tale prospettiva si può vedere anche in C.M. BIANCA, *Note sugli interessi diffusi*, cit., 69, ove rileva che «gli interessi di una collettività a composizione indeterminata possono essere assunti come propri dallo Stato o altri enti pubblici. In tal caso essi divengono interessi pubblici e sono tutelati come interessi dell'ente che li ha fatti propri. Ciò tuttavia non esclude che essi rilevino come interessi diffusi in quanto riferiti a collettività a composizione indeterminata (es., gli abitanti di un'area montana) e siano tutelati da enti privati che se ne facciano portatori». Favorevole rispetto al ruolo «suppletivo» della legittimazione individuale è C. PUNZI, *op. cit*., 675.

[55] S. RODOTÀ, *Le azioni civilistiche*, cit., 96 s. già poneva l'interrogativo se riconoscere l'azione collettiva a tutela di interessi diffusi significasse o meno escludere che di quell'interesse, appartenente al «gruppo», potesse farsi portatore qualsiasi componente del gruppo stesso, valorizzando così quelle iniziative individuali «cariche del peso collettivo implicito negli interessi da tutelare». Tale via, secondo l'A., richiederebbe anche una revisione della teoria delle situazioni soggettive, riferendo ad esse specifiche tecniche di intervento giuridico che consentano di collocare gli interessi collettivi nello spazio direttamente controllabile dai singoli.

3. IL SUOLO E LA CITTÀ COME BENI COMUNI: LA RILEVANZA «LOCALE» DEGLI INTERESSI «DIFFUSI»

A completamento del menzionato percorso definitorio e metodologico, occorre ora precisare brevemente la funzione svolta dal concetto di «bene comune» nella presente indagine.

Come anticipato, la proprietà immobiliare costituisce un terreno particolarmente fertile per questa analisi in ragione della sua intrinseca funzione sociale, che oggi si completa di profili di sostenibilità e solidarietà che possono attribuire ai singoli un ruolo rafforzato di controllo decentrato degli egoismi proprietari. A ciò si associa la rilevanza della dimensione diffusa degli interessi che possono insistere su di essa e della possibilità per i singoli di azionarli giudizialmente, sia pure in via indiretta.

Tale dimensione diffusa è per lo più incarnata dalla difficoltà di ricondurre integralmente la disciplina della proprietà immobiliare entro lo schema individualistico del rapporto titolare-bene e della bilateralità dei rapporti interproprietari: come visto, sullo sfruttamento del suolo convergono interessi superindividuali che finiscono per ripercuotersi sul contenuto stesso della situazione proprietaria[56].

Ciò che emerge, a livello sistemico, è l'ormai evidente inadeguatezza di un'impostazione che concepisca la proprietà privata come il mero insieme delle prerogative spettanti a un determinato soggetto su una determinata porzione di terra. La crescente centralità delle istanze di sostenibilità e la valorizzazione della dimensione solidaristica che a esse si accompagna impongono, infatti, di considerare il fondo oggetto di proprietà come una porzione giuridicamente individuata di una realtà materiale più ampia, funzionalmente riconducibile a una comunità indeterminata[57].

È soprattutto la più recente valorizzazione del suolo quale matrice ambientale a rendere evidente come la singola particella proprietaria costituisca soltanto una «frazione» di un sistema più ampio[58]. In questa prospettiva, la delimitazione fisica della proprietà e quella funzionale non

[56] L. FRANCARIO, *op. cit.*, 422 ss.
[57] Per questo approccio, cfr. B. AKKERMANS, *op. cit*., 279.
[58] E. BOSCOLO, *Oltre il territorio*, cit., 137.

necessariamente coincidono, nella misura in cui l'uso esclusivo della prima può negativamente incidere sulla seconda, specialmente a livello aggregato[59].

Sulla scia di simili riflessioni si è sviluppata l'idea di considerare il suolo – nella sua dimensione unitaria e non frazionata – come un bene comune[60], nozione che consente di dare veste giuridica alla scissione tra appartenenza e funzione, senza con ciò negare la titolarità privata delle singole porzioni immobiliari. La categoria di bene comune, infatti, come originariamente intesa dalla Commissione Rodotà[61], non attiene allo statuto proprietario quanto alle «utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali nonché al libero sviluppo della persona», incluse le generazioni future, connesse a una determinata risorsa a prescindere dallo specifico regime di appartenenza pubblico o privato.

Trattare «funzionalmente» taluni beni – il suolo, lo spazio urbano – come *commons* consente di dare spazio alla tutela di interessi diffusi insistenti su tali beni – la tutela ambientale, l'integrità del territorio, la vivibilità urbana – non necessariamente in una dimensione che investe l'intera collettività statale. Il carattere diffuso dell'interesse, infatti, non riguarda solo

[59] Tale aspetto verrà approfondito in particolar modo con riguardo al fenomeno della proprietà privata estrattiva (cap. secondo), menzionando gli effetti sistemici che possono produrre singole condotte proprietarie quando ripetute in una stessa area territoriale: ad esempio, la superficie impermeabilizzata dal proprietario appartiene al suo fondo, ma la perdita della capacità di assorbimento delle acque si ripercuote sul sistema idrologico circostante; l'eliminazione della vegetazione interessa materialmente una singola particella, ma può incidere sulla biodiversità, sulla regolazione della temperatura e sulla capacità di cattura del carbonio; l'escavazione avviene entro una proprietà determinata, ma modifica il sottosuolo e può alterare equilibri che trascendono i suoi confini; e così via.

[60] W. GASPARRI, *Suolo, bene comune? Contenimento del consumo di suolo e funzione sociale della proprietà privata*, in *Dir. pub*., 2016, 1, 69 ss.; E. BOSCOLO, *op. cit*., 129 ss.

[61] La letteratura sui beni comuni è ormai sconfinata e non è possibile darne conto interamente in questa sede. Ai fini del discorso che si sta conducendo, ci interessa evidenziare la nozione di bene comune promossa dalla Commissione Rodotà nel 2007 in cui rientravano le risorse naturali, come i fiumi, i torrenti, i laghi e le altre acque, l'aria, i parchi, le foreste e le zone boschive, le zone montane di alta quota, i ghiacciai e le nevi perenni, i tratti di costa dichiarati riserva ambientale, la fauna selvatica e la flora tutelata, le altre zone paesaggistiche tutelate, e via dicendo. Venivano definiti dalla Commissione come cose che esprimono utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali nonché al libero sviluppo della persona, e informati al principio della salvaguardia intergenerazionale delle utilità. Tale categoria non si identificava nella specie dei beni pubblici perché non aveva a che fare con la titolarità del bene in quanto beni "a titolarità diffusa", potendo appartenere alla pubblica amministrazione o a privati.

l'indeterminatezza dei soggetti che ne sono partecipi, ma il carattere non esclusivo dell'utilizzo del bene. Esso, dunque, non investe necessariamente l'ambito materiale o territoriale nel quale l'interesse si manifesta; anzi, la dimensione locale è spesso fisiologica[62].

Ciò non esclude, ovviamente, che *i commons* localmente considerati siano funzionalmente collegati, a loro volta, con i c.d. *global commons*, quali le acque, l'atmosfera, la stabilità climatica e, più in generale, gli equilibri ecosistemici[63]. La dimensione locale è semplicemente più governabile e, allo stesso tempo, mette in luce la rilevanza di regolare le condotte proprietarie che si pongono alla base del fenomeno più ampio. Si tratta, allora, di distinguere tra la «scala dell'effetto» e la «scala dell'intervento»: se l'atmosfera, il clima o determinati equilibri ecosistemici non possono essere efficacemente governati a livello locale, a quel livello può nondimeno essere regolato il modo in cui le singole proprietà incidono sui *commons* territoriali

[62] In tal senso si poneva l'argomento delle SS.UU. n. 1463/1979, cit. sulla distinzione tra beni comuni divisibili e indivisibili, collocando l'ambiente nella prima categoria, con la conseguenza che esso è suscettibile di godimento da parte dei singoli – a differenza, ad esempio, di beni comuni come l'ordine pubblico o la difesa nazionale – e, quindi, di azionabilità in giudizio da parte dei singoli. La Cassazione, tuttavia, giungeva a escludere l'ambiente dalla nozione di interesse diffuso, collocandolo persino in quella di interesse collettivo inteso come somma di interessi individuali. Posizione che, invero, potrebbe rafforzare l'azionabilità del singolo della propria "porzione" di interesse collettivo. Sul punto, N. RUMINE, *op. cit*., 81.

[63] Non vi è una definizione univoca e pacificamente accettata di global commons. Secondo la definizione della Division of Environmental Law and Conventions (DELC) del United Nations Environment Programme (UNEP) l'espressione *global commons* si riferisce a «*resource domains or areas that lie outside of the political reach of any one nation State*». Il diritto internazionale vi riconduce tradizionalmente quattro principali ambiti: alto mare, atmosfera, Antartide e spazio extra-atmosferico. Anche il rapporto del Segretario generale ONU *Our Common Agenda* utilizza una formula simile, precisando però che i concetti di *global commons* e *global public goods* sono impiegati in vari contesti e «*lack agreed definitions*». Per i fini del rapporto, i *global commons* sono intesi come risorse naturali o culturali condivise e di beneficio comune.

Cfr. anche C.M. ROSE, *Expanding the choices for the global commons: Comparing newfangled tradable allowance schemes to old-fashioned common property regimes*, in *Duke Env. L. Pol. For*., 1999, 10, 45 ss., che descrive la problematica della regolazione dei *global commons* andando al di là della rigida alternativa tra coercizione statale centralizzata e proprietà privata, formulando una concezione più articolata dei *global commons*: non un'unica risorsa globale omogenea, ma una trama di beni comuni grandi e piccoli, locali e transnazionali, interagenti e sovrapposti, la cui gestione richiede soluzioni istituzionali differenziate e coordinate, come regimi intermedi e ibridi quali forme di gestione comune delle risorse i sistemi di permessi o quote ambientali negoziabili.

che costituiscono l'interfaccia materiale attraverso cui quegli effetti più ampi vengono prodotti, secondo una logica *think globally, act locally*[64].

Al tempo stesso, le esternalità che incidono sui beni comuni rendono più complesso il rapporto tra interessi particolari e diffusi: il proprietario non trasferisce i costi della propria condotta su una collettività a lui estranea, ma su una comunità di cui egli stesso fa parte e con la quale condivide, volente o nolente, i valori compromessi dalla propria condotta antisociale[65].

Tale ordine di ragionamenti non si arresta alla dimensione *stricto sensu* ambientale. Al contrario, la preservazione dell'integrità del territorio non deve tradursi nell'assoluto divieto di sottrarre il suolo a ogni trasformazione. Infatti, il suolo è funzionale al libero sviluppo della persona proprio in quanto supporto materiale dell'abitare e della formazione dello spazio urbano. In questo senso, la città costituisce essa stessa un bene comune[66], non riducibile alla somma degli spazi fisici che la compongono, ma qualificabile come habitat dell'uomo e luogo nel quale si sviluppano relazioni, opportunità di partecipazione e, più in generale, condizioni essenziali per la realizzazione della persona e l'esercizio di diritti fondamentali, tra cui quello all'abitare. Lo spazio urbano, quindi, non può essere sede di incontrollato individualismo proprietario, ma presuppone l'uso responsabile dei beni da parte del singolo alla luce dei bisogni altrui e della conservazione della fruibilità del bene comune[67].

È noto come questa prospettiva non si sia tradotta in una concreta riforma legislativa attributiva di una legittimazione ad agire a tutela dei beni comuni. Ciò non significa, tuttavia, che il concetto «funzionale» di bene comune non

---

[64] L'espressione o, almeno, il suo contenuto sono spesso attribuiti al biologo René Dubos e sono stati oggetto di numerosi studi, tra cui T. TEMPLE, *Think globally, act locally*, in *EPA Journ.,* 1978, 4(4), 4 ss.; S. WALTER, *Think global, act local: the life and legacy of Patrick Geddes*, Edinburgh, 2004; O.P. HAUSER, A. HENDRIKS, D.G. RAND, M.A. NOWAK, *Think global, act local: Preserving the global commons*, in *Scient. Rep.*, 2016, 6:36079.

[65] Su tale passaggio cfr. E. OSTROM, J. BURGER, C.B. FIELD, R.B. NORGAARD, D. POLICANSKY, *Revisiting the Commons: Local Lessons, Global Challenges*, in *Science*, 1999, 284, 281.

[66] Diffusamente T. DALLA MASSARA, M. BEGHINI (a cura di), *La città come bene comune*, Napoli, 2018, spec. F. ANDREOLI, A. MICHELANGELI, E. PELUSO, *Beni Comuni, coesione sociale e disuguaglianze*, 45 ss. Cfr. anche S. FOSTER, C. IAIONE, *The City as a Commons*, in *Yale L. Pol. Rev*., 2016, 34(2), 281 ss.; M.R. MARELLA, *Lo spazio urbano come bene comune*, in *Techne*, 2024, 28, 28 ss.

[67] Sul punto cfr. P. PIRAS, *L'uso sostenibile del suolo e la città giusta*, in *Riv. quad. dir. amb*., 2023, 2, 145 ss.

possa ispirare l'interpretazione e l'applicazione delle norme vigenti. D'altronde, tale nozione ha già fatto ingresso da tempo nel lessico della giurisprudenza[68].

Nella prospettiva della legittimazione decentrata, non si intende tanto riconoscere al privato la possibilità di agire direttamente a tutela del bene comune in quanto tale – il che richiederebbe sia di ammettere tale dimensione di legittimazione diretta, sia di riconoscere l'esistenza dei beni comuni come consolidato istituto giuridico – quanto utilizzare tale nozione come criterio interpretativo per valorizzare la funzionalizzazione dell'azione individuale anche alla tutela dell'interesse diffuso sottostante al bene comune considerato, cui l'interesse particolare del singolo è funzionalmente connesso[69].

4. GLI STRUMENTI GIURIDICI PER IL CONTENIMENTO DELLE ESTERNALITÀ PROPRIETARIE

È consustanziale alla definizione e all'architettura normativa della proprietà l'indeterminatezza delle sue possibili modalità di esercizio, cui però

[68] L'ovvio riferimento è a Cass. civ., Sez. Un., 14 febbraio 2011, n. 3665, sulle valli da pesca della Laguna di Venezia. Le Sezioni Unite affermano che non ci si può più arrestare alla dicotomia codicistica bene pubblico/bene privato, fondata sull'appartenenza: occorre considerare la funzione del bene e gli interessi cui esso è strumentale. Sulla base degli artt. 2, 9 e 42 Cost., la Corte qualifica come «comune» il bene che, indipendentemente dalla titolarità, per le proprie caratteristiche, soprattutto ambientali e paesaggistiche, sia funzionalmente collegato alla realizzazione degli interessi di tutti i cittadini e allo sviluppo della persona. L'«aspetto dominicale» viene così posto in secondo piano rispetto alla funzione costituzionale del bene. Di recente, Corte cost., 19 febbraio 2024, n. 19 ha definito ambiente e paesaggio come beni comuni.

[69] Sul punto si veda M. BIANCA, *La soggettività rimediale dell'ambiente. Riflessioni sparse sulla sostenibilità. Il diritto al benessere ambientale*, in A. GENOVESE, M. BARELA (a cura di), *Dottrine generali della sostenibilità. Verso una teoria del «diritto privato sostenibile»? Atti del Convegno Viterbo, 24-26 ottobre 2024*, Torino, 2026, 44, che evidenzia la necessità di superare la tradizionale prospettiva individualistica e rafforzare la matrice solidale che da tempo ha collocato ambiente, salute, uguaglianza tra i diritti sociali a dimensione collettiva, permettendo ai privati di farli valere tanto contro lo Stato quanto contro i singoli. Con particolare riguardo all'ambito proprietario, F. PIRAINO, *Bene giuridico e sostenibilità*, ivi, 229, che ritiene di considerare la preservazione del territorio in funzione ambientale un concreto «interesse positivo» la cui lesione legittima l'instaurazione di conflitti interproprietari.

non corrisponde la loro assolutezza o illimitatezza. La proprietà è, sì, sintesi e non somma di facoltà[70], ma deve essere esercitata nei limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento. Da qui l'idea per cui la disciplina proprietaria si ricaverebbe sempre dal combinato disposto tra l'art. 832 c.c. e le specifiche norme che stabiliscono i suddetti limiti e obblighi[71].

Il nostro interesse cade sullo specifico sistema normativo composto da quelle regole deputate a contenere le esternalità negative generate dall'esercizio egoistico della proprietà, con particolare riguardo a quelle che si ripercuotono su interessi generali o, meglio, diffusi. Gli strumenti giuridici usualmente deputati al contenimento delle esternalità negative generate dall'esercizio della proprietà variano, appunto, a seconda che esse si verifichino a danno di un interesse generale ovvero di interessi particolari. In estrema semplificazione, le prime sono generalmente destinatarie di regolamentazioni di natura amministrativa, mentre le seconde di regole di diritto privato[72]. Entrambe queste prospettive sono riconducibili alla formula dell'art. 832 c.c., per cui si usa affermare che i limiti e gli obblighi imposti al potere proprietario si riconducono idealmente a limiti pubblicistici o privatistici[73].

Nella prima dimensione si usa collocare la legislazione c.d. vincolistica, comprendente cioè tutte le normative di stampo pubblicistico che impongono comportamenti o divieti specifici al proprietario in nome del perseguimento di interessi generali, incarnati dalla «funzione sociale» di cui all'art. 42, comma 2, Cost. letta come primario strumento di limite alla discrezionalità proprietaria[74] per l'abbattimento delle esternalità negative che incidono sugli

---

[70] Per la ricostruzione, di derivazione pandettistica, in senso unitario della proprietà come sintesi e non somma di facoltà, cfr. B. WINDSCHEID, *Diritto delle Pandette*, I, 2, Torino, 1925, 113 (trad. a cura di Fadda e Bensa). Notissima è stata poi l'elaborazione di S. PUGLIATTI, *La proprietà*, in *Comm. D'Amelio-Finzi*, I, Firenze, 1942, 135 e ID., *La proprietà nel nuovo diritto*, cit., 127, secondo cui occorresse abbandonare «l'illusione che all'unicità del termine corrisponda la reale unità di un saldo e compatto istituto». Parlava di "crisi" della nozione unitaria di proprietà anche P. PERLINGIERI, *Introduzione*, cit., 59.

[71] Cfr. N. IRTI, *Proprietà e impresa*, Napoli, 1965, 9 ss., che ricostruisce la disciplina della proprietà come il combinato disposto tra l'art. 832 c.c., che di per sé non è autosufficiente, e le varie norme limitatrici del diritto di proprietà, giungendo quindi alla conclusione per cui il contenuto del diritto di proprietà è fatto di limiti, intesi come limitazioni "negative", mentre la sfera degli obblighi è esterna al contenuto del diritto.

[72] U. MATTEI, *La proprietà*, Torino, 2025, 53 s.

[73] Per tutti, S. PUGLIATTI, *La proprietà nel nuovo diritto,* cit., 2, 40.

[74] L. MENGONI, *Proprietà e libertà*, in *Riv. crit. dir. priv*., 1988, 443.

interessi della collettività[75]. In ciò, come si approfondirà a breve, risiede la funzione primaria della riserva di legge, la quale opera come vincolo teleologico per il legislatore di adottare norme limitatrici della proprietà solo ai fini della realizzazione dell'interesse pubblico[76]. Interesse pubblico che, come precisato *supra*, rappresenta la prospettiva dell'interesse generale imputato agli strumenti della pubblica amministrazione. All'interno di tali norme limitatrici è possibile, poi, identificare un'ideale scala graduata dell'intervento pubblico, che muove dalla conformazione normativa di determinati beni che, per la loro natura, intersecano interessi generali e sono, perciò, soggetti a specifici vincoli (es., vincoli paesaggistici, beni inseriti in aree naturali protette, beni culturali), passando attraverso vincoli di carattere più generale che interessano una generalità di beni (es., limiti urbanistici ed edilizi, tra cui anche le regole sulle distanze tra gli edifici, ambientali, idrogeologici, sulla sicurezza degli immobili, sulla proprietà agraria), sino alla sua massima espressione rappresentata dall'espropriazione per pubblica utilità ex art. 42, comma 3, Cost.

Sul versante delle esternalità su interessi particolari di terzi, le principali norme proprietarie che vengono in gioco sono l'art. 833 c.c. sul divieto di atti emulativi e l'art. 844 c.c. in materia di immissioni. Mentre la prima norma si occupa della massima espressione dell'esercizio nocivo del diritto, in quanto unicamente preordinato a ledere interessi altrui senza alcun interesse individuale, la seconda introduce un giudizio di bilanciamento tra interessi contrapposti quando l'attività – anche produttiva – compiuta sul fondo di un proprietario produca una limitazione (potenzialmente) intollerabile dei diritti altrui.

Su di un piano più circoscritto – di cui, però, si avrà modo di evidenziare le potenzialità anche a livello sistemico – anche talune norme regolatrici della comunione e del condominio (artt. 1102, 1117-*quater* c.c.) mirano a tutelare interessi particolari, anche collettivi, dall'utilizzo del singolo proprietario che superi i limiti del proprio diritto individuale per ripercuotersi negativamente all'esterno.

Tale inquadramento è, ovviamente, limitato alle specifiche norme deputate alla soluzione di conflitti interproprietari, ma è possibile annoverare tra i limiti di diritto privato anche le più generali regole di responsabilità civile

[75] A. GAMBARO, *La proprietà*, Milano, 2017, 191.
[76] *Ivi*, 181, 195.

(artt. 2043 ss. c.c.), così come l'autonomia privata può costituire un'autonoma e più invasiva regolamentazione dei limiti proprietari nell'interesse altrui.

Se, sul piano astratto, appare evidente la diversità di *rationes* che ispirano le due classi di strumenti – l'attuazione dell'interesse pubblico, da un lato, e la soluzione di conflitti interprivati, dall'altro – le due dimensioni in realtà posseggono rilevanti piani di sovrapposizione. Come affermato da illustre dottrina, l'attuazione dell'interesse pubblico comprende pure l'interesse del privato estraneo al rapporto di proprietà, perché è pubblico interesse anche quello che sta alla base del coordinamento interindividuale[77]. Tuttavia, un conto è affermare che la pacifica convivenza tra i consociati appartiene all'interesse generale, un altro è ammettere che gli interessi poc'anzi definiti «diffusi», in quanto espressione dell'interesse generale calato nella dimensione dell'imputazione individuale, possano trovare tutela nell'azione civile fondata sulle norme appena ripercorse.

Nel solco di tali considerazioni si colloca il tentativo – certamente non nuovo – di emancipare gli strumenti del diritto privato da una logica puramente interindividuale, al fine di legittimare un sindacato decentrato per il contenimento di esternalità proprietarie dannose per gli interessi diffusi verso l'affermazione di comportamenti virtuosi. A tale scopo, lo strumento interpretativo del diritto esistente pare elemento cruciale[78].

Espressione di questo approccio è il tradizionale dibattito sul ruolo della funzione sociale della proprietà non solo come vincolo teleologico per il legislatore, ma anche come strumento normativo direttamente applicabile dal giudice nella risoluzione di conflitti interprivati. Il tema dovrà essere, allora, ripercorso nelle pagine seguenti, sia per dare conto dello stato dell'arte del dibattito e dei suoi profili pratico-applicativi, sia per tentare di scorgere nuovi stimoli interpretativi alla luce dell'odierno contesto istituzionale.

Questa impostazione condurrà a individuare le problematiche di maggiore interesse non tanto nelle manifestazioni del diritto di proprietà già

[77] S. PUGLIATTI, *La proprietà nel nuovo diritto*, cit., 142.

[78] Secondo U. MATTEI, *op. cit*., 54, per elaborare un piano di trasformazione del diritto volto a incentivare comportamenti virtuosi, il luogo maggiormente indicato è il sistema decentrato. «È in questo ambito, infatti, che i diritti di proprietà selezionano i comportamenti sociali, separando quelli legali da quelli illegali. La coerenza fra legalità formale e desiderabilità di lungo periodo di determinati comportamenti sociali passa dunque attraverso il contenuto delle regole proprietarie sicché la cultura e la sensibilità dell'interprete (non solo del magistrato, ma di tutti i protagonisti della costruzione del comune sentire giuridico, dagli avvocati, alle parti, ai commentatori) è elemento cruciale da questo punto di vista».

assoggettate a specifiche discipline vincolistiche – come accade rispetto ai beni il cui statuto sia già conformato da determinati vincoli normativi – quanto in quelle «zone grigie» in cui un esercizio del diritto astrattamente e formalmente legittimo possa nondimeno rivelarsi, sul piano sostanziale, antisociale. È soprattutto rispetto a tali fattispecie che occorre valorizzare quello strumentario generale del diritto privato che, per la sua maggiore adattabilità e flessibilità, appare più idoneo a stimolare un clima di responsabilizzazione dei proprietari verso la tutela di interessi comuni alla collettività.

5. LA FUNZIONE SOCIALE DELLA PROPRIETÀ NEI RAPPORTI TRA PRIVATI

Il programma di ricerca appena delineato richiede di indagare il ruolo svolto dalla funzione sociale nei rapporti (*rectius*, conflitti) interprivati e, dunque, l'operatività della clausola di cui all'art. 42, comma 2, Cost. nella risoluzione di controversie instaurate davanti al giudice ordinario. Per comprendere appieno le possibili dimensioni di tale operatività, occorre ripercorrere brevemente, anche attraverso una contestualizzazione storico-evolutiva, i diversi significati che la formula può racchiudere, per poi calarla entro l'attuale contesto normativo e giurisprudenziale, italiano ed europeo.

5.1. Da Léon Duguit alla *social obligation norm*: la funzione sociale come limite «esterno» e «interno» al diritto di proprietà

L'idea per cui la proprietà debba soddisfare (anche) interessi generali, oltre che particolari del suo titolare, è nata come reazione alla concezione della proprietà come *sole and despotic dominion*[79], tipica dell'impostazione liberale classica dei codici ottocenteschi, secondo cui la proprietà era un diritto assoluto, cioè tendenzialmente illimitato e comprimibile eccezionalmente dal legislatore solo per ragioni di preminente interesse

[79] W. BLACKSTONE, *Commentaries on the laws of England*, Chicago, 1871, 2.

pubblico. In questo binomio «proprietà-libertà»[80], il proprietario era dotato di una sfera di libertà «negative», cioè di un nucleo essenziale inviolabile, il cui il carattere assoluto assumeva il valore di principio normativo capace di strutturare il rapporto tra libertà d'uso del bene e interventi restrittivi del legislatore in termini di regola-eccezione[81]. In quanto eccezionali, si escludeva pertanto che le norme limitatrici fossero suscettibili di applicazione analogica e, tantomeno, che fossero capaci di contribuire, dall'interno, alla definizione stessa del contenuto del diritto[82].

Sebbene la funzione sociale abbia radici antiche[83], l'utilizzo esplicito della formula è generalmente attribuito all'opera di Léon Duguit a partire dalle sue celebri Lezioni di Buenos Aires del 1911[84]. Duguit – nel respingere

[80] Sull'argomento si veda il contributo fondamentale di L. MENGONI, *op. cit.*, 427 ss. il quale individua tre principali significati storici del binomio. Il primo, di matrice giusnaturalistico-individualistica (spec. Locke), poi recepito dalla pandettistica, concepisce la proprietà come sfera di libertà negativa delimitata dalle norme, espressa dal Code Napoléon e dal Codice civile del 1865 nella formula del godimento e disposizione «nella maniera più assoluta», sul presupposto della spontanea coincidenza tra interesse individuale e generale. Il secondo, idealistico, risale a Hegel: la proprietà è prima forma di esistenza della libertà e condizione di oggettivazione e riconoscimento della persona, sicché il diritto civile fondato sulla proprietà diviene «regno della libertà realizzata». Il terzo, più risalente, appartiene alla tradizione cattolica, che configura la proprietà come istituto di diritto naturale connesso a libertà e dignità. Pur da premesse diverse, tali concezioni convergono nell'attribuire alla proprietà carattere di inviolabilità, inteso come immunità da interferenze pubbliche.

[81] C. SALVI, *Il contenuto del diritto di proprietà. Artt. 832-833*, 2ª ed., in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2019, 16 ss.

[82] S. RODOTÀ, *Il terribile diritto*, cit., 326. L'idea di fondo era che l'integrazione sociale fosse il risultato spontaneo di meccanismi non-normativi del mercato, per cui l'ottimo economico-sociale poteva essere raggiunto lasciando intatta l'autonomia delle decisioni individuali di scambio, idonee a generare un effetto automatico di regolazione sistemica (L. MENGONI, *op. cit.*, 445).

[83] Secondo U. MATTEI, *op. cit.*, 105 s., l'elaborazione della funzione sociale della proprietà si rinviene nel pensiero dei giusnaturalisti spagnoli, mentre nell'Ottocento la funzione sociale riemerge, sotto influenze diverse e spesso illiberali o antiliberiste, tanto nel pensiero sociale cristiano quanto nelle elaborazioni giuridiche e filosofiche tedesche e francesi. Ma un embrione della funzione sociale è stato da qualcuno individuato addirittura nel pensiero di Aristotele, ripreso da Tommaso d'Aquino nella *Summa Theologiae*: cfr. E.M. PEÑALVER, *Land Virtues*, in *Cornell L. R.*, 2009, 94(4), 822 ss., 879

[84] L. DUGUIT, *Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napolèon*, Paris, 1912, *passim*. Il Lavoro di Duguit era, in realtà, fortemente influenzato dal pensiero di importanti autori come Comte e Durkheim, che rifiutavano la concezione liberale classica

l'idea della proprietà come diritto soggettivo individuale – fondava la funzione sociale sui vincoli di solidarietà del corpo sociale, riconfigurando la proprietà come vero e proprio dovere pubblico del proprietario il quale, assimilato a un «funzionario», era chiamato a esercitare il proprio potere sui beni nell'interesse generale e non per un fine puramente egoistico. Tale obbligo sociale si sostanziava, per lo più, nel rendere il bene produttivo a vantaggio della collettività[85].

L'elaborazione duguitiana ha influenzato le esperienze giuridiche occidentali del Novecento in tema di proprietà, seppure senza mai giungere ad affermare l'idea forte del proprietario-funzionario. Studi comparatistici[86] hanno messo in luce l'influenza del suo pensiero sulle modalità con cui i sistemi di *civil law* – e, in parte, di *common law*[87] – allocano il controllo delle risorse scarse attraverso il diritto di proprietà, sebbene con forme e intensità variabili.

Tra le più significative esperienze giuridiche continentali, quella francese, curiosamente, non pare aver subito l'influsso più forte del pensiero duguitiano, e ciò è ben rappresentato dall'assenza ad oggi del riferimento alla funzione sociale nel testo costituzionale[88]. È fuor di dubbio, comunque, che gli interventi legislativi del Novecento abbiano prodotto una parziale

della proprietà. Sul punto, G.B. FERRI, *La formula «funzione sociale» dalle idee del positivismo giuridico alle scelte del legislatore del 1942*, in *Riv. dir. priv*., 2003, 4, 678 ss.

[85] L. DUGUIT, *op. cit*., 148 ss.

[86] P. BABIE, J. VIVEN-WILKSCH, *Léon Duguit and the Propriété Function Sociale*, in ID. (eds.), *Léon Duguit and the Social Obligation Norm of Property*, Springer, 2019, 16. Cfr. anche S.R. FOSTER, D. BONILLA, *The Social Function of Property: A Comparative Law Perspective*, in *Fordham L. Rev*., 2011, 80, 102 ss.

[87] Nel diritto inglese, la tensione tra una concezione assolutistica della proprietà e la sua dimensione sociale è stata a lungo risolta, sulla scorta del precedente *Bradford Corporation v Pickles* [1895] UKHL 1, [1895] AC 587, in favore della prima, ammettendo per sino il suo esercizio in mala fede. Sul punto, M. TAGGART, *Private property and abuse of rights in Victorian England: the story of Edward Pickles and the Bradford Water supply*, Oxford, 2002, 143, 193; W. HOLDSWORTH, *A History of English Law*, Boston, 1926, vol. 8, c. 4. Nondimeno, come emerge dalla classica ricostruzione di Honoré sugli *incidents of ownership*, il diritto inglese ha da tempo incorporato limiti *latu sensu* sociali, quali il divieto di uso dannoso e la soggezione all'esecuzione forzata, senza i quali la proprietà si sarebbe risolta in una mera «forza distruttrice» (M. HONORÉ, *Ownership*, in P. SMITH (ed.), *The Nature and process of law: An introduction to legal philosophy*, New York, 1993, 374).

[88] Dopo la Seconda guerra mondiale furono tentati diversi inserimenti costituzionali della funzione sociale della proprietà: emblematico è l'art. 36 del progetto di Costituzione francese del 1946, che avrebbe vietato l'esercizio del diritto di proprietà in danno dell'utilità sociale.

socializzazione della proprietà in Francia: quelle rurale e commerciale sono state ridefinite in funzione della produttività economica e della tutela ambientale, mentre la proprietà urbana è stata assoggettata a vincoli locatizi e alle esigenze delle politiche abitative[89]. Sul piano privatistico, però, l'art. 544 del *Code Civil*, nonostante il retroscena della sua approvazione fosse tutt'altro che univoco in tal senso, ha assunto il ruolo di archetipo dell'impostazione individualistica della proprietà[90], seppure una cauta opera di socializzazione sia avvenuta ad opera della giurisprudenza per mezzo della teoria dell'abuso del diritto, per quanto solo nella dimensione del conflitto interindividuale[91].

Nell'ordinamento tedesco la dimensione sociale della proprietà entra, invece, nel diritto costituzionale con la Costituzione di Weimar del 1919 e

---

[89] A. DEROCHE, *The Importance of the Social Function of Property – France*, in P. BABIE, J. VIVEN-WILKSCH, *op. cit.,* 67 ss.

[90] Cfr. S. RODOTÀ, *Note sul diritto di proprietà e l'origine dell'articolo 544 del 'Code Civil'*, in *Quad. stor. Marche*, 1968, 3, 9 (3), 384 ss., 400, che ricostruisce il percorso che condusse alla formulazione della norma come tutt'altro che lineare e abbia, in realtà, incarnato, sin dalla fase rivoluzionaria, concezioni concorrenti che, pur muovendo da presupposti ideologici opposti, tendevano ad affermare una embrionale funzione sociale dell'istituto. La stessa assolutezza della proprietà consacrata nella formula dell'«*inviolabilité et sacralité*», accolta dalla *Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen* del 1789, ha visto accendersi tensioni tra posizioni egualitarie che miravano a qualificare la proprietà come istituzione civile fondata su un nesso intrinseco con l'interesse generale e limitata dall'obbligo di rispettare i diritti, la libertà e l'esistenza altrui; e istanze di segno conservatore e reazionario volte a reintegrare la proprietà in una trama di doveri gerarchici funzionali alla conservazione dell'ordine sociale tradizionale. Entrambe queste visioni erano, tuttavia, destinate a soccombere di fronte all'affermazione di una concezione individualistica e sostanzialmente giusnaturalistica del diritto di proprietà.

Nelle elaborazioni dottrinali successive all'adozione del *Code*, accanto a posizioni che hanno continuato a difendere la proprietà come diritto soggettivo «sovrano» (G. RIPERT, *Les forces créatrices du droit*, Paris, 1955, 236), altre hanno accolto favorevolmente le intuizioni di Duguit (A. DEROCHE, *op. cit.,* 76 ss., in riferimento a M. LABORDE-LACOSTE, *Vue d'ensemble du droit et de l'économie de la construction et du logement en 1965–1967: Aperçu de sociologie juridique: La propriété est-elle une "fonction sociale"? Mélanges offerts à Jean Brèthe de La Gressaye*, Bordeaux, 1967, 398).

[91] In particolare, le corti hanno consolidato la figura a partire da casi emblematici come Cour D'Appel de Colmar, *Doerr v. Keller* (D.P. 56, 2, 9) e Cour de Cassation, Chambre des requêtes, du 3 août 1915, 00-02.378. L'abuso del diritto convive, nel sistema francese, con la dottrina dei *troubles anormaux de voisinage*, in virtù della quale il risarcimento del danno è dovuto solo a fronte di turbative gravi, dovendo i disagi normali tra vicini essere tollerati (cfr. E. STEINER, *French Law: A Comparative Approach*, Oxford, 2018, 293 s.), profilo che ha trovato recente positivizzazione nell'art. 1253 del *Code civil*, introdotto nel 2024.

viene poi consacrata nell'art. 14, comma 2, della Legge fondamentale (*Grundgesetz*)[92] con la celebre espressione «la proprietà obbliga», che ne garantisce il riconoscimento, ammettendone le limitazioni legali e stabilendo la sua finalizzazione al bene comune. Il dibattito dottrinale attuale verte, tuttavia, sull'efficacia diretta o meno di tale disposizione nei rapporti tra privati[93] e l'orientamento prevalente, avallato dal *Bundesverfassungsgericht*, la qualifica come mandato rivolto principalmente al legislatore affinché integri una forma di responsabilità sociale nel diritto di proprietà[94]. Ancora più forte è la formulazione dell'art. 33, comma 2 della Costituzione spagnola, ai sensi del quale «La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes», che ha indotto il Tribunal Constitucional ad affermare che la funzione sociale non è un mero limite «esterno» alla proprietà, ma ne conforma strutturalmente il contenuto[95]. Tuttavia, non pare che la dimensione del «limite interno» porti ad affermarne la piena applicabilità diretta nei rapporti interprivati. Il Tribunal Constitucional insiste sul fatto che i doveri e gli obblighi derivanti dalla funzione sociale sono stabiliti dalla legge nell'ambito di una riserva di legge[96].

Tale breve disamina ha inteso evidenziare un dato comune alle principali esperienze europee continentali, che si riproporrà anche nel contesto italiano, rappresentato dalla tensione tra le concezioni della funzione sociale della proprietà come limite «esterno» o «interno» rispetto alla struttura del diritto stesso, con una preponderanza della prima sulla seconda. Nella prima dimensione, i limiti alla proprietà rimangono appannaggio esclusivo del legislatore, dovendosi rinvenire pur sempre in norme giuridiche espresse. Tale concezione non si allontana di molto dal modello liberale, seppure quando la

---

[92] M. RAFF, *Duguit and the German Property Law Tradition*, in P. BABIE, J. VIVEN-WILKSCH, *op. cit.,* 96.

[93] M. LÖHNIG, *The "Social Function of Property" in German Law*, in P. BABIE, J. VIVEN-WILKSCH, *op. cit.,* 119.

[94] BVerfGE 56, 249, 260 (1981).

[95] STC 26 marzo 1987, n. 37. Formula ripresa da STC 29 gennaio 2025, n. 26.

[96] Ovviamente nella dottrina spagnola si registrano voci favorevoli a una operatività diretta della formula costituzionale nei giudizi ordinari e altre più legate a una concezione della stessa come indirizzo programmatico rivolto al legislatore. Per la prima, si veda A.M. LÓPEZ Y LÓPEZ, *La disciplina constitucional de la propiedad privada*, Madrid, 1988, 70; per la seconda, M.P. FERRER VANRELL, *El inestable equilibrio constitucional del derecho de propiedad privada tras la llamada expropiación temporal de uso de viviendas desocupadas*, in *Boletín de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Islas Baleares*, 2025, t024, 30.

clausola sociale è riconosciuta nei testi costituzionali come formula generale essa possa ampliare il raggio dell'azione restrittiva del legislatore. La funzione sociale come limite interno, però, sarebbe capace di spingersi oltre, operando anche direttamente nei rapporti tra privati e, in particolare, di essere impiegata dal giudice ordinario nella risoluzione delle controversie.

Una manifestazione particolarmente forte di quest'ultima dimensione è oggi presente in una parte dell'elaborazione dogmatica statunitense che, contrapponendosi agli attuali sostenitori del modello liberale[97], ha delineato teorie sociali della proprietà all'insegna di una vera e propria *social-obligation norm*[98] dal cui inadempimento promana una forma di «responsabilità sociale» del proprietario[99]. Si tratta di teorie progressiste e pluraliste che, per un verso, ripropongono l'impostazione duguitiana del limite interno ma, per un altro, se ne discostano sostituendo alla visione spiccatamente produttivistica dell'utilità sociale obiettivi fondati su valori

[97] In particolare, cfr. R. EPSTEIN, *Property Rights and the Rule of Law: Classical Liberalism Confronts the Modern Administrative State*, in *Biblioteca della libertà*, 2010, anno XLV, n. 197, 2, per il quale la sintesi liberale classica, nella quale Stato di diritto e proprietà privata operano in modo «armonioso», promuove al contempo principi di libertà e prosperità. T. MERRIL, H. SMITH, *The Morality of Property*, in *Wm & Mary L. Rev*., 2007, 48, 1857, 1891 rinvengono il nucleo fondante il diritto di proprietà nel semplice diritto di escludere il mondo da una determinata risorsa. Per J.E. Penner (*The Idea of Property Law*, New York, 1997, 87 ss.) l'uso esclusivo è l'essenza formale del diritto di proprietà, sebbene l'autore ne evidenzi la dimensione non antisociale nell'essere il concetto di "condivisione" come fondamentale nell'idea di proprietà (ID., *Ownership, Co-Ownership, and the Justification of Property Rights*, in T. ENDICOTT, J. GETZLER, E. PEEL (eds.), *Properties of Law. Essays in Honour of Jim Harris,* New York, 2006, 166 ss.). Infine, L. KATZ, *Exclusion and Exclusivity in Property Law*, in *U. Toronto L. J.*, 2008, 58, 275 ss., 313 ss. enfatizza l'idea che il proprietario esercita una forma di "sovranità", una sorta di suprema autorità speciale di definire l'"agenda" di una risorsa cui gli altri hanno il dovere di attenersi, sino alla libertà di farne uso improprio o comunque non conforme all'interesse di altri.

[98] Si vedano in proposito G.S. ALEXANDER, *The social-obligation norm in American property law*, in *Corn. L. Rev.*, 2009, 94, 747 ss.; M.C. MIROW, *The Social-Obligation Norm of Property: Duguit, Hayem, and Others*, in *Flor. Journ. Int. L.*, 2010, 22(2), 191 ss.

[99] Secondo H. DAGAN, *The Social Responsibility of Ownership*, in *Cornell L. Rev.*, 2007, 92, 1259, «a theory of property that excludes social responsibility is unjust». L'A., richiamandosi a principi di giustizia correttiva, elabora una concezione pluralista e "strutturale" della proprietà, che respinge tanto il monismo liberale classico quanto l'idea che il diritto di escludere (*ius excludendi alios*), come espressione di una signoria o "sovranità" assoluta sui beni, costituisca il nucleo concettuale del diritto di proprietà. Cfr. ID., *Property: Values and Institutions*, New York, 2011, 37 ss.

plurali[100], tra cui la vita, la fioritura umana[101], l'ambiente[102] e l'autodeterminazione[103]. Anche qui, tuttavia, tale lettura forte non pare aver portato a effetti particolarmente dirompenti nelle aule giudiziarie, dove la funzione sociale è stata impiegata sporadicamente, in modo implicito[104] e nella sola dimensione del conflitto interindividuale[105], sino a recenti risvolti persino di carattere individualistico[106].

[100] G.S. ALEXANDER, *Pluralism and Property*, in *Fordham L. Rev.*, 2011, 80, 1018.

[101] G.S. ALEXANDER, E.M. PEÑALVER, J.W. SINGER, L.S. UNDERKUFFLER, *A Statement of Progressive Property*, in *Cornell L. Rev.*, 2009, 94, 743. Sul punto anche B. AKKERMANS, *op. cit*., 286.

[102] C. CRAWFORD, *The Social Function of Property and the Human Capacity to Flourish*, in *Fordham L. Rev.*, 2011, 80, 1090 s. L'A., in particolare, rintraccia le principali manifestazioni di tale approccio in importanti pronunce giurisprudenziali – come New Jersey Supreme Court, *State v. Shack*, 277 A.2d 369 (1971), in cui la Corte affermò che «i diritti di proprietà servono valori umani» – e approdi normativi, come il Fair Housing Act del 1968 che ha operato lo smantellamento dei patti razzialmente restrittivi.

[103] Per H. Dagan, la proprietà si giustifica solo nella misura in cui consenta agli individui di perseguire la propria autonomia all'interno di sfere sociali plurali e interdipendenti, e viene così riconfigurata come un'architettura normativa che interiorizza la responsabilità sociale (H. DAGAN, *Pluralism and Perfectionism in Private Law*, in *Columb. L. Rev.*, 2012, 112 (6), 1438.). Tale impostazione lo ha condotto all'elaborazione di una moderna teoria liberale della proprietà (ID., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge, 2021), che ruota attorno a tre proposizioni fondamentali: i) la proprietà delimita l'autorità privata dei titolari, adeguandola al suo contributo all'autodeterminazione; ii) include un inventario strutturalmente pluralista di tipi proprietari, al fine di offrire alle persone scelte effettive; e iii) rispetta le esigenze della giustizia relazionale, così da garantire che la titolarità del diritto non violi il principio del rispetto reciproco dell'autodeterminazione (ID.., *Liberal Property and the Power of Law*, in *Canad. J. L.& J.*, 2023, XXXVI (1), 281).

[104] G.S. ALEXANDER, *The social-obligation norm*, cit., 748.

[105] Un primo esplicito slancio sociale era venuto dalla sentenza *State v. Shack*, in cui la Corte Suprema del New Jersey ha negato che la proprietà privata fosse un diritto assoluto, rinvenendo i suoi limiti non tanto in una norma, esterna ed eccezionale, quanto nella sua stessa struttura del diritto. A ben guardare, però, la capacità della pronuncia di fondare una concezione autenticamente sociale della proprietà era *ab origine* ridimensionata se si considera che la Corte, pur valorizzando la posizione di una classe particolarmente svantaggiata quale quella dei lavoratori migranti, riconduceva la propria decisione, in ultima analisi, al principio *sic utere tuo ut alienum non laedas*, richiamando così interessi solo latamente generali. Peraltro, nella giurisprudenza successiva si tende a escludere che il precedente in *State v. Shack* abbia una portata generalizzante: cfr. *State v. Fields* (N.J. App. Div., 2015).

[106] Il riferimento è a *Cedar Point Nursery v. Hassid*, 594 U.S. (2021) in tema di espropriazione (*takings*). A tale proposito, l'affermazione di limiti intrinseci al diritto di proprietà di stampo antiassolutistico si era fatta strada nella giurisprudenza in questa materia, quando la Corte Suprema degli Stati Uniti (*Lucas v. South Carolina Coastal Council*, 505

5.2. Il significato della funzione sociale nella Costituzione italiana

Nell'ordinamento italiano, mentre il legislatore del Codice civile del 1942 scelse di non positivizzare la funzione sociale nell'art. 832 c.c., essa è stata consacrata nel testo costituzionale del 1948 e, precisamente, nell'art. 42, comma 2, Cost., che – attraverso lo strumento della riserva di legge – demanda al legislatore la determinazione dei modi di acquisto e di godimento e dei limiti della proprietà allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti. La disposizione ha suscitato un intensissimo dibattito, non ancora sopito, specialmente rispetto al suo rapporto con la disciplina codicistica.

Nonostante la multipolarità del retroscena culturale che ha condotto all'inclusione della clausola sociale nell'art. 42 Cost.[107], il dato di fondo era la netta cesura rispetto all'impostazione individualistica e assolutistica della proprietà tipica delle codificazioni ottocentesche, simbolicamente espressa dall'art. 544 del *Code civil*[108] e recepita dall'art. 436 del Codice civile italiano del 1865. Non è casuale, in questa prospettiva, la collocazione della proprietà nel titolo III della parte prima della Costituzione, dedicato ai rapporti economici, anziché tra i rapporti civili o etico-sociali, negandole, secondo alcuni, la natura di vero e proprio diritto soggettivo[109]. Le diverse correnti di pensiero presenti in Assemblea costituente erano accomunate dal rifiuto

---

U.S. 1003 (1992*); Stop the Beach Renourishment, Inc. v. Florida Dept. of Environmental Protection*, 560 U.S. 702 (2010) aveva affermato che non integra un *taking* – e dunque non dà luogo a indennizzo – la restrizione statale che si limiti a rendere effettivi vincoli già immanenti al titolo stesso (c.d. "*total taking*" *test*). In *Cedar Point*, invece, la Corte Suprema ha riaffermato il diritto di escludere quale elemento essenziale della proprietà, ampliando l'ambito dei c.d. "*per se takings*", ossia degli interventi qualificati come espropriativi – e dunque indennizzabili – per il solo fatto di comportare un'interferenza statale nella sfera proprietaria del privato. Sul punto si veda K.A. BRENNAN, *Cedar Point Nursery: Taking an Unprecedented Approach to the Right to Exclude*, in *Boston Coll. L. R.,* 2024, 65, 1049 ss.

[107] È stato osservato che, Alla base dell'approccio del Costituente, non vi era un indirizzo univoco, ma un coacervo di sollecitazioni culturali già da tempo circolanti in Europa: dalla tradizione romantico-cattolica al modello social-democratico di Weimar, sino alle elaborazioni di matrice corporativa. P. RESCIGNO, *Per uno studio sulla proprietà*, in *Riv. dir. civ*., 1972, anno XVIII, parte I, 39; ID., voce *Proprietà*, in *Enc. dir*., 1988, vol XXXVII, 272.

[108] C. SALVI, *Il contenuto*, cit., 16.

[109] S. RODOTÀ, *Il terribile diritto*, cit., 194.

dell'assunto per cui il proprietario, perseguendo il proprio interesse individuale, potesse automaticamente assicurare la migliore utilizzazione delle risorse e il massimo benessere sociale complessivo[110]. Alla concezione proprietaria puramente individualistica si sostituiva così l'idea di un'attribuzione che dovesse tenere conto anche di interessi extra-proprietari.

Tale approccio è senz'altro in parte tributario del pensiero di Duguit[111] e dell'idea forte del proprietario-funzionario[112], la quale, però, per quanto suggestiva, risultò forse eccessiva[113], nonché difficilmente trasferibile senza mediazioni nell'ordinamento costituzionale italiano, sia perché rischiava di svuotare l'autonomia proprietaria in assenza di criteri normativi capaci di orientarne concretamente l'esercizio[114], sia per la sua originaria connotazione fortemente produttivistica non più pienamente compatibile con le esigenze di tutela di altri interessi generali, come l'ambiente[115].

Proprio l'eterogeneità di tali matrici contribuì alla formulazione volutamente ampia della clausola sociale, ben presto criticata per la sua vaghezza e persino per la sua supposta inutilità[116]. D'altro canto, sua stessa

[110] A. GAMBARO, *La proprietà,* cit., 177.

[111] S. PATTI*, La funzione sociale nella 'civilistica italiana' dell'ultimo secolo*, in *Riv. crit. dir. priv*., 2016, 2, 177.

[112] L'idea duguitiana del proprietario-funzionario pubblico ha attirato l'attenzione dei più forti detrattori del pensiero liberale ottocentesco. Il dibattito italiano ha messo in luce come, nella prospettiva di Duguit, si delineasse una radicale funzionalizzazione dell'ordinamento: l'uomo non sarebbe titolare di diritti soggettivi in senso classico, ma portatore di una funzione sociale da svolgere nella comunità, vero fondamento della regola giuridica vincolante tanto per i *gouvernants* quanto per i *gouvernés*. In ciò Duguit si poneva in piena sintonia con Durkheim, secondo cui ogni diritto è ormai "pubblico", poiché espressione di una funzione sociale e del fatto che tutti gli individui sono, seppure a diverso titolo, "funzionari della società". Ne deriva che il proprietario, quale detentore della ricchezza, è tenuto, per la posizione che occupa, ad accrescere la ricchezza generale mediante l'impiego del capitale di cui dispone. Sul punto, G.B. FERRI, *op. cit.,* 678 ss.; A. GAMBARO, *La proprietà,* cit., 178.

[113] P. PERLINGIERI, *Introduzione*, cit., 78.

[114] A. GAMBARO, *La proprietà,* cit., 178.

[115] *Ivi*, 179.

[116] P. RESCIGNO, *Per uno studio*, cit., 31; ID., voce *Proprietà*, cit., 273. Si discorreva anche di ambiguità e ambivalenza derivanti dalla sua imprecisione e, allo stesso tempo, dall'impossibilità di intenderla in maniera univoca: cfr. S. RODOTÀ, *Il terribile diritto*, cit., 194 s.

natura polisemica le permette di adattarsi a esigenze differenti nei diversi momenti storici[117].

Un elemento, tuttavia, sembra costante: la funzione sociale si pone come contrappeso all'individualismo proprietario, inteso come espressione assoluta dell'autonomia privata. Sul piano costituzionale assumeva, così, rilievo una nuova posizione dell'individuo, non più considerato soltanto *uti singulus* ma anche *uti socius*, ossia nella posizione che occupa all'interno della collettività generale[118]. In questa direzione è possibile individuare un nucleo essenziale, seppure non esaustivo, della qualificazione sociale come equivalente a «non individualistico»[119]. Non è più concepibile, cioè, un diritto di proprietà il cui esercizio sia giuridicamente indifferente a interessi terzi[120].

Una definizione meramente negativa, tuttavia, non è sufficiente quando dalla formula si vogliano ricavare concrete conseguenze giuridiche[121]: la semplice esigenza di contemperare l'interesse individuale con quello altrui appartiene, infatti, alla struttura di qualsiasi situazione soggettiva e non restituisce ancora la specificità dell'art. 42 Cost.[122].

È in questa prospettiva che acquistano rilievo i tentativi di individuare il contenuto propriamente costituzionale della funzione sociale. Nell'elaborazione di Stefano Rodotà, in particolare, la qualificazione «sociale», quando riferita alla proprietà, opera come criterio di valutazione delle situazioni giuridiche in funzione del benessere economico e collettivo, dove quest'ultimo aggettivo attiene all'interesse dell'intera comunità statale, capace di orientare la risoluzione del conflitto tra interessi particolari (individuali o collettivi) verso la prevalenza di quello maggiormente aderente all'interesse generale[123]. In questa prospettiva la formula acquista una portata

---

[117] In dottrina si osserva come la formula abbia saputo adattarsi a esigenze differenti e riflettere ideologie diverse nei vari momenti storici, da strumento di modernizzazione produttivistica nel capitalismo avanzato dell'era corporativa, a meccanismo redistributivo nello Stato sociale e, più di recente, dispositivo volto a garantire l'efficienza dei *property rights* nel contesto neoliberale. Cfr. M.R. MARELLA, *Le stagioni della funzione sociale della proprietà*, in G. ALPA, A. FUSARO, G. DONZELLI (a cura di), *I nuovi confini del diritto di proprietà*, Milano, 2020, 112 ss., 122.

[118] U. NATOLI, *La proprietà,* cit., 185 s.

[119] S. RODOTÀ, *Il terribile diritto*, cit., 197.

[120] P. BARCELLONA, voce *Proprietà (tutela costituzionale.)*, in *Dig. disc. priv*., sez. civ., XV, Torino, 1997, 459.

[121] S. RODOTÀ, *Il terribile diritto*, cit., 197.

[122] S. PUGLIATTI, *La proprietà nel nuovo diritto,* cit., 142.

[123] S. RODOTÀ, *Note* critiche, cit., 1278 ss.

effettivamente innovativa rispetto alla mera equità dei rapporti interindividuali[124] – che poteva già trovare adeguata disciplina nei soli strumenti del diritto privato[125] – e consente di ricondurre la conformazione proprietaria all'insieme dei valori e degli interessi costituzionalmente protetti, secondo una concezione della solidarietà non più soltanto produttivistica, ma economico-sociale.

È legittimo, allora, dubitare che il carattere ampio della formula assuma necessariamente una connotazione di genericità, in quanto come principio elastico[126] (o persino clausola generale[127]) permette di adattare le esigenze funzionalizzatrici dei conflitti proprietari alle evoluzioni del sentire sociale nei determinati momenti storici[128], oltre a consentire un'adeguata tutela dei soggetti deboli e degli interessi della collettività[129]. Il contenuto della formula costituzionale non può, quindi, identificarsi con l'interesse alla massimizzazione della produzione e neppure risolversi in considerazioni di pura efficienza economica, ma deve essere ispirato a un generale «principio sociale» che racchiude l'insieme dei valori e interessi plurali costituzionalmente protetti[130]. Tale approccio è confermato dalla Corte

[124] Cfr. P. RESCIGNO, voce *Proprietà*, cit., 275, il quale individua il limite degli sforzi ricostruttivi dell'epoca nel fatto che la funzione sociale appariva operare, in maniera prevalente se non esclusiva, là dove attorno ai beni economici in proprietà si instaurasse un rapporto tale da sollecitare l'altrui collaborazione nell'utilizzazione della cosa. In questa prospettiva, la qualificazione "sociale" veniva letta, pur nella varietà dei significati assunti nel testo costituzionale, come indicativa di un particolare modo di essere dell'individuo nel rapporto con gli altri e, dunque, come fondamento della possibilità di valutare alla stregua della funzione sociale gli atti del *dominus* compiuti nell'ambito dei rapporti connessi all'utilizzazione del bene – rapporti di lavoro, concessione di diritti di godimento, rapporti associativi in agricoltura. Così intesa, tuttavia, la funzione sociale finiva per identificarsi con l'equità dei rapporti sociali instauratisi attorno al bene tra il proprietario e uno o più soggetti determinati, con il rischio di dissolvere la portata innovativa della formula costituzionale, concepita invece per integrare il dovere nella struttura stessa della situazione reale.

[125] S. RODOTÀ, *Note critiche*, cit., 1281.

[126] *Ivi*, 1338.

[127] U. BRECCIA, *I quarant'anni del libro terzo del Codice civile*, in *Riv. crit. dir. priv*., 1983, 2, 357.

[128] Sul punto anche F. SANGERMANO, *La proprietà tra le proprietà. Un affresco concettuale e assiologico*, Napoli, 2023, 61.

[129] S. PATTI, *La funzione sociale,* cit., 186.

[130] C. SALVI, *Il contenuto*, cit., 45 s.

costituzionale, che da tempo legge la funzione sociale in forte collegamento con i principi di solidarietà sociale e tutela ambientale[131].

Rimane, però, da chiarire il problema decisivo: quale sia l'effettiva portata precettiva della funzione sociale nei rapporti tra privati.

5.3. La portata precettiva della clausola sociale: la riserva di legge e il rapporto con la disciplina codicistica

La decisione del legislatore del 1942 di non positivizzare nell'art. 832 c.c. la funzione sociale della proprietà – pur in un contesto ideologico apertamente funzionalizzatore, come testimoniato dalla Relazione al Codice civile[132] con il richiamo a una proprietà «attiva» e non «passiva»[133] – rispondeva soprattutto al timore che una simile formula potesse destabilizzare l'impronta individualistica della categoria proprietaria[134]. La sua menzione nella definizione legislativa era ritenuta, da un lato, «superflua», poiché ogni potere riconosciuto dall'ordinamento sarebbe comunque rivolto al perseguimento di un interesse generale; dall'altro, «pericolosa», perché avrebbe potuto sottrarre «sicurezza e stabilità» a un rapporto che si riteneva dovesse essere concretamente disciplinato dalla legge[135]. L'impostazione rimaneva così

[131] Corte cost. n. 108/1986, cit.; Corte cost. n. 348/2007, cit.; Corte cost. n. 113/2018, cit.

[132] Relaz. cod. civ., n. 402: «Nel passato (…) Il diritto di proprietà fu concepito come il più esteso, il più assoluto, il più pieno dei diritti, comprendente facoltà non suscettibili di limitazione, se non in quanto fosse necessario per consentire agli altri l'esercizio di eguali diritti. Naturalmente questa concezione puramente teorica non poteva aere pratica attuazione e limitazioni in realtà non sono mai mancate; col tempo sono andate anzi crescendo, perché imposte da necessità di ordine sociale. Senonché sempre le limitazioni si sono configurate come qualcosa di meramente esterno al diritto, tali quindi che non importano restrizione al contenuto illimitato del diritto stesso. Oggi la configurazione della proprietà si sposta su un altro piano: non più si tratta di un diritto primigenio o naturale dell'individuo, a cui sono portate specifiche limitazioni in correlazione a determinate esigenze sociali o ad esigenze di coordinamento con altri diritti. La misura stessa del diritto si desume organicamente dalle finalità per cui il potere è riconosciuto e varia quindi in relazione ai diversi beni suscettivi di appropriazione».

[133] Nella Relazione si legge, al n. 403, «la proprietà privata deve essere intesa in funzione sociale; non quindi la proprietà passiva, ma la proprietà attiva, che non si limita a godere i frutti della ricchezza, ma li sviluppa, li aumenta, li moltiplica».

[134] F. SANGERMANO, *op. cit*., 70.

[135] F. VASSALLI, *Per una definizione legislativa del diritto di proprietà*, in ID*., Scritti giuridici*, II, Milano, 1960, 334.

coerente con la concezione corporativa della «funzione economico-sociale» degli istituti patrimoniali, volta a subordinare gli interessi particolari all'interesse nazionale senza, tuttavia, alterare radicalmente la natura privatistica dei meccanismi di attribuzione, circolazione e produzione della ricchezza[136].

È l'art. 42, comma 2, Cost. a riaprire la questione in termini nuovi, introducendo la funzione sociale mediante una riserva di legge rafforzata da un'indicazione di scopo[137]: la legge determina i modi di acquisto e di godimento e i limiti della proprietà «allo scopo» di assicurarne la funzione sociale. La formula poneva essenzialmente due problemi.

Il primo riguardava la natura della riserva di legge. La giurisprudenza costituzionale e la dottrina[138] ne hanno presto riconosciuto il carattere relativo, ammettendo che il legislatore attribuisca, entro criteri sufficientemente determinati, poteri conformativi alla pubblica amministrazione – paradigmaticamente attraverso la pianificazione urbanistica[139] – e che la funzione sociale trovi attuazione anche nella legislazione regionale nelle sue materie di competenza[140].

Più rilevante è il secondo problema, relativo alla portata precettiva della clausola e ai suoi destinatari. Si trattava di stabilire se la funzione sociale costituisse un «principio normativo», direttamente rilevante anche nell'applicazione giudiziale, ovvero un mero «criterio sistematico» rivolto al legislatore, chiamato a orientare teleologicamente gli interventi

---

[136] G.B. FERRI, *op. cit*., 674, 677 s., 682.

[137] C. SALVI, *Il contenuto*, cit., 44.

[138] A.M. SANDULLI, *Profili costituzionali della proprietà privata*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 1972, 473 ss.

[139] Corte cost., 13 maggio 1964, n. 40; Corte cost., 3 maggio 1966, n. 38; Corte cost., 5 maggio 1971, n. 94: la riserva relativa di legge consente al legislatore di attribuire alla pubblica Amministrazione il potere di incidere sulla concreta disciplina del godimento degli immobili qualora, nella legge ordinaria, siano contenuti elementi e criteri idonei a delimitare chiaramente la discrezionalità dell'Amministrazione.

[140] Corte cost., 26 ottobre 1994, n. 379. La Corte rileva anzitutto che, se è vero che le regioni non hanno competenza a legiferare in materia di diritto privato, tale preclusione concerne i rapporti intersoggettivi da cui i diritti stessi derivano, mentre, per quanto attiene alla normazione conformativa del contenuto dei diritti di proprietà allo scopo di assicurarne la funzione sociale, la riserva di legge stabilita dall'art. 42 della Costituzione può trovare attuazione anche in leggi regionali nell'ambito delle materie indicate dall'art. 117 della Costituzione (cfr. anche Corte cost., 4 luglio 1989, n. 391).

vincolistici[141]. Le due alternative riproponevano, in fondo, le antiche obiezioni: una formula meramente descrittiva della legislazione limitativa rischiava di essere inutile; una clausola immediatamente operante nei rapporti privati, senza mediazione normativa, poteva invece aprire a un'eccessiva discrezionalità giudiziale[142].

Su questo terreno si è sviluppata la contrapposizione tra funzione sociale come limite «esterno» e come limite «interno» alla proprietà. Secondo la prima impostazione, la clausola costituzionale orienta gli interventi con cui il legislatore conforma, dall'esterno, i diversi statuti proprietari per raccordare interessi individuali e collettivi. La formula, allora, si risolverebbe in una mera chiave di legittimazione generalizzata della legislazione vincolistica, in cui il «vero» destinatario della funzione sociale sarebbe il legislatore, portatore dell'interesse pubblico[143]. In questa prospettiva, non senza ragione, si è osservato che sarebbe forse stato più corretto parlare di funzione sociale «del limite» che «della proprietà»[144].

L'opposta teoria del limite interno muove, invece, da una premessa più radicale: la funzione sociale incide sul fondamento stesso dell'attribuzione dei poteri proprietari[145]. L'attribuzione, da incondizionata, diviene costituzionalmente condizionata[146] e la funzione sociale è parte della «ragione

---

[141] In questi termini, C. SALVI, *Il contenuto*, cit., 45. Ma la distinzione era rilevata già da M.S. GIANNINI, *Basi costituzionali della proprietà privata*, in *Pol. Dir.*, 1971, 456 ss., sull'art. 42 Cost. come riserva di legge che presenta un contenuto "precettivo" o "normativo" di limite all'azione legislativa ovvero idoneo a connotare l'essenza stessa del diritto.

[142] P. RESCIGNO, *Per uno studio*, cit., 33.

[143] Cfr. A. GAMBARO, *La proprietà*, cit., 189 ss., 191 ss. Secondo l'A., la più popolare, linea interpretativa legata alla lettura c.d. «conformativa» usa la funzione sociale per legittimare qualsiasi vincolo alle condotte dei proprietari, superando i problemi di confine tra espropriazione e mere incisioni senza spossessamento. Pertanto, il destinatario della funzione sociale sarebbe il legislatore, il quale deve attenersi alle proprie scelte di *policy* seppure con dei margini di discrezionalità legati pur sempre alla portata generale della clausola sociale. L'A. critica la tesi del limite interno per la sua scarsa limpidezza e le commistioni concettuali (proprietà come appartenenza vs. proprietà come capitalismo), evidenziandone due principali criticità: da un lato, il rifiuto di considerare i condizionamenti del mercato concorrenziale e, dall'altro, la difficoltà di precisare la rilevanza reciproca tra interesse del titolare e interessi esterni. Quando tali problemi non sono affrontati, la dottrina rischia di fermarsi su un piano di dovere morale "altruistico" radicato nell'*officium.*

[144] L. MENGONI, *op. cit*., 443.

[145] Ben nota in tal senso la ricostruzione di R. NICOLÒ, voce *Codice civile*, in *Enc. dir.*, VII, Milano, 1960, 240 ss.

[146] S. RODOTÀ, *Note critiche*, cit., 1309; ID., *Il terribile diritto*, cit., 326.

stessa per la quale il diritto di proprietà è stato attribuito ad un certo soggetto», sicché limiti e obblighi fanno parte del diritto di proprietà e una loro violazione non comporta solo il risarcimento del danno, ma rileva ai fini dell'esistenza stessa del diritto[147].

La distinzione presenta immediate conseguenze applicative. Se la funzione sociale è un limite esterno, il controllo si concentra essenzialmente sul legislatore e sul sindacato accentrato di costituzionalità delle discipline conformative. La teoria del limite interno apre, invece, a un possibile sindacato decentrato delle condotte proprietarie ad opera del giudice ordinario. Proprio qui, tuttavia, la presenza della riserva di legge è stata letta come limite rispetto a una applicazione immediata dell'art. 42 Cost. nei conflitti tra privati, operando come fonte autonoma di obblighi proprietari.

Ciò non esclude uno spazio operativo della funzione sociale nei rapporti interprivati, anche perché, come si dirà a breve, tale dimensione non significa rinunciare alla riserva di legge.

Un primo ambito, largamente riconosciuto in dottrina, è quello dell'interpretazione costituzionalmente conforme[148]: la funzione sociale diviene «necessario criterio di interpretazione o reinterpretazione del

[147] P. PERLINGIERI, *Introduzione*, cit., 70 s. Nella ricostruzione dell'A., non si può sostenere che limiti e obblighi siano elementi estranei al diritto di proprietà. Estranei sono, piuttosto, gli oneri, le servitù o i pesi imposti dall'esterno, che incidono sulla cosa senza entrare a far parte della struttura interna della situazione proprietaria. L'idea opposta deriva da un presupposto dogmatico: considerare la proprietà come un diritto soggettivo puro e semplice, interamente costruito in chiave attiva. La proprietà, invece, non è solo un diritto soggettivo in senso tradizionale, ma una situazione giuridica complessa, composta sia da facoltà attribuite al titolare (godimento e disposizione, che possono anche risultare limitate o conformate), sia da posizioni passive che gravano sul proprietario. Rientrano in queste ultime gli obblighi fiscali e amministrativi, i limiti posti nell'interesse della collettività, nonché i doveri intrinseci alla stessa proprietà. Riconoscere che tali obblighi e vincoli fanno parte della struttura unitaria della proprietà è decisivo: se essi sono elementi interni della situazione proprietaria, il loro inadempimento non può essere considerato un fatto esterno o irrilevante rispetto al diritto. Alla luce della Costituzione, la violazione di determinati obblighi non comporta soltanto responsabilità risarcitoria, ma può incidere sulla stessa permanenza del diritto. Se il proprietario non realizza la funzione sociale della proprietà, viene meno la ragione giustificativa della tutela accordata dall'ordinamento, e dunque la legittimazione stessa del diritto.

[148] Sull'interpretazione costituzionalmente conforme del giudice in materia proprietaria, cfr. C. SALVI, *Proprietà e possesso*, in S. MAZZAMUTO (a cura di), *Trattato del diritto privato*, vol. III, Torino, 2021, 39.

materiale legislativo»[149], soprattutto quando il giudice sia chiamato a colmare lacune normative o ad applicare clausole generali[150]. Tale prospettiva perderebbe, tuttavia, gran parte della propria capacità innovativa se si riducesse alla semplice verifica della compatibilità costituzionale di limiti già compiutamente determinati dalla legge.

Una lettura più incisiva richiede, invece, di calare la funzione sociale nel contesto applicativo della risoluzione dei conflitti tra interessi particolari, interpretando in senso costituzionalmente orientato le norme che, di volta in volta, sono deputate a risolvere tali conflitti e presentano tratti sufficientemente generali da prestarsi a un'interpretazione evolutiva[151]. Una tale operazione porterebbe l'interprete ad attribuire tutela all'interesse particolare maggiormente compatibile con quello generale – o diffuso – innescando, auspicabilmente, una tendenza virtuosa dei privati a farsi portatori in giudizio di interessi della collettività, seppure mediati dai propri interessi individuali.

Tale procedimento, a ben guardare, non si pone in contrasto con la riserva di legge, perché non richiede di rinunciare al necessario *medium* legislativo[152], quanto di affrancare la riserva dalle sole norme limitatrici *stricto sensu* intese, cioè quelle appartenenti alla legislazione vincolistica, per conferirle invece un ruolo anche nelle norme *lato sensu* limitatrici, in quanto regole di portata generale capaci di far recedere le prerogative proprietarie di fronte ad altri interessi particolari portatori (anche) di interessi diffusi.

Si tratta, in altri termini, di far entrare la funzione sociale nell'equazione interpretativa, poiché la clausola costituzionale appare ancora imprescindibile per includere propriamente gli interessi generali tra i criteri di giudizio dei

[149] S. RODOTÀ, *Il terribile diritto*, cit., 331. Cfr. anche, di recente, C. SALVI, *L'invenzione della proprietà*. *La destinazione universale dei beni e i suoi nemici*, Padova, 2021, 43.

[150] Sul punto cfr. G. D'AMICO, *Problemi (e limiti) dell'applicazione diretta dei principi costituzionali nei rapporti di diritto privato (in particolare nei rapporti contrattuali)*, in *Giust. civ.*, 2016, 3, 460 ss., 487 ss. Secondo questa impostazione, il giudice non potrebbe in generale decidere una controversia facendo diretta applicazione di un principio costituzionale, salvo che vi sia una lacuna normativa o tale disciplina sia formulata mediante clausole generali, le quali devono essere interpretate in senso costituzionalmente orientato.

[151] Si è già osservato sopra che la portata realmente significativa di tale profilo operativo risiede nel ruolo delle norme generali di risoluzione di conflitti interindividuali – come quelle in tema di immissioni, di autonomia privata, di condominio e di responsabilità civile – mentre la c.d. proprietà «conformata» è già oggetto di specifiche limitazioni legislative che debbono già essere lette in conformità della riserva di legge.

[152] S. RODOTÀ, *Il terribile diritto*, cit., 330.

conflitti interprivati. La pur evidenziata tendenza funzionalizzatrice delle norme codicistiche in sé e per sé considerate – dalla quale potrebbe argomentarsi una loro autosufficienza nell'affermare una dimensione sociale della proprietà – si arresterebbe, infatti, alla dimensione dei rapporti interindividuali, senza adeguatamente valorizzare il collegamento tra interessi particolari e generali[153].

In tale prospettiva, la teoria del limite interno esprime un costante dialogo tra disciplina proprietaria e dettato costituzionale. L'art. 832 c.c. va infatti letto come rinvio a limiti e obblighi ricavabili dal complesso dei principi e dei valori dell'ordinamento, compresi quelli costituzionali, oggi segnati da istanze plurali quali solidarietà e sostenibilità, alla luce delle quali deve essere ricostruita la funzione sociale della proprietà. In questa chiave acquista un significato ulteriore anche il verbo «assicurare» impiegato dall'art. 42 Cost.: esso sembra presupporre una funzione sociale già immanente nella struttura stessa del diritto, che il legislatore è chiamato a garantire[154].

Affrancare i limiti proprietari dalla dimensione dell'eccezionalità, per ricondurli invece a norme di carattere generale, costituisce il vero nucleo della rilevanza operativa della funzione sociale come limite interno. A tale impostazione si collega, infatti, il secondo strumento di operatività della teoria del limite interno: il superamento dell'antica dialettica tra regola ed eccezione. Se il limite concorre fisiologicamente a determinare il contenuto della proprietà, la norma limitatrice non può essere considerata eccezionale e, pertanto, ricorrendone i presupposti, può essere applicata analogicamente[155],

---

[153] Parte della dottrina del tempo del Codice individuava già nel solo sistema codicistico dati sufficienti a sostenere una funzionalizzazione della proprietà a interessi dell'intera collettività. Cfr. D. BARBERO, *Aspetti sociali della proprietà nel nuovo Codice civile*, in *Riv. int. sc. soc*., 1941, serie III, vol. 12 (anno 49), fasc. 2, 157 ss., che ravvisava nella nuova struttura normativa della proprietà i presupposti di una sua intrinseca funzionalizzazione a interessi dell'intera collettività. *Contra*, però, si è sostenuto che la portata della funzione sociale, intesa quale limite interno, risultava attenuata dalla scelta di abbandonare la formula contenuta nell'art. 18 del Progetto del libro II del 1937, che definiva la proprietà come diritto di godere e disporre della cosa in modo esclusivo «in conformità della funzione sociale del diritto stesso», leggendo tale soppressione come indice della ridotta incidenza riconosciuta, in sede codicistica, ai profili propriamente sociali dell'istituto proprietario. Sul punto, U. NATOLI, *La proprietà,* cit., 178 s.

[154] F. SANTORO-PASSARELLI, *Proprietà privata e costituzione*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 1972, II, 954 s.

[155] Cfr. S. RODOTÀ, *Note critiche*, cit., 1338, secondo cui «proprio il sopravvenire di un principio di carattere generale ha fatto cadere il divieto dell'analogia». Così anche P.

salvo che sia dettata da circostanze effettivamente eccezionali, anormali o temporanee[156].

Sebbene l'impostazione della funzione sociale come limite interno fosse quella più vicina all'originario disegno costituzionale, in quanto capace di delineare una più netta cesura con il modello liberale, il modo in cui essa è «vissuta» nella giurisprudenza, costituzionale e ordinaria, ha seguito un sentiero tutt'altro che lineare, di cui si tenterà ora di fornire le coordinate essenziali al fine di ricostruire lo stato dell'arte e, al tempo stesso, tentare di scorgere spunti per un percorso di ricerca evolutivo.

5.4. Il modello della Corte costituzionale

Viene anzitutto in rilievo il ruolo svolto dalla Corte costituzionale nell'interpretazione dell'art. 42, comma 2, Cost. Si tratta di un profilo ampiamente indagato dalla dottrina, del quale è sufficiente richiamare i tratti maggiormente funzionali alla presente trattazione.

La posizione della Consulta rispetto alla contrapposizione tra funzione sociale come limite esterno o interno presenta, del resto, una peculiarità istituzionale: quale giudice delle leggi, la Corte è chiamata principalmente a sindacare proprio il *medium* legislativo che si interpone tra la clausola costituzionale e l'esercizio delle prerogative dominicali. La sua giurisprudenza offre pertanto indicazioni importanti sul modello costituzionale di proprietà, ma solo indirettamente e raramente sulla concreta operatività della funzione sociale nei rapporti tra privati.

La giurisprudenza costituzionale si è tradizionalmente sviluppata intorno alla distinzione tra proprietà «vincolata» e proprietà «conformata»[157]. Nel primo caso, l'intervento legislativo comprime una posizione proprietaria già definita: se incide sul suo nucleo essenziale sino ad assumere sostanza ablativa, esso ricade nell'area dell'espropriazione, o dei limiti

---

PERLINGIERI, *Introduzione*, cit., 73. In tempi più recenti, S. PATTI, *La funzione sociale,* cit., 183; C. SALVI, *L'invenzione della proprietà*, cit., 43.

[156] N. IRTI, *op. cit*., 10.

[157] Cfr. G. ALPA, *Proprietà privata, funzione sociale, poteri pubblici di «conformazione»*, in *Riv. trim. dir. pub*., 2022, 3, 607 s. Sul punto già L. MENGONI, *op. cit*., 436.

sostanzialmente espropriativi, e richiede indennizzo[158]; se invece si limita a restringerne determinate facoltà in funzione di interessi generali, costituisce un limite non espropriativo. Nella proprietà conformata, invece, la disciplina normativa concorre sin dall'origine a definire lo statuto di intere categorie di beni, le cui caratteristiche incorporano interessi di rilievo generale: è quanto avviene, paradigmaticamente, per beni culturali, paesaggistici o ambientali, rispetto ai quali determinate limitazioni non sono considerate ablative proprio perché inerenti alla configurazione normativa del bene[159].

Parte autorevole della dottrina ha ravvisato nella giurisprudenza costituzionale una prevalente inclinazione verso una concezione garantistica della proprietà[160], sino a contrapporre al «modello della Carta» un «modello della Corte»[161], passaggio percepito come un arretramento rispetto al disegno costituzionale[162]. Il dato più significativo è il ricorrente riferimento a un «nucleo essenziale» o alla «sostanza» del diritto, sottratti a compressioni tali da svuotarne il contenuto senza il ricorso alla garanzia indennitaria[163]. In

---

[158] Tra i capostipiti della distinzione vi è in Corte cost., 29 maggio 1968, n. 55, ove si affermava il carattere espropriativo delle restrizioni delle facoltà di godimento e di disposizione tali da eccedere ciò che è connaturale al diritto dominicale.

[159] Tale indirizzo prendeva avvio con la sentenza Corte cost., 9 maggio 1968, n. 56, ove si affermava che «nell'ipotesi di vincolo paesistico su beni che hanno il carattere di bellezza naturale, la pubblica amministrazione, dichiarando un bene di pubblico interesse o includendolo in un elenco, non fa che esercitare una potestà che le è attribuita dallo stesso regime di godimento di quel bene, così che le sia consentito di confrontare il modo di esercizio di alcune facoltà inerenti a quel godimento con l'esigenza di conservare le qualità che il bene ha connaturali secondo il regime che gli è proprio e di prescrivere adempimenti coordinati e correlativi a tali esigenze. L'amministrazione può anche proibire in modo assoluto di edificare sulle aree vincolate che siano considerate fabbricabili (art. 15, secondo comma). Ma, in tal caso, essa non comprime il diritto sull'area, perché questo diritto è nato con il corrispondente limite e con quel limite vive; né aggiunge al bene qualità di pubblico interesse non indicate dalla sua indole e acquistate per la sola forza di un atto amministrativo discrezionale, com'è nel caso dell'espropriazione considerata nell'art. 42, terzo comma, della Costituzione, sacrificando una situazione patrimoniale per un interesse pubblico che vi sta fuori e vi si contrappone (sentenza 9 marzo 1967, n. 20)». Di recente, Corte cost., 21 dicembre 2020, n. 276 ha ribadito tale principio, ricollegandolo in particolare a «valori primari» protetti dalla Costituzione agli artt. 9 e 32.

[160] S. RODOTÀ, *Il terribile diritto*, cit., 350, 355. Sul punto anche M.R. MARELLA, *Le stagioni della funzione sociale,* cit.*,* 115.

[161] S. RODOTÀ, *Il terribile diritto*, cit., 371.

[162] L. MENGONI, *op. cit*., 437 ss.

[163] Emblematica di tale posizione è stata Corte cost., 19 gennaio 1966, n. 6. Successivamente, in Corte cost. n. 55/1968, cit., la Corte, seppure distanziandosi dal modello

questa prospettiva, la funzione sociale non trasformerebbe la proprietà in una «funzione pubblica», ma opererebbe anzitutto come indirizzo rivolto al legislatore, chiamato a conformarne l'esercizio senza annullarne la consistenza[164]. Il linguaggio del nucleo essenziale finiva così per riavvicinare, almeno sotto il profilo garantistico, il modello costituzionale a una concezione liberale della proprietà come sfera protetta dall'ingerenza del potere pubblico.

Accanto a questa linea si registrano, tuttavia, pronunce nelle quali la funzione sociale acquista una connotazione più marcatamente solidaristica. Emblematica è la sentenza n. 108 del 1986, che individua nella proprietà, accanto ai poteri attribuiti al titolare nel proprio interesse, il «dovere di partecipare alla soddisfazione di interessi generali, nel che si sostanzia la nozione stessa del diritto di proprietà come viene modernamente intesa e come è stata recepita dalla nostra Costituzione»[165]. Il collegamento con l'art. 2 Cost. si rafforza, come visto, soprattutto nella giurisprudenza in materia abitativa: il diritto all'abitazione, qualificato come bene primario e diritto inviolabile, esprime un «dovere collettivo» di solidarietà capace di giustificare limitazioni delle prerogative proprietarie[166]. Più recentemente, la Corte ha ribadito che la funzione sociale della proprietà deve essere letta insieme ai doveri inderogabili di solidarietà economica e sociale, pur nella necessità di mantenere un ragionevole equilibrio con l'interesse individuale del proprietario[167].

Questa linea consente di attribuire alla funzione sociale un contenuto più ampio della mera utilità economica. L'interesse generale cui essa rinvia non coincide, infatti, con la semplice massimizzazione della produzione, ma

---

blackstoniano del *sole and despotic dominion*, tuttavia giungeva ad affermare che «Il legislatore può perfino escludere la proprietà privata di certe categorie di beni, oltre che imporre limitazioni, in via generale, o autorizzare imposizioni in via particolare, le quali peraltro non possono mai eccedere, senza indennizzo, quella portata al di là della quale il sacrificio imposto venga ad incidere sul bene oltre ciò che è connaturale al diritto dominicale, quale viene riconosciuto nell'attuale momento storico, assumendo così carattere espropriativo». In senso conforme, Corte cost., 14 luglio 1972, n. 155; Corte cost., 19 dicembre 1977, n. 153.

[164] Corte cost., 15 luglio 1983, n. 252.

[165] Corte cost., 22 aprile 1986, n. 108. Sul punto, cfr. E. PESCE, *Giovanni Tarello e la proprietà. Idee/ideologie*, in *Mater. st. cult. giur.*, 2024, 1, 60.

[166] Corte cost. n. 404/1988, cit.

[167] Corte cost. n. 348/2007, cit.

dialoga con il sistema complessivo dei valori costituzionali. In questa direzione assumono oggi particolare rilievo anche la tutela dell'ambiente e del paesaggio ex art. 9 Cost. e, più in generale, le istanze di sostenibilità che attraversano l'ordinamento. La funzione sociale presenta così un carattere necessariamente composito e plurale imputabile alla società nel suo complesso. Ciò non significa, tuttavia, che la Corte abbia sviluppato una concezione «forte» della funzione sociale quale fonte immediata di obblighi positivi del proprietario. Anche nelle pronunce più aperte alla solidarietà, la clausola continua, infatti, a operare prevalentemente attraverso la mediazione normativa e secondo un controllo di ragionevolezza che impedisce di sacrificare la proprietà per il solo fatto che ad essa si contrapponga un altro diritto fondamentale[168].

Allo stesso tempo, il modello della Corte deve essere attentamente calato nel suo contesto di riferimento, senza attribuire a tale sindacato un significato più ampio di quanto non possegga in realtà.

In tale prospettiva, infatti, occorrerebbe ridimensionare, in primo luogo, proprio la rilevanza della distinzione tra proprietà «vincolata» e «conformata», in quanto tra le due non pare esserci una reale distanza[169]. Infatti, entrambi i modelli restano legati a un controllo fisiologicamente esterno su normative specificamente vincolistiche, e la funzione sociale rimane necessariamente indirizzata al legislatore. Nella proprietà conformata, l'apparente «inerenza» della funzione sociale riguarda, in realtà, la natura generale degli interessi già incorporati in particolari beni, i quali nascono già privi di determinate facoltà di esercizio, per cui sarebbe più corretto discorrere di funzione sociale «dei beni»[170]. Tale dimensione nulla aggiunge, invece, a quella dell'operatività della funzione sociale come limite interno e, dunque, rispetto alle norme limitatrici «generali» nei rapporti interprivati.

Parimenti, sul versante della proprietà «vincolata», deve essere ridimensionata la centralità tradizionalmente attribuita alla giurisprudenza in

[168] Tale principio si è affermato specialmente nelle fattispecie di occupazione di immobili abbandonati. Cfr. Corte cost., 27 febbraio 2024, n. 28.

[169] L. MENGONI, *op. cit*., 436 definisce le due concezioni solo «nominalmente antitetiche».

[170] In questi casi, l'assenza di indennizzo si giustifica proprio perché gli interventi limitativi coinvolgono intere categorie di beni, sebbene talvolta essi possano colpire beni specifici, purché idonei a rappresentare una particolare categoria. È noto il caso di Corte cost., 21 aprile 1971, n. 79, in cui la Corte ha escluso che una normativa importante limiti edificativi nelle proprietà insistenti sul Parco Nazionale dello Stelvio avessero carattere ablativo.

tema di espropriazione nel rappresentare l'approccio italiano alla funzione sociale[171]. Essa ha certamente rappresentato uno dei principali terreni di definizione dei rapporti tra garanzia proprietaria e interesse generale: dalla risalente ammissibilità di un indennizzo inferiore al valore venale, purché costituisse un «serio ristoro»[172], sino alle sentenze nn. 348 e 349 del 2007[173], che, anche sulla scorta della giurisprudenza europea, hanno rafforzato la necessità di un ragionevole collegamento tra indennità e valore di mercato. La stessa esigenza di concretezza ha condotto a censurare criteri tabellari astratti per i terreni non edificabili e a valorizzare il valore venale nell'acquisizione sanante ex art. 42-bis d.P.R. n. 327/2001[174]. Quanto ai vincoli preordinati all'esproprio, la loro temporaneità consente invece di tollerare una compressione non immediatamente indennizzata, individuandosi nel limite temporale un ragionevole punto di equilibrio tra interesse pubblico e privato[175].

---

[171] Il tema è tradizionalmente rilevante perché l'evoluzione ermeneutica in tema di indennizzo è stata spesso elevata a emblema del percorso sociale della giurisprudenza costituzionale, secondo un ragionamento per cui, a differenza del modello dello Statuto Albertino, quando l'indennità da esproprio viene calcolata in misura inferiore al valore venale del bene tale differenza incarna la dimensione sociale della proprietà in quanto idealmente corrispondente al valore della partecipazione del singolo proprietario alla realizzazione dell'interesse generale. Si veda Sul punto diffusamente L. AZZENA, *Dialogo tra Corti intorno al diritto di proprietà*, in *Rev. Bras. Est. Pol*., 2020, 120, 321 ss.

[172] Cfr. Corte cost., 25 maggio 1957, n. 64; Corte cost., 2 maggio 1958, n. 33; Corte cost., 25 gennaio 1980, n. 5. Negli anni Novanta la Corte ritenne legittimi i criteri riduttivi per le aree edificabili introdotti dall'art. 5-*bis* del d.l. n. 333/1992, coincidenti con la media tra valore venale e reddito dominicale o rendita (Corte cost., 10 giugno 1993, n. 283; Corte cost., 2 dicembre 1993, n. 442).

[173] Corte cost. n. 348/2007, cit.; Corte cost., 22 ottobre 2007, n. 349.

[174] Corte cost., 7 giugno 2011, n. 181.

[175] Negli anni '60 la Corte aveva dichiarato illegittime alcune norme della legge n. 1150/1942 nella parte in cui non prevedevano un indennizzo per le limitazioni espropriative a tempo indeterminato (Corte cost. n. 55/1968, cit.). Da quel momento il legislatore era posto dinanzi a un'alternativa: prevedere un indennizzo immediato per vincoli indeterminati oppure consentire vincoli non indennizzati ma a tempo determinato. Con la legge n. 1187/1968 fu scelta questa seconda soluzione, mediante l'introduzione del termine quinquennale poi confluito nell'art. 9 d.P.R. n. 327/2001 (T.U. Espropri). La legittimità di tale previsione è stata confermata da alcune pronunce recenti, con cui la Corte rinviene nel suddetto quinquennio un «ragionevole punto di equilibrio» tra interesse pubblico e interesse privato: il vincolo può restare temporaneamente non indennizzato proprio perché la temporaneità sostituisce l'indennizzo e impedisce che la compressione divenga intollerabile (Corte cost., 25 febbraio 2025, n. 37; Corte cost., 3 dicembre 2020, n. 270).

Nel complesso, però, tali sviluppi difficilmente possono essere assunti come indice univoco dell'evoluzione della funzione sociale. La crescente centralità del valore venale mostra semmai la persistenza di una forte esigenza di tutela patrimoniale del proprietario. Né appare opportuno attribuire alla disciplina espropriativa un ruolo eccessivo nella ricostruzione dell'essenza stessa della proprietà[176]: essa riguarda, per definizione, la più intensa forma di interferenza unilaterale del pubblico potere sulla sfera dominicale e rende pertanto fisiologico un sindacato costituzionale particolarmente attento alle garanzie del titolare contro l'esercizio arbitrario di tale potere.

È proprio questo dato a suggerire cautela nel trarre dalla giurisprudenza costituzionale conclusioni generali sulla portata precettiva della funzione sociale. La maggior parte delle pronunce riguarda infatti discipline vincolistiche – espropriazione, urbanistica, locazioni, beni culturali, ambiente – rispetto alle quali è naturale che la funzione sociale operi soprattutto come criterio di giustificazione e delimitazione della potestà legislativa. Diverso è il quadro quando vengono in rilievo norme privatistiche di carattere generale, destinate a comporre conflitti interindividuali. In questi (pochi) casi la Corte non ha escluso in principio che la funzione sociale possa assumere rilievo nei rapporti interprivati[177]; ha però mostrato cautela verso un impiego immediato dell'art. 42, comma 2, Cost. quale fonte autonoma di nuove regole di bilanciamento affidate al giudice ordinario. L'incidenza dei valori generali sul conflitto privato viene ammessa soprattutto attraverso il *medium* dell'ordinamento positivo e, frequentemente, attraverso la legislazione di settore[178]. Significativa è, in questo senso, la giurisprudenza sull'art. 844 c.c., nella quale la Corte ha resistito alla trasformazione diretta della norma sui rapporti di vicinato in uno strumento generale di tutela della salute e

[176] A. GAMBARO, *La proprietà*, cit., 182 s.

[177] In Corte cost., 26 febbraio 1986, n. 39, la Corte non nega affatto che il valore costituzionale del paesaggio, combinato con l'art. 42 Cost., possa incidere sui rapporti tra proprietari. Dice anzi espressamente che la legislazione paesaggistica costituisce attuazione del valore costituzionale e che, «per suo tramite», quel valore può incidere sui rapporti interprivati. Il problema era, però, che i rimettenti chiedevano di introdurre negli artt. 892 e 894 c.c. un nuovo bilanciamento caso per caso tra diritto del vicino e interesse paesaggistico. Per farlo la Corte avrebbe dovuto scegliere fra varie soluzioni possibili – bilanciamento affidato al giudice civile, all'autorità amministrativa, coordinamento fra i due ecc. – e questa non era una soluzione costituzionalmente obbligata. Perciò conclude: «una scelta del genere non può che spettare al legislatore».

[178] Cfr. Corte cost., 9 febbraio 1994, n. 54.

dell'ambiente, senza per questo negare che tali valori possano incidere sui rapporti privati attraverso le discipline che ne costituiscono attuazione[179].

Non sorprende, allora, che sia stata talvolta la giurisprudenza ordinaria, chiamata direttamente a risolvere conflitti tra privati, a percorrere strade parzialmente più evolutive. È su questo diverso terreno che occorre verificare l'effettiva capacità della funzione sociale di operare come limite interno alla proprietà.

5.5. La funzione sociale nella giurisprudenza ordinaria

La reale dimensione operativa della funzione sociale della proprietà è più immediatamente verificabile indagando se e come essa sia stata impiegata dai giudici ordinari nella risoluzione delle controversie. Si tratta, in altri termini, di comprendere se quel principio della partecipazione dei singoli ai doveri di solidarietà sociale proclamato dalla Corte costituzionale[180] trovi un riscontro pratico-applicativo nei rapporti interindividuali.

Un'analisi attenta deve evitare di cadere nell'equivoco di considerare rilevante qualsiasi evocazione della funzione sociale da parte del giudice nel proprio percorso argomentativo. Occorre, infatti, distinguere i casi in cui l'opera ermeneutica si sia limitata a riconoscere la compatibilità della *ratio* di specifiche norme vincolistiche con il dettato costituzionale – che conduce a risultati scarsamente significativi – da quelli in cui la funzione sociale abbia, invece, esercitato una reale funzione «impulsiva»[181] per l'interprete nella risoluzione di controversie individuali, integrando la tutela di interessi generali nel proprio ragionamento.

Negli anni Settanta la Cassazione aveva mandato segnali di apertura verso l'approccio del limite interno, negando il carattere eccezionale di talune discipline limitative della proprietà e ammettendone, almeno in potenza, una

[179] Emblematica, sul punto, è Corte cost., 10 luglio 1974, n. 247, chiamata a scrutinare l'art. 844 c.c. anche alla luce degli artt. 9, 32, 41 e 42 Cost. La Corte ha escluso che la disposizione potesse essere trasformata, attraverso il richiamo ai valori costituzionali, in una norma generale di tutela della salute e dell'ambiente, rilevando che essa è destinata a risolvere il conflitto tra proprietari di fondi vicini e che il criterio della normale tollerabilità attiene al contenuto del diritto di proprietà, mentre alla protezione della salute e dell'ambiente è rivolto «un altro ordine di norme di natura repressiva e preventiva».

[180] Corte cost. n. 348/2007, cit.

[181] U. NATOLI, *La proprietà*, cit., 189 ss.

lettura sistematica e non meramente derogatoria[182]. I successivi riferimenti giurisprudenziali, tuttavia, si sono inseriti entro la prima classe di casi poc'anzi descritta. Tra questi rientrano quelle decisioni risoltesi in affermazioni di compatibilità con la funzione sociale di norme vincolistiche, rientranti talvolta nel modello della proprietà «vincolata»[183], talaltra in quello della proprietà «conformata» cui si è fatto riferimento poc'anzi[184].

Decisamente più limitata appare la ricorrenza dei casi appartenenti alla seconda classe menzionata, non senza però talune aperture verso la valorizzazione della tutela di interessi generali nell'alveo della legittimazione individuale.

Nella maggior parte dei casi, l'applicazione delle norme codicistiche risente del limite connaturato alla loro vocazione alla tutela di interessi individuali, sicché è difficile rinvenire decisioni in cui l'interprete abbia assunto le esternalità negative incidenti su interessi generali quale immediato criterio di giudizio. Emblematica è la disciplina degli atti emulativi di cui all'art. 833 c.c., spesso ricondotta al più generale divieto di abuso del diritto[185] ma caratterizzata da una marcata dimensione individuale e da requisiti particolarmente stringenti. La sua applicazione richiede infatti, sul piano

[182] Cass. civ., sez. I, 20 settembre 1971, n. 2616.

[183] Cfr., ad esempio, Cass. civ., sez. III, 7 giugno 1982, n. 3451 e Cass. civ., sez. III, 18 maggio 1984, n. 3067 in tema di proroga legale dell'affitto di fondo rustico; Cass. civ., sez. lav., 17 marzo 1981, n. 1577 in tema di continuazione della locazione e degli affitti dopo la cessazione dell'usufrutto; Cass. civ., sez. III, 4 aprile 1986, n. 2329 in tema di indennità per perdita dell'avviamento nella locazione commerciale. Si inserisce in questa categoria anche il filone giurisprudenziale, culminato con la recente Cass. civ., sez. un., 27 gennaio 2025, n. 1900, in tema di servitù coattive, in cui la Corte legge la *ratio* dell'art. 1051 c.c. alla luce dell'art. 42, comma 2, Cost., affermando che «la norma fondamentale impone la funzione sociale della proprietà (…). Una tale funzione resterebbe radicalmente frustrata dall'impedito accesso. Può dirsi, più in generale, che costituisce principio immanente dell'ordinamento impedire la formazione di "zone franche" improduttive e prive di manutenzione. Colliderebbe irrimediabilmente con natura e funzione della proprietà (privata o pubblica che sia) la decisione giudiziale che, nonostante sussista la condizione d'interclusione, neghi il diritto al passaggio coattivo».

[184] Con riguardo ai vincoli di natura archeologica, cfr. Cass. civ., sez. I, 12 maggio 1990, n. 4097. Sui vincoli paesaggistici e ambientali, Cass. civ., sez. I, 9 aprile 1993, n. 4349; Cass. civ., sez. I, 4 maggio 2009, n. 10210; Cass. civ., sez. I, 26 marzo 2024, n. 8079. Sui vincoli di carattere storico-artistico e culturale, Cass. civ., sez. I, 14 luglio 2009, n. 16414 e Cass. civ., sez. I, 10 febbraio 2014, n. 2962.

[185] P. RESCIGNO, voce *Proprietà*, cit., 260. Sul punto si tornerà più diffusamente nel capitolo quarto.

soggettivo, l'*animus nocendi*, ossia l'esclusivo intento di nuocere, e, su quello oggettivo, l'assenza di qualsiasi utilità per il proprietario[186]. Ne consegue una portata applicativa assai limitata: la norma resta inoperante sia in mancanza del dolo sia quando l'atto procuri al proprietario anche un vantaggio minimo, pur se accompagnato dall'intento di ledere interessi altrui[187], favorendo così una forma di tutela del puro egoismo proprietario[188].

Nelle fattispecie in cui la soluzione del conflitto richiede un più diretto bilanciamento tra interessi contrapposti, la funzione sociale ha iniziato a trovare spazio, ma ancora entro una prospettiva interindividuale, valorizzando la prevalenza dell'interesse particolare assistito da una specifica tutela costituzionale. È quanto avvenuto, ad esempio, nella materia condominiale, ove la funzione sociale è stata evocata per giustificare la compressione del diritto del singolo condomino dinanzi a esigenze abitative o esistenziali di soggetti con disabilità[189]. Similmente, seppure senza invocare esplicitamente la funzione sociale, nella giurisprudenza sulle immissioni ex art. 844 c.c. le esigenze della produzione hanno via via ceduto il passo alla

[186] Sono presupposti largamente accettati e ricorrenti in giurisprudenza. Cfr. già Cass. civ., sez. II, 8 maggio 1981, n. 3010 e, di recente, Cass. civ., sez. II, 9 maggio 2024, n. 12702. In dottrina, si veda S. PATTI, voce *Abuso del diritto*, in *Dig. disc. priv., sez. civ*., Torino, 1987, 4 ss.

[187] Per tutti in dottrina M. ALLARA, voce *Atti emulativi*, in *Enc. dir*., IV, Milano, 1959, 35 s.

[188] Tale profilo deve essere, poi, letto anche in relazione all'eventuale spazio lasciato all'applicazione dell'art. 2043 c.c. ai casi non coperti dall'art. 833 c.c. In primo luogo, ove non vi sia il dolo di nuocere, l'art. 2043 c.c. può intervenire ove vi sia colpa, ma l'azione è soggetta ai requisiti dell'illecito atipico. Una volta definito, infatti, il comportamento come astrattamente rientrante tra le prerogative proprietarie, occorre che la medesima condotta si ponga in violazione di autonomi obblighi di condotta, generici o specifici, finalizzati a prevenire la tipologia di danno verificatosi secondo la regola dello «scopo della norma violata» (Cass. civ., sez. un., 16 maggio 2019, n. 13246). Qualora vi sia dolo ma un vantaggio per il proprietario, la questione delicata è quella di non rendere l'art. 2043 c.c. un mezzo per aggirare l'art. 833 c.c. estendendone sostanzialmente l'applicazione. Una volta che il giudice abbia accertato l'esistenza di un qualsiasi interesse del proprietario, infatti, la giurisprudenza esclude che egli «possa compiere una valutazione comparativa discrezionale fra gli interessi in gioco ovvero formulare un giudizio di meritevolezza e di prevalenza fra l'interesse del proprietario e quello di terzi» (Cass. civ., sez. II, 22 gennaio 2016, n. 1209). La portata dell'art. 2043 c.c. dovrà quindi necessariamente valutarsi sul terreno dell'ingiustizia del danno di cui alla responsabilità aquiliana.

[189] Cfr. Cass. civ., sez. II, 14 febbraio 2012, n. 2156. Successivamente, in riferimento ai doveri di solidarietà sociale connessi al diritto all'abitare, Cass. civi., sez. II, 28 marzo 2017, n. 7938 e Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 2025, n. 26702.

tutela della salute[190] e della vita privata[191] considerati prevalenti proprio in ragione del rango di diritti fondamentali costituzionalmente protetti.

Meno numerosi sono gli esempi in cui la funzione sociale è stata utilizzata come valvola di ingresso di interessi generali nella soluzione di conflitti interprivati. In una risalente pronuncia la Suprema Corte, infatti, affermava chiaramente che, quando vengono in rilievo equilibri tra interessi individuali contrapposti, il richiamo alla funzione sociale non sarebbe pertinente come ragione giustificatrice del sacrificio dell'uno rispetto all'altro in quanto è diretta ai casi in cui occorre comporre il conflitto tra interessi privati e «interessi della collettività»[192].

Un risalente tentativo di valorizzare questa dimensione si rinviene, però, nella giurisprudenza sugli artt. 892 e 894 c.c. Nel 1978 il Tribunale di Genova sollevò questione di legittimità costituzionale ritenendo che il diritto all'estirpazione degli alberi posti a distanza illegale dovesse essere coordinato, alla luce degli artt. 9 e 42 Cost., con l'interesse collettivo alla tutela del paesaggio[193]. La questione giunse alla Corte soltanto nel 1994, su impulso del Pretore di Torino[194], la quale però evitò di affrontare direttamente il rapporto tra disciplina codicistica, funzione sociale e interesse

[190] Cass. civ., Sez. Un., 19 luglio 1985, n. 4263; Cass. civ., sez. un., 15 ottobre 1998, n. 10186; Cass. civ., sez. III, 11 aprile 2006 n. 8420; Cass. civ., sez. II, 8 marzo 2010, n. 5564; Cass. civ., sez. II, 8 settembre 2021, n. 24188; Cass. civ., sez. II, 22 ottobre 2019, n. 26882.

[191] È noto l'orientamento giurisprudenziale in proposito inaugurato da Corte EDU, sez. I, 16 novembre 2004, *Moreno Gómez c. Spagna*, ric. n. 4143/02 e poi consolidato nella giurisprudenza nazionale. Cfr., *ex multis*, Cass. civ., sez. VI, ord. 28 luglio 2021, n. 21649; Cass. civ., sez. VI, 13 aprile 2022, n. 11930. In dottrina sul punto C. SALVI, *La funzione sociale della proprietà e il diritto europeo. I controlimiti, il 'dialogo tra le Corti' e il sonno della politica*, in *Dir. cost*., 2023, 3, 22; G. PONZANELLI, *Immissioni intollerabili da sciacquone rumoroso e un nuovo intervento sull'art. 139 c. ass*., in *Danno resp.*, 2022, 2, 193 ss.; V. CARBONE, *Il diritto vivente delle "immissioni": intollerabile è anche il danno alla tranquillità familiare pur se non si misura in decibel*, in *Danno resp*., 2016, 1, 22.

[192] Cass. civ., sez. II, 11 aprile 1987, n. 3615.

[193] Trib. Genova, 3 aprile 1978, in *Dir. giur. agr*., 1980, 176.

[194] Pret. Torino, 9 giugno 1993, n. 553. Il giudice rimettente riteneva che le norme denunziate prevedessero una «supertutela» per il proprietario di un fondo, il quale poteva chiedere l'estirpazione di alberi o piante sorgenti nel fondo confinante a distanza anche minore di un solo centimetro a quella minima legale, a prescindere dal fatto che essi costituissero un'effettiva turbativa, mentre la *ratio* di tale diritto potestativo non si poteva giustificare per la sola presunzione assoluta del danno di immissioni (ombrosità, umidità, propagazione di rami e simili) senza tenere in alcun conto l'eventuale beneficio all'ambiente.

paesaggistico, valorizzando il ruolo dei regolamenti e degli usi locali e riservando al legislatore l'individuazione di una diversa disciplina[195].

Più significativo è il percorso compiuto in materia di immissioni. Già nell'interpretazione dell'art. 844, comma 2, c.c. la giurisprudenza aveva riconosciuto prevalenza all'interesse della collettività, sia pure nella declinazione delle «esigenze della produzione», rispetto alle posizioni individuali. A tale bilanciamento si accompagnò, infatti, la soluzione pretoria dell'indennizzo, ricondotta talvolta all'applicazione analogica della disciplina delle servitù coattive[196], talaltra a una limitazione di natura sostanzialmente espropriativa[197].

Successivamente, però, si riconobbe anche il valore sociale dell'attività produttiva, non esclusivamente connessa a ragioni di efficienza economica, ammettendo che immissioni intollerabili potessero essere mantenute, dietro indennizzo, quando la prosecuzione dell'attività rispondesse a interessi generali sia di produzione che di occupazione[198]. Ancora, in tempi più recenti, al di fuori dell'esercizio di attività produttive – e, quindi, nel conflitto più propriamente intra-proprietario – la giurisprudenza ha valorizzato l'utilità sociale dell'attività espletata nella decisione in merito alle misure idonee a ridurre le immissioni[199].

---

[195] Corte cost. n. 54/1994, cit.

[196] Esplicita in tal senso è Cass. civ., sez. un., 29 luglio 1995, n. 8300. Parte della dottrina precedente era invece contraria alla qualificazione come servitù: sul punto, R. PARDOLESI, *Circolazione del fondo soggetto ad 'immissioni industriali' e diritto all'indennizzo*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1978, 1, 403 ss. In senso favorevole a una servitù coattiva *iussu iudicis*, con applicazione, in via analogica, nelle norme degli art. 1032 ss., G. LENER, *Immissioni 'intollerabili' e azione inibitoria ex art. 844 c.c.: natura, legittimazione attiva e rapporti con l'«actio negatoria». La tutela del promissario acquirente nel preliminare c.d. 'ad effetti anticipati'*, in *Foro it*., 1994, vol. 117, 210.

[197] R. PETRUSO, voce *Immissioni*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, agg. 2012, 553; C. SALVI, *Legittimità e "razionalità" dell'art. 844 Codice civile*, in *Giur. it*., 1975, I, 589; G. VISINTINI, *Le immissioni nel quadro dei conflitti di vicinato (studio comparativo del diritto francese e italiano)*, II, *L'esperienza italiana*, in *Riv. dir. civ*., 1975, I, 58.

[198] Sul punto, C. SALVI, *Legittimità e "razionalità"*, cit., 588 s. Emblematica in giurisprudenza è Cass. civ., sez. II, 29 novembre 1999, n. 13334.

[199] In un caso riguardante l'attività sportiva e ricreativa di una parrocchia, non qualificabile come produttiva, che generava immissioni intollerabili per i vicini, la finalità sociale dell'attività in questione è stata presa in considerazione nell'equo contemperamento tra interessi contrapposti, in particolare nel condannare all'adozione di misure idonee ad attutire le immissioni piuttosto che a cessare l'attività. In tema, Trib. Palermo, sez. II, 17 febbraio 2021. In dottrina, G. CARAPEZZA FIGLIA, *Disciplina delle immissioni e*

Tale percorso recentemente si è spinto ancora oltre, attribuendo alla tutela inibitoria del privato, seppure cautamente, la capacità di produrre effetti anche sulla protezione di interessi diffusi. In materia di attività inquinanti[200], la giurisprudenza ha infatti riconosciuto la giurisdizione ordinaria su domande volte non soltanto all'inibitoria e al risarcimento dei danni individuali, ma anche all'adozione di misure di bonifica, escludendone l'incompatibilità con le competenze amministrative in materia ambientale[201].

È interessante aggiungere a questa rassegna quelle ipotesi in cui la giurisprudenza è giunta all'elaborazione di istituti di matrice interamente pretoria ispirati da *rationes* di tutela di interessi superindividuali, talvolta coincidenti con interessi di una collettività determinata, talaltra con quelli di un numero indeterminato di persone portatrici di un interesse generale. Al primo caso appartiene la c.d. *collatio privatorum agrorum*, che porta la giurisprudenza a riconoscere un regime di comunione incidentale su strade vicinali in favore di una collettività di proprietari che abbiano materialmente conferito porzioni dei loro fondi, anche a prescindere da un'espressa manifestazione di volontà in tal senso[202]. Nella diversa figura della *dicatio ad patriam*, invece, la giurisprudenza – poggiando sull'applicazione diretta o analogica dell'art. 825 c.c. – ricava la creazione di una servitù di uso pubblico, anche a prescindere dal perfezionamento dell'usucapione ventennale, dalla sola oggettiva circostanza in cui vi sia stato un comportamento del proprietario inteso a vincolare il bene privato all'uso pubblico, purché esso

interpretazione sistematica. Un caso di bilanciamento tra interessi non patrimoniali in conflitto, in *Nuova giur. civ. comm*., 2021, 4, 850 ss.

[200] Tale possibilità era da tempo paventata in dottrina: cfr. C. SALVI, *Immissioni, ecologia, norme costituzionali*, in *Giur. it*., 1973, I, 2, 807 ss. Di recente, A. PISANI TEDESCO, *op. cit*., 56 ss.

[201] Cass. civ., sez. un., 5 luglio 2024, n. 18472.

[202] Cfr. Cass. civ., sez. II, 17 luglio 2024, n. 19746. La Corte ribadisce che, sebbene l'istituto non sia espressamente previsto da una norma del Codice civile, il diritto vivente ne ha elaborato comunque la nozione in tema di strade vicinali agrarie destinate all'uso comune dei proprietari frontisti, per la necessità stessa delle comunicazioni e delle colture dei fondi lambiti o attraversati. Perciò, si tratta di una costruzione conforme al sistema, di cui nessuno ha messo in dubbio la portata, e persino attuativa della funzione sociale della proprietà ex art. 42, comma 2, Cost. In dottrina si veda G. MUSOLINO, *Proprietà. L'acquisto mediante* collatio agrorum privatorum *di strada interpoderale*, in *Riv. notar*., 2024, 6, 1176 ss.; ID., *Un diritto reale immobiliare non costituito con atto scritto: la comunione incidentale sorta con* collatio agrorum privatorum, *ivi*, 1181 ss.

sia idoneo al soddisfacimento di un'esigenza comune a una collettività indeterminata di cittadini alla stregua di un bene demaniale[203].

Il percorso descritto sembra aver subito un esplicito arresto nella recente giurisprudenza nomofilattica, dove la portata precettiva dell'art. 42, comma 2, Cost. è divenuta decisiva nel delimitare il sindacato giudiziale sugli atti di rinuncia alla proprietà immobiliare[204]. Le Sezioni Unite[205] hanno affermato a chiare lettere che la funzione sociale si rivolge unicamente al legislatore, e non al giudice, al quale è precluso impiegarla direttamente per sindacare la validità dell'atto. Tuttavia, tale sviluppo non incide necessariamente sulla dimensione operativa della funzione sociale nei rapporti tra privati, né sulla sua capacità di orientare l'interprete.

Ricondurre la funzione sociale alla struttura del diritto di proprietà non significa, infatti, rinunciare al *medium* legislativo o alla riserva di legge, ma implica una lettura in chiave socialmente orientata anche delle norme di diritto privato *lato sensu* limitative, capaci cioè di far recedere le prerogative proprietarie dinanzi a interessi particolari espressivi (anche) di istanze di carattere generale[206]. In questa prospettiva, la stessa contrapposizione tra limite interno ed esterno perde gran parte della sua rigidità e rilevanza pratica. Del resto, il richiamato passaggio delle Sezioni Unite esclude l'impiego dell'art. 42 Cost. quale diretto parametro di validità dell'atto, ma non il suo rilievo mediato attraverso la legge né, più in generale, la sua funzione interpretativa e integrativa dell'ordinamento in caso di lacune.

---

[203] Sul punto di recente Cass. civ., sez. II, 9 gennaio 2026, n. 492. Ne deriva che la successiva esecuzione, da parte della P.A., di lavori di miglioria del bene non dà luogo ad una c.d. occupazione usurpativa, difettando il presupposto della trasformazione del bene in opera pubblica (Cass. civ., sez. I, 11 gennaio 2026, n. 615) e perciò esclude il diritto del proprietario all'indennizzo, purché tali opere rimangano entro i limiti della conservazione della servitù (Cass. civ., sez. I, 3 luglio 2024, n. 18222).

[204] Il tema verrà ripreso compiutamente nel capitolo terzo. Sia concesso qui limitarsi a richiamare T. DE MARI CASARETO DAL VERME, *La funzione sociale della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, in *Giust. civ.*, 2025, 4, 1048 ss.

[205] Cass. civ., sez. un., 11 agosto 2025, n. 23093. La Corte, pur richiamando la giurisprudenza costituzionale sul nesso tra funzione sociale e solidarietà, esclude un generale potere-dovere del proprietario di esercitare i suoi poteri «in maniera «funzionale» al sistema socio-economico: il godimento del bene resta forma di esercizio del diritto di proprietà appartenente al titolare per il soddisfacimento di un interesse patrimoniale da lui disponibile».

[206] Cfr. supra, par. 5.3.

5.6. Il diritto europeo

Il quadro descritto deve essere completato con l'esperienza europea, cui la dottrina ha attribuito un ruolo rilevante – e controverso – nell'evoluzione della dimensione sociale della proprietà.

Nell'ordinamento dell'UE, è noto che i Trattati non contengono – e non potrebbero contenere – una disciplina organica della materia proprietaria, ritenuta, per ragioni ideologiche e politiche[207], fortemente rappresentativa delle tradizioni nazionali dei singoli Stati membri. Ed è questo l'approccio che emerge dall'art. 345 TFUE, sebbene sia ormai pacifica l'esigenza di affrancarsi da una sua lettura meramente formale, in quanto l'estensione delle competenze dell'Unione a determinati settori – quali agricoltura, energia, ambiente, beni culturali, concorrenza e mercati finanziari – mostra inevitabili interferenze sugli statuti proprietari nazionali[208], specialmente quando sia necessario garantire il funzionamento del mercato interno[209].

In tale contesto, l'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'UE (Carta di Nizza) riconosce la proprietà tra le «libertà»[210], al contempo statuendo che nessuna persona può essere privata della proprietà se non per causa di pubblico interesse, nei casi e nei modi previsti dalla legge e contro il pagamento in tempo utile di una giusta indennità per la perdita della stessa. Proprio la sua collocazione – unita alla mancata menzione della «funzione sociale» ma del solo «pubblico interesse», inteso come garanzia del proprietario contro l'ingerenza arbitraria del legislatore[211] – ha alimentato una

---

[207] S. PRADUROUX, *Property and Expropriation: Two Concepts Revisited in the Light of the Case Law of the European Court of Human Rights and the European Court of Justice*, in *EPLJ*, 2019, 8(2), 174.

[208] Sul punto, B. AKKERMANS, *Article 345 TFEU (ex Article 295 EC), Its Meanings and Interpretations*, in *Eur. L. Journ*., 2010, 16(3), 292 ss. Si veda, poi, M. TRIMARCHI, *La proprietà europea*, in *Jus civile*, 2018, 4, 490 ss., che nota come ne sia derivata non già la formazione di un diritto europeo della proprietà organico, completo e sistematico, ma piuttosto una rete di norme e orientamenti giurisprudenziali capaci di incidere su singoli profili dell'istituto. Cfr. ancora ID., *Proprietà e diritto europeo*, in *Eur. dir. priv*., 2002, 711; C. SALVI, *La funzione sociale della proprietà*, cit., 28.

[209] S. VAN ERP, *European and National Property Law: Osmosis or Growing Antagonism?,* Leuven, 2006, 17.

[210] Sul punto, diffusamente, M. COSTANTINO, *Il diritto di proprietà tra diritto comunitario e diritto interno*, in M. COMPORTI (a cura di), *La proprietà nella Carta europea dei diritti fondamentali*, Milano, 2005, 55 ss.

[211] G. ALPA, *Proprietà privata, funzione sociale*, cit., 610.

lettura critica dell'approccio eurounitario, che avrebbe avviato un nuovo processo di costituzionalizzazione della proprietà restituendola al rango di diritto fondamentale inviolabile[212] e riconducendola nuovamente al binomio liberale proprietà- libertà[213]. Tale approccio, secondo questa impostazione, sarebbe stato confermato dalla CGUE che, in alcune pronunce[214], avrebbe promosso un paradigma neoliberista improntato alla tutela del libero mercato e della stabilità finanziaria[215].

Simili criticità sono state attribuite al diritto CEDU, il cui art. 1 del I Protocollo addizionale alla Convenzione[216] è stato percepito come un arretramento rispetto alle costituzioni europee del secondo dopoguerra[217]. Qui un ruolo ancora più significativo rispetto alla CGUE è stato attribuito dalla dottrina alla giurisprudenza della Corte EDU, specialmente nel suo dialogo con la Corte costituzionale in tema di espropriazione e quantificazione dell'indennizzo[218].

---

[212] M. COMPORTI, *La proprietà europea e la proprietà italiana*, in *Riv. dir. civ*., 2008, 2, 192 s. Sul punto diffusamente anche M.R. MARELLA, *op. cit*., 108. S. PATTI, *La funzione sociale,* cit., 185; S. RODOTÀ, *Il progetto della Carta europea e l'art. 42 Cost.*, in M. COMPORTI (a cura di), *La proprietà nella Carta europea*, cit., 159.

[213] P. RESCIGNO, *Convenzione europea dei diritti dell'uomo e diritto privato (famiglia, proprietà, lavoro)*, in *Riv. dir. civ*., 2002, 325; G. VETTORI, *I principi comuni del diritto europeo dalla CEDU al Trattato di Lisbona*, in *Pers. merc.*, 1° dicembre 2009, 10.

Tale ricostruzione si inserisce nella più generale denuncia di una svolta neoliberale o neoproprietaria dell'ordinamento europeo, orientata alla tutela del mercato e della circolazione dei beni e destinata a comprimere le precedenti istanze conformative e solidaristiche maturate negli ordinamenti nazionali: cfr. C. SALVI, *Neoproprietarismo e teorie giuridiche della proprietà*, in *Eur. dir. priv*., 2020, 4, 1169 ss.; M. GRONDONA, *I poteri e gli obblighi del proprietario*, in AA.VV., *I beni e la proprietà*, in G. VISINTINI (a cura di), *Trattato di diritto immobiliare*, Milano, 2013, 334.

[214] È stato evidenziato come – dopo un'iniziale attenzione verso la funzione sociale emergente dalle esperienze nazionali, specialmente nelle sentenze *Nold* (C-4/73) e *Hauer* (C-44/79) – la Corte di giustizia abbia promosso un modello neoliberista speicalmente in pronunce come *Laval* (C-341/05), *Viking* (C-438/05) e *Rüffert* (C-346/06). Cfr. M. TRIMARCHI, *La proprietà europea*, cit., 491 ss.

[215] C. SALVI, *La funzione sociale della proprietà,* cit., 28, in riferimento a Corte giust. UE, 19 luglio 2016, *Tadej Kotnik e altri c. Državni zbor Republike Slovenije*, C-526/14.

[216] Sulla formulazione della norma, da taluni ritenuta "anomala" rispetto alle tradizioni costituzionali occidentali, cfr. A. GAMBARO, *Consonanze e dissonanze nelle fonti dell'istituzione proprietaria*, in *Jus Civile*, 2016, 4, 291 s.

[217] M.R. MARELLA, *op. cit*., 122.

[218] In particolare, a partire da Corte EDU, Grande Camera, 29 marzo 2006, *Scordino c. Italia* (n. 1), ric. n. 36813/97, che avrebbe influenzato una spinta neoliberale anche nella

Tali critiche appaiono, in realtà, scarsamente convincenti sul piano tecnico. Infatti, né la formulazione dell'art. 17 TFUE né quella dell'art. 1 del I protocollo addizionale fanno alcun riferimento al binomio proprietà-libertà[219], né a un significato assolutistico del diritto[220]. Ciò che emerge dal dato letterale è, anzi, l'opposto: la proprietà non è un diritto assoluto, ma accetta limitazioni in nome dell'interesse generale[221]. Così, sul piano giurisprudenziale, né la CGUE[222] né la Corte EDU conducono a un'assolutizzazione della proprietà: entrambe ne riconoscono il carattere fondamentale, ma ne ammettono la compressione nel rispetto dei principi di proporzionalità[223] e legalità[224], anche per il perseguimento di interessi

giurisprudenza della Corte costituzionale sul tema. Sul punto, si rinvia a quanto osservato sopra, par. 5.4.

[219] M. TRIMARCHI, *La proprietà. Per un sistema aperto italo-europeo*, Torino, 2015, 47, che osserva come non si possa dedurre tale binomio dalla sola collocazione dell'art. 17, in quanto il suo contenuto non lascia emergere tale impostazione.

[220] G. VETTORI, *op. cit*., 11.

[221] B. AKKERMANS, *A comparative overview of European, US and South African constitutional property law*, in *EPLJ*, 2018, 7(1), 138.

Cfr. anche G. VETTORI, *Carta europea e diritti dei privati (diritti e doveri nel nuovo sistema delle fonti)*, in *Riv. dir. civ.*, 2002, 5, 684, secondo cui dall'art. 17 della Carta emerge «il rifiuto di ogni profilo di assolutezza e compaiono, seppur attenuati, la doverosità ed il limite».

[222] L'orientamento della Corte sopradescritto è periodicamente alternato da pronunce in cui la Corte mostra di articolare una funzione sociale a vocazione maggiormente conformativa: in particolare, si veda Corte giust. UE, *Sky Austria* (C-283/11), 22 gennaio 2013.

[223] Corte giust. UE, *Commissione c. Ungheria* (C-235/17), 21 maggio 2019; Corte giust. UE, *SEGRO e Horváth* (C-52/16 e C-113/16), 6 marzo 2018; Corte giust. UE, *OM* (C-393/19), 14 gennaio 2021; Corte giust. UE, *DR e TS* (C-845/19 e C-863/19), 21 ottobre 2021.

[224] Cfr. L. AZZENA, *op. cit*., 333 ss., che evidenzia come la Corte di Strasburgo abbia rafforzato la legalità proprietaria anche contro le prassi amministrative illegali, come mostrano le decisioni *Belvedere Alberghiera c. Italia*, *Prenna c. Italia* e *Carbonara e Ventura c. Italia*, nelle quali viene censurata l'occupazione appropriativa per difetto di regole chiare, precise e prevedibili, con conseguente obbligo di restituzione o ristoro sostitutivo, come poi ribadito nei casi *Gianazza* e *Sciarrotta*. Allo stesso modo, in materia di proroga degli sfratti, la Corte EDU ha sanzionato il sistema italiano quando il differimento dell'esecuzione rendeva eccessivamente gravoso per il locatore il recupero dell'immobile, richiedendo garanzie procedurali contro effetti arbitrari o imprevedibili (*Ghidotti c. Italia*, *Lunari c. Italia*, *Palumbo c. Italia*, *G.L. c. Italia*). Sul punto v. anche M. TRIMARCHI, *La proprietà europea*, cit., 502.

generali estranei alla mera efficienza del mercato, quali abitazione[225], ambiente e tutela degli animali[226].

Pertanto, una lettura del contesto europeo più moderata e attenta al dato tecnico è capace di far emergere, quantomeno, l'assenza di un clima assolutamente neoliberale della proprietà e, anzi, ne suggerisce un'interpretazione compatibile con l'art. 42, comma 2, Cost.[227]. In questo modo, la dimensione fondamentale della proprietà europea non implica intangibilità, ma rafforzamento della tutela in senso «personalistico»: essa è strumento tecnico di attribuzione e gestione delle risorse, funzionale alla promozione della persona umana e compatibile con valori quali ambiente, salute, lavoro, abitazione, protezione sociale e qualità della vita[228].

Assunta la compatibilità del sistema europeo con quello costituzionale interno, si dissolve anche il dilemma pratico-applicativo di ritenere vincolante, in forza del principio del primato del diritto UE, nel diritto nazionale un modello di proprietà di vocazione liberale, senza perciò neppure dover scomodare lo strumento dei controlimiti[229]. In altri termini, il processo di costituzionalizzazione europea della proprietà altro non ha fatto che inserirsi nel solco di quanto avvenuto a livello nazionale, garantendo una tutela minima al proprietario da interferenze arbitrarie del potere pubblico[230].

---

[225] CGUE, *Cali Apartments*, cit.

[226] Cfr. ad esempio, oltre al suddetto caso *SEGRO*, Corte giust. UE, *Sātiņi-S* (C-238/20), 27 gennaio 2022, in cui la Corte ha affermato che «l'articolo 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea deve essere interpretato nel senso che esso non osta a che l'indennizzo concesso da uno Stato membro per le perdite subìte da un operatore economico in ragione delle misure di protezione applicabili in una zona della rete Natura 2000 in forza della direttiva 2009/147/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 novembre 2009, concernente la conservazione degli uccelli selvatici, sia sensibilmente inferiore ai danni effettivamente subìti da tale operatore».

[227] A. VIGLIANISI FERRARO, *La tutela multilivello del diritto di proprietà nel sistema giuridico italo-europeo*, Napoli, 2020, 196 ss.

[228] M. TRIMARCHI, *La proprietà europea*, cit., 499 ss.

[229] Secondo M. COMPORTI, *La proprietà europea,* cit., 201 ss., vi sarebbe il problema per cui l'impostazione eurounitaria della proprietà dovrebbe prevalere su quella nazionale, senza poter invocare i controlimiti in quanto la proprietà nella Costituzione si colloca tra i rapporti economici e non tra i diritti fondamentali. Contra, C. SALVI, *La funzione sociale della proprietà*, cit., 32 s. legge la funzione sociale come principio supremo dell'ordinamento nazionale, idoneo a paralizzare il primato del diritto sovranazionale.

[230] B. AKKERMANS, *A comparative overview*, cit., 111.

6. VERSO UNA «RESPONSABILITÀ SOCIALE» DEL PROPRIETARIO

L'analisi condotta fin qui ha inteso porre le basi teoriche e metodologiche per attribuire, nel prosieguo, alla funzione sociale un ruolo non soltanto «negativo», ma anche «impulsivo»[231] nell'impiego degli strumenti privatistici volti a contenere le esternalità negative dell'esercizio antisociale della proprietà incidente su interessi generali. Occorre, allora, concentrarsi sui modi in cui tali interessi possono ricevere tutela anche attraverso iniziative individuali, secondo forme di legittimazione decentrata dei privati capaci di valorizzare il collegamento tra l'interesse particolare del singolo e quello generale riferibile a una collettività indeterminata. Particolarmente efficace, in questa prospettiva, è la nozione di «interesse diffuso», quale manifestazione dell'interesse generale imputabile ai consociati non soltanto come suoi beneficiari, ma anche come portatori, attuali e futuri, dell'utilità comune sottostante.

In tale quadro, la partecipazione dei privati alla realizzazione di interessi generali è oggi imposta dagli obiettivi di sostenibilità, ambientale e sociale, che hanno fatto da tempo ingresso nel sistema giuridico italo-europeo, oltre che internazionale, e promuovono un generale dovere di solidarietà che si estende anche ai principali istituti del diritto privato.

Su questa scorta, il diritto di proprietà, per il ruolo centrale che svolge nella distribuzione e circolazione delle risorse, è chiamato a fare la propria parte: esso non si esaurisce nel fascio di prerogative attribuite al titolare, ma comporta una «responsabilità sociale» connessa alla posizione che il proprietario occupa nella comunità e nel contesto in cui il bene è inserito, imponendogli di esercitare il diritto tenendo conto degli effetti delle proprie scelte sugli altri consociati e sui beni comuni anche nell'interesse delle generazioni future[232]. Così, le manifestazioni dei poteri proprietari non possono più essere osservate isolatamente, ma alla luce del bene comune – il suolo, la città, l'ambiente – di cui la risorsa è «frazione» e su cui l'egoismo proprietario inevitabilmente incide. Ciò, chiaramente, non significa mortificare il diritto individuale del proprietario, trasformandolo in un funzionario dell'interesse generale, ma consentire ai terzi di sindacare

[231] U. NATOLI, *La proprietà*, cit., 189 ss.
[232] B. AKKERMANS, *Sustainable Ownership*, cit., 279 ss.

l'esercizio irresponsabile della proprietà anche in nome dell'interesse comune su cui esso incide.

L'indagine deve, allora, muoversi nel perimetro degli strumenti del diritto privato che consentano all'interesse generale di fare ingresso nell'equazione interpretativa che conduce alla soluzione giudiziale di un conflitto interindividuale. Si è visto come tale dimensione sia tradizionalmente incarnata dalla teoria della funzione sociale come «limite interno» alla struttura del diritto, contrapposta a una clausola costituzionale capace invece di orientare solo il legislatore e non il giudice, in virtù della riserva di legge.

Tale distinzione, però, si è rivelata più nominale che sostanziale. Anche l'analisi della giurisprudenza ha dimostrato che affermare un diritto di proprietà strutturalmente orientato alla soddisfazione di interessi generali non significa tanto rinunciare al *medium* legislativo, né quindi alla riserva di legge, quanto affrancare la funzione sociale dalla sola dimensione della legislazione vincolistica per ricondurla anche alle norme generali del diritto privato *lato sensu* limitative, in quanto impiegate dall'interprete per risolvere conflitti interprivati. La giurisprudenza ordinaria ha già mandato segnali evolutivi in questa direzione.

In tale prospettiva, assumono particolare forza le intuizioni di Stefano Rodotà, quando evidenziava che l'unica reale rilevanza pratica della funzione sociale costituzionale risiede nella sua capacità di orientare la soluzione di conflitti tra contrapposti interessi particolari in favore di quello maggiormente aderente all'interesse dell'intera collettività[233].

Ne deriva l'esigenza di promuovere un'interpretazione dell'armamentario del diritto privato esistente funzionale a incentivare i singoli, anche in forma organizzata, ad attivare gli strumenti più idonei a esercitare un tale sindacato diffuso. In questa dimensione, si accorciano le distanze tra l'interesse generale come limite esterno al diritto e una «proprietà che obbliga», capace quindi di generare forme di responsabilità[234].

Da questo angolo visuale, acquistano ulteriore rilevanza non solo i limiti, ma anche gli obblighi cui il proprietario è soggetto a norma dell'art. 832

[233] S. RODOTÀ, *Note* critiche, cit., 1278 ss.

[234] Sul punto, S. PATTI, *La funzione sociale,* cit., 178 s., osserva che nella traduzione ufficiale della legge fondamentale a cura del governo tedesco si legge addirittura che «la proprietà implica responsabilità», con un evidente (e ingiustificabile) distacco dalla formulazione originale, che qualcuno ha opportunamente tradotto come «la proprietà genera obbligazioni» (U. NATOLI, *La proprietà*, cit., 202).

c.c.[235], i quali non sono necessariamente e solamente quelli scaturenti da specifiche norme giuridiche vincolistiche, ma anche quelli desumibili dall'ordinamento giuridico nel suo complesso, cui la norma rinvia, e di cui fanno parte tanto regole di carattere generale dell'ordinamento privatistico – come l'art. 844 c.c., le norme sul condominio, quelle regolanti l'autonomia privata e la responsabilità civile – quanto i principi e i valori plurali ricavabili dall'assetto costituzionale italo-europeo, alla cui luce le prime debbono essere interpretate.

Nel prosieguo dell'analisi sarà, allora, necessario indagare la dimensione operativa del modello teorico appena delineato con riferimento alle manifestazioni «estreme» dello *ius abutendi* menzionate *in limine* di questo capitolo: da un lato, la «proprietà estrattiva» come ipotesi di utilizzo eccessivo e, quindi, di sovrasfruttamento delle risorse[236]; dall'altro, il «non uso» della proprietà che, al contrario, rappresenta l'astensione dall'esercizio delle prerogative dominicali[237]. Entrambe queste figure possono presentarsi con modalità formalmente e astrattamente legittime, in quanto rientranti nel perimetro dell'esercizio del diritto ritenuto «normale», ma cionondimeno produrre effetti sostanzialmente antisociali perché contrastanti con un interesse generale. In tale contesto, si analizzeranno le potenzialità evolutive delle regole di diritto privato, chiamate a dirimere conflitti particolari, verso l'inclusione dell'interesse generale nella logica argomentativa dell'interprete.

Tale analisi metterà inevitabilmente in luce anche i limiti di un siffatto approccio, prevalentemente settoriale. Da un lato, esso può mostrare come alcune tecniche interpretative siano idonee ad attribuire alle regole di diritto privato una forza propulsiva capace di estendersi oltre gli specifici ambiti considerati; dall'altro, incontra limiti oltre i quali l'interpretazione di determinate norme, pur di portata generale, non può spingersi senza forzare il dato normativo. Per questa ragione, l'analisi dovrà essere completata da una riflessione finale volta a elaborare un modello interpretativo unificante,

[235] Già D. BARBERO, *op. cit.,* 156 distingueva tra «limiti» e «obblighi» dell'art. 832, rilevando che il momento della proprietà come "funzione" si esprime preminentemente nel riferimento agli obblighi, i quali imprimono un indirizzo attivo all'atto umano sulle cose e fondano un «dovere giuridico primario» (propulsivo) di portare il bene a un rendimento socialmente esigibile, oltre che i noti profili inibitori (atti emulativi, limiti a danni sociali, e meccanismi espropriativi e pianificatori), in una prospettiva che lega la disciplina proprietaria alla concretezza dell'interesse collettivo suscettibile di accertamento giudiziale.

[236] Cap. secondo.

[237] Cap. terzo.

capace di ricondurre a sistema un numero potenzialmente indeterminato di condotte proprietarie antisociali e di offrire strumenti di tutela là dove il solo richiamo alla funzione sociale costituzionale non è sufficiente[238]. Un simile modello consentirebbe, al tempo stesso, di accorciare ulteriormente le distanze rispetto a una forma di «obbligazione sociale» del proprietario, idonea a orientarne strutturalmente l'agire verso la soddisfazione di interessi generali[239].

[238] Cap. quarto.
[239] G. ALPA, *Solidarietà*, cit., 255.

CAPITOLO SECONDO

LA PROPRIETÀ ESTRATTIVA

SOMMARIO: 1. Il concetto di estrattivismo. – 2. Dalla *tragedy of the commons* alla «proprietà privata estrattiva». – 3. La dimensione «aggregata» del fenomeno e le esternalità «diffuse». – 4. Le principali risposte regolatorie e le sfide per il diritto privato. – 5. Il caso delle locazioni turistiche brevi nel prisma dell'estrattivismo urbano. – 5.1. Il quadro regolatorio: i limiti della legislazione vincolistica e il ruolo del diritto privato. – 5.2. Il condominio come comunità organizzata «intermedia» per il sindacato decentrato dell'egoismo proprietario. – 5.3. Autonomia privata e condominio: le clausole del regolamento condominiale limitative della proprietà esclusiva. – 5.3.1. Clausole limitative, interpretazione del contratto e interesse generale. – 5.3.2. Rinegoziazione e adeguamento. – 5.3.3. Una prospettiva sistemica. – 5.4. Conflitti interproprietari: la disciplina delle immissioni e la tutela di interessi diffusi. – 6. Dalla proprietà estrattiva alla proprietà «generativa».

1. IL CONCETTO DI ESTRATTIVISMO

La prima categoria di fattispecie attraverso cui testare, sul piano operativo, le riflessioni svolte nel capitolo precedente riguarda modalità di esercizio «eccessivo» della proprietà, che producono effetti negativi sul contesto socio-economico e ambientale in cui la risorsa è inserita, incidendo così sull'interesse diffuso riferibile al bene comune coinvolto. Si tratta di forme di esercizio del diritto collocate ai confini dello *ius abutendi* del proprietario perché caratterizzate dal sovrasfruttamento della risorsa, che rientra astrattamente nel perimetro della «normalità» ma si rivela concretamente antisociale. Tali ipotesi saranno ricondotte alla categoria della «proprietà estrattiva».

Nell'ottica di valorizzare il ruolo della legittimazione decentrata nel contenimento di tali forme di egoismo proprietario, si tenterà di costruire un percorso che, attraverso l'interpretazione delle norme di diritto privato esistenti, promuova modelli di condotta virtuosa per una proprietà

«generativa» di benessere sociale[1]. Occorre, allora, preliminarmente definire il concetto di estrattivismo, per ricavarne un nucleo essenziale applicabile a diverse fattispecie di esercizio proprietario.

Nel suo significato tradizionale, l'estrattivismo rinvia a processi storici di sovrasfruttamento delle risorse e appropriazione di ricchezze naturali localizzate in determinati territori e realizzati in funzione di interessi economici esterni rispetto alle comunità che quei territori abitano, cui si associano più ampie pratiche di «spossessamento»: il valore viene prelevato da un luogo e separato dalla sua popolazione, su cui ricadono le esternalità negative prodotte dall'attività estrattiva, coincidenti con i costi ambientali, sociali e culturali dello sfruttamento[2]. In questa logica, l'esternalizzazione dei costi, accompagnata dalla massimizzazione del profitto individuale, diviene un tratto strutturale del processo estrattivo: l'estrazione di valore è resa possibile proprio dalla mancata internalizzazione dei costi, che l'attività scarica sulla collettività di riferimento.

Tale nucleo essenziale – massimizzazione del beneficio individuale ed esternalizzazione dei costi – è stato successivamente ripreso e rielaborato nell'analisi di nuove forme di estrattivismo, non più circoscritto al tradizionale scenario dell'estrazione di risorse materiali dal suolo e dal sottosuolo. La categoria è stata così estesa a quelle dinamiche, tipiche dell'economia capitalistica odierna, nelle quali la massimizzazione del profitto tratto dall'estrazione di valore determina la progressiva

[1] Sul fatto che la proprietà possa essere tanto «estrattiva» – e, quindi, volta all'accumulo e alla concentrazione sotto forma di capitale e di rendita di utilità prodotte dal lavoro e dalla natura – quanto «generativa» – capace cioè di stimolare dinamiche virtuose di cura delle relazioni sociali e delle risorse naturali – cfr. U. MATTEI, *La proprietà*, Torino, 2025, 5. Centrale è l'elaborazione di M. KELLY, *Owning our future. The emerging ownership revolution*, San Francisco, 2012, *passim*, che muove dalla critica del modello di proprietà estrattiva improntata alla massimizzazione dei profitti e la minimizzazione del rischio, specialmente in ambito finanziario, per affermarne l'insostenibilità e contrapporvi altri paradigmi proprietari capaci, invece, di generare benessere diffuso in un'ampia fascia di popolazione. Sul punto, C. ANGIOLINI, *Alcune riflessioni sul pensiero di Marjorie Kelly: la proprietà estrattiva e generativa*, in *Pol. dir*., 2014, 2, 319 ss.

[2] M. CARDUCCI, *Estrattivismo e nemico nell'era fossile del costituzionalismo*, in *Dir. pub. comp. eur.*, 2019, num. spec., 63 ss. Cfr. anche E. GUDYNAS, *Extractivisms. Tendencies and consequences*, in R. MUNCK, R. DELGADO WISE (eds.), *Reframing Latin American Development*, Milton Park: Routledge, 2018, 61 ss.

«scarsificazione» di risorse altrimenti abbondanti[3] e si accompagna alla produzione di esternalità negative o a forme di impiego socialmente dannose. Si discorre, in questa prospettiva, di estrattivismo digitale[4], dei dati[5] e dell'intelligenza artificiale[6], nei quali l'appropriazione e lo sfruttamento di risorse immateriali assumono un ruolo centrale nel capitalismo delle piattaforme, così come di «neo-estrattivismo»[7] e, più in generale, di estrattivismo «globale»[8].

2. DALLA *TRAGEDY OF THE COMMONS* ALLA «PROPRIETÀ PRIVATA ESTRATTIVA»

Nell'ambito del diritto di proprietà, il descritto paradigma estrattivo trova un classico referente nella celebre parabola della *tragedy of the commons*

[3] C. VERCELLONE, *Big-data e Free Digital Labor nel capitalismo delle piattaforme: un nuovo estrattivismo?*, in AA.VV., *L'enigma del valore. Il digital labour e la nuova rivoluzione tecnologica. Atti del convegno organizzato da Effimera*, Milano, 1° giugno 2019, 10.

[4] C.W. CHAGNON, *Digital extractivism(s) and digitally-facilitated extractivism(s): Towards conceptual expansion and clarity*, in *Hum. Geog*, 2026, 0(0), 1 ss.

[5] C.W. CHAGNON, S.E. HAGOLANI-ALBOV, *Data extractivism. Social pollution and real-world costs*, in J. LUBACHA, B. MÄIHÄNIEMI, R. WISA (eds), *The European Digital Economy: Drivers of Digital Transition and Economic Recovery*, Routledge, 2023, 186 ss.

[6] M. SCHULZ, J. LOEWEN-COLÓN, *Preventing AI extractivism: the case for braiding indigenous data justice with ABS for stronger AI data governance*, in *AI & Soc*., 14 March 2026, 1 ss.

[7] Tipico del neo-estrattivismo è stato segnalato un più diretto coinvolgimento degli Stati nei processi di estrazione e appropriazione del valore H.-J. BURCHARDT, K. DIETZB, *(Neo-)extractivism - a new challenge for development theory from Latin America*, in *Th. World Quarter*., 2014, 35(3), 469 ss.

[8] In letteratura, l'estrattivismo globale è stato descritto come un paradigma pervasivo, capace di condizionare in misura diversa la vita sociale, economica e ambientale attraverso catene globali del valore, rendite, modelli di consumo, uso dell'energia, inquinamento, depauperamento delle risorse e perdita di biodiversità. Le strutture economiche e politiche globali tendono inoltre a favorire forme estrattive di accumulazione, anche mediante rapporti finanziari, commerciali e creditori che storicamente hanno contribuito al trasferimento di risorse dal Sud al Nord globale. Al tempo stesso, le geografie dell'estrattivismo sono oggi più articolate e non più riconducibili alla sola contrapposizione centro-periferia, come mostrano l'espansione delle attività estrattive nell'Artico e l'estrazione di materie prime nel Nord globale destinate, tra l'altro, al mercato cinese. Cfr. C.W. CHAGNON *et al.*, *From extractivism to global extractivism: the evolution of an organizing concept*, in *Journ. Peas. St*., 2022, 49(4), 767 s.

elaborata da Garrett Hardin[9]. Hardin utilizzò la metafora per descrivere il problema del sovrappopolamento[10] attraverso l'immagine del pascolo aperto a tutti. La tragedia nasce dalla divergenza tra razionalità individuale e razionalità collettiva[11]: ciascun pastore è incentivato a massimizzare il proprio beneficio individuale, aggiungendo un animale al proprio gregge, in quanto il beneficio dell'animale ulteriore sarà interamente appropriato dal singolo, mentre il costo del sovrappascolo verrà distribuito tra tutti gli utilizzatori della risorsa comune conducendo a un esito collettivamente distruttivo. La forza della parabola hardiniana risiede, allora, nella sua capacità di rendere evidente la struttura minima del fenomeno estrattivo: massimizzazione del beneficio individuale - esternalizzazione dei costi.

La soluzione prospettata da Hardin era notoriamente alternativa: privatizzazione della risorsa comune o regolamentazione pubblica del suo uso. In entrambi i casi, l'obiettivo era sottrarre la risorsa alla libertà incontrollata di accesso e di sfruttamento. La parabola è stata così spesso utilizzata per sostenere la generale necessità della proprietà privata per evitare la distruzione derivante dall'uso comune[12]. In questa lettura, la proprietà privata funzionerebbe come meccanismo di internalizzazione: il proprietario, sopportando integralmente i costi dello sfruttamento del bene, sarebbe naturalmente incentivato a conservarlo[13].

Le critiche mosse alla riflessione di Hardin sono note quasi quanto la parabola stessa. L'equivoco principale da cui essa muove risiede nell'aver

---

[9] G. HARDIN, *The Tragedy of the Commons*, in *Science*, 1968, 162, 1243 ss.

[10] Richiamandosi espressamente alla precedente riflessione di W.F. LLOYD, *Two Lectures on the Checks to Population*, Oxford, 1833, 71: «the common reasons for the establishment of private property in land are deduced from the necessity, of offering to individuals sufficient motives for cultivating the ground, and of preventing the wasteful destruction of the immature products of the earth. But to these there is another added, by the theory of population, from which we infer, that, since the earth can never maintain all who can offer themselves for maintenance, it is better that its produce should be divided into shares of a definite magnitude, sufficient each for the comfortable maintenance of a family, whence the number of families to be maintained would be determined from the number of such shares, than that all, who can possibly enter, should be first admitted, and then the magnitude of each share be determined from the number of admissions».

[11] D. FEENY, F. BERKES, B.J. MCCAY, J.M. ACHESON, *The Tragedy of the Commons: Twenty-Two Years Later*, in *Hum. Ecol.*, 1990, 18, 1, 2.

[12] U. MATTEI, *op. cit*., 8.

[13] C. ROSE, *The Comedy of the Commons: Custom, Commerce, and Inherently Public Property*, in *Un. Chic. L. Rev*., 1986, 53, 3, 712.

sovrapposto la nozione di bene comune a quella di risorsa ad accesso aperto[14]. Il pascolo evocato da Hardin, infatti, non è un bene comune governato da una comunità secondo regole condivise, ma una risorsa priva di un assetto istituzionale capace di disciplinare accesso, uso, controllo e sanzioni. In questa prospettiva, la teoria di Hardin non può dirsi semplicemente errata: essa appare, piuttosto, rappresentativa di una specifica ipotesi che non può essere generalizzata sino a descrivere il destino necessario di ogni bene comune[15]. Sono centrali, in particolare, gli studi di Elinor Ostrom, che ha dimostrato come molte comunità siano state storicamente capaci di elaborare regole di autogoverno, forme di monitoraggio reciproco, limiti all'uso e strumenti di sanzione degli abusi, evitando la distruzione della risorsa comune senza ricorrere né alla privatizzazione né alla gestione centralizzata[16].

Ai fini della presente indagine, tuttavia, il profilo critico più rilevante riguarda l'assunto per cui la proprietà privata sia di per sé idonea a neutralizzare gli effetti nocivi dell'estrattivismo. L'idea che la semplice suddivisione dei beni comuni in porzioni individuali possa evitare la tragedia è, nella maggior parte dei casi, illusoria. La privatizzazione può, infatti, essere risolutiva solo a condizione che il porzionamento elimini tutte le esternalità conseguenti allo sfruttamento del bene privato, facendo coincidere integralmente costi e benefici sociali con costi e benefici individuali[17].

Perché ciò accada, tuttavia, i confini della proprietà privata dovrebbero ricomprendere l'intera area interessata dalle esternalità, ma ciò avviene raramente, come dimostrano l'inquinamento atmosferico e delle acque, il degrado del suolo, la perdita di biodiversità e l'alterazione degli ecosistemi, fenomeni nei quali il problema non è puramente di «consumo» della risorsa, ma le esternalità si propagano ben oltre il confine del fondo[18].

---

[14] B.M. FRISCHMANN, A. MARCIANO, G.B. RAMELLO, *Tragedy of the Commons after 50 Years*, in *Journ. Econ. Persp*., 2019, 33, 4, 221.

[15] *Ivi*, 218.

[16] E. OSTROM, *Governing the commons*. *The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge, 1990, 29 ss.; ID., *Private and Common Property Rights*, in B. BOUDEWIJN, G. DE GEEST (eds.), *Encyclopedia of Law and Economics*, Vol. II., Civil Law and Economic, Cheltenham, 2000, 332 ss.

[17] A. SINDEN, *The tragedy of the commons and the myth of a private property solution*, in *Un. Colo. L. Rev.*, 2007, 78, 557.

[18] *Ivi*, 537 ss., 555 ss. In particolare, l'A. – muovendo da una critica all'idea, propria del *free market environmentalism* e di talune sue varianti più moderate, secondo cui la privatizzazione sarebbe necessaria a risolvere i problemi ambientali riconducibili alla *tragedy*

La tragedia di Hardin – e, quindi, il nucleo essenziale del paradigma estrattivo – si ripropone anche nella proprietà privata, in cui il proprietario continua ad appropriarsi del massimo beneficio estraibile dalla risorsa, mentre i relativi costi si propagano sull'intero bene comune di riferimento e, in ultima istanza, sui c.d. *global commons*. Come già rilevato, il proprietario «estrattivo», peraltro, non trasferisce i costi della propria condotta su una collettività del tutto estranea, ma su una comunità di cui egli stesso fa parte e con la quale condivide i beni e gli interessi compromessi[19].

3. LA DIMENSIONE «AGGREGATA» DEL FENOMENO E LE ESTERNALITÀ «DIFFUSE»

Il paradigma estrattivo presuppone che l'attività del proprietario propaghi i suoi effetti oltre i confini orizzontali del singolo fondo. Dunque, l'ambito di tradizionale predilezione della proprietà estrattiva è lo sfruttamento del suolo, su cui, come già osservato, convergono interessi di natura tanto particolare quanto generale, come l'ambiente, l'abitare e la vivibilità degli spazi urbani, qualificabili come beni comuni su cui insistono interessi diffusi[20].

Lo sfruttamento del suolo è generalmente considerato dal diritto soprattutto in riferimento alle attività materiali che il proprietario compie su di esso in senso «verticale», rimanendo cioè entro i confini «orizzontali» del fondo[21]. Tale ipotesi di base può essere definita come estrattivismo

of the commons – analizza le due principali soluzioni proprie della privatizzazione: la soluzione di diritto privato e la soluzione di mercato. Nel primo caso, tale soluzione è in larga misura illusoria, poiché la semplice suddivisione delle risorse in porzioni di proprietà individuale può evitare il sovrasfruttamento e la sovrapproduzione di inquinamento solo quando essa riesca a eliminare ogni esternalità, facendo coincidere i confini della proprietà privata con l'intera area interessata dall'esternalità; condizione che, al di fuori dei rari casi di *pure consumption commons*, difficilmente si verifica nella realtà, soprattutto quando il problema riguardi inquinamento atmosferico, idrico o altri impatti ecosistemici. Analogamente, anche la soluzione di mercato fondata sul modello di negoziazione coasiana presuppone che tutti i soggetti incisi dall'esternalità possano partecipare alla trattativa, ipotesi spesso impraticabile quando gli effetti negativi coinvolgano una pluralità ampia e diffusa di soggetti.

[19] Su tali profili, cfr. *supra* cap. primo, par. 3.

[20] Cfr. cap. primo, par. 3.

[21] Il paradigma estrattivo qui considerato presuppone che l'attività compiuta dal proprietario sul proprio fondo generi effetti che oltrepassano i suoi confini. Invece, qualora

«materiale», in cui rientrano le sue principali manifestazioni: il diritto di edificare (*ius aedificandi*) e quello di scavare (*ius fodiendi*). A queste si aggiungono tutte le attività materiali che il proprietario compie sul proprio fondo e che sono tese a massimizzare il suo beneficio, economico e non. Tali attività possono, nondimeno, produrre esternalità negative capaci di propagarsi in senso orizzontale, incidendo su altri interessi tanto particolari quanto generali, ove compromettano l'integrità dei suddetti beni comuni

Ma, come già emerso, la proprietà estrattiva non si arresta alla classica dimensione materiale, in quanto oggi sono riconducibili al suo nucleo essenziale – «massimizzazione del beneficio individuale ed esternalizzazione dei costi» – anche ipotesi «immateriali», ove cioè il modello estrattivo si collega a forme di sfruttamento del patrimonio immobiliare tese all'estrazione di valore immateriale che, però, producono effetti negativi sul contesto circostante. Appartiene a tale categoria il fenomeno delle locazioni turistiche brevi, che sarà oggetto di specifica analisi nel seguito del lavoro, riguardo al quale si discorre di «estrattivismo urbano» per indicare l'accumulazione di plus-valore nelle società a capitalismo avanzato[22].

V'è, però, un fattore comune a queste ipotesi capace di rendere il fenomeno potenzialmente evanescente sotto il profilo giuridico: l'attività realizzata dal singolo proprietario, se isolatamente considerata, può non risultare lesiva per il bene comune interessato, ma assume un significato antisociale in una dimensione «aggregata», nella misura cioè in cui la somma di condotte proprietarie simili insistenti sulla medesima area può generare effetti lesivi per gli interessi generali.

Tali esternalità «diffuse» – in cui l'effetto cumulativo degli usi esclusivi può negativamente incidere sul bene comune[23] – possono essere di varia

---

l'attività in questione superi materialmente detti confini, invadendo la proprietà altrui, la fattispecie non rientrerà più nell'estrattivismo in senso stretto, perché attiverà lo *ius excludendi* dei proprietari vicini.

[22] G.M. SALERNO, *Estrattivismo contro il comune. Venezia e l'economia turistica*, in *ACME*, 2018, 17(2), 482 ss. Si veda anche G.L. MORENO SOTO, *Study review and conceptual approach: Urban extractivism (2014-2020)*, in *Journ. Manag.*, 2025, 41(82), 1 ss.; C. PANICO, *Right to the city and right to the non-city: Neo-extractivism and social movements in southern Europe*, in *Soc. Reg.*, 2020, 4(4), 151 ss.

[23] La letteratura scientifica da tempo ha dimostrato gli effetti negativi sistemici della gestione individuale del suolo. Sul punto R.C. SIDLE, A.N. SHARPLEY, *Cumulative Effects of Land Management on Soil and Water Resources: An Overview*, in *Journ. Environ. Qual.*, 1991, 20(1), 1 ss. che descrivono gli effetti cumulativi proprio come effetti di attività

natura e gli esempi molteplici: l'escavazione avviene entro proprietà determinate, ma modificando il sottosuolo può alterare equilibri che trascendono i loro confini[24]; l'intensa attività edificatoria, generata dall'elevata densità antropica in una determinata area[25], incide sulla conformazione e sulla stabilità del territorio, alterandone gli equilibri ecosistemici; la superficie impermeabilizzata dal proprietario appartiene al suo fondo, ma ove tale condotta sia ripetuta la perdita della capacità di assorbimento delle acque si ripercuote sul sistema idrologico circostante[26]; l'eliminazione della vegetazione interessa materialmente una singola particella, ma la sua diffusione può incidere sulla biodiversità, sulla regolazione della temperatura e sulla capacità di cattura del carbonio[27]; la singola locazione turistica può non incidere in maniera rilevante sulla vivibilità urbana, ma la dimensione aggregata del fenomeno può aggravare la pressione turistica complessiva di una determinata area[28].

---

distribuite nello spazio e nel tempo, che possono manifestarsi anche lontano dal luogo in cui l'attività è compiuta in quanto i singoli usi del suolo possono non produrre un degrado significativo, mentre i loro effetti combinati possono raggiungere livelli inaccettabili.

[24] Cfr. G. ZHENG *et al*., *Diaphragm wall deformation and ground settlement caused by dewatering before excavation in strata with leaky aquifers*, in *Géotech*., 2024, 74(1), 1 ss. che mostra che l'abbassamento della falda produce cedimenti anche all'esterno dell'area di scavo e che, oltre una certa distanza, il cedimento osservato è imputabile non più alla deformazione delle pareti dell'escavazione ma esclusivamente alla propagazione dell'abbassamento del livello delle acque sotterranee (*groundwater drawdown*).

[25] A. GAMBARO, *La proprietà*, Milano, 2017, 304.

[26] C.B. VOTER, S.P. LOHEIDE II, *Urban Residential Surface and Subsurface Hydrology: Synergistic Effects of Low-Impact Features at the Parcel Scale*, in *Wat. Resour. Res.*, 2018, 54, 8216 ss.

[27] Particolarmente interessante sul punto è la letteratura scientifica che ha dimostrato gli effetti sistemici della gestione della vegetazione nelle aree private. Cfr. per approfondimenti K.C.R. BALDOCK *et al*., *A systems approach reveals urban pollinator hotspots and conservation opportunities*, in *Nat. Ecol. Evol*., 2019, 3, 363 ss.; J.L. EDMONDSON *et. al*., *Soil surface temperatures reveal moderation of the urban heat island effect by trees and shrubs*, in *Sc. Rep.*, 2016, 6:33708; M. SCHMITT-HARSH *et al*., *Private residential urban forest structure and carbon storage in a moderate-sized urban area in the Midwest, United States*, in *Urb. Fores. Urb. Green*., 2013, 12(4), 454 ss.

[28] Cfr. più approfonditamente *infra*, par. 5.

4. LE PRINCIPALI RISPOSTE REGOLATORIE E LE SFIDE PER IL DIRITTO PRIVATO

La prospettiva del diritto privato e, quindi, della legittimazione decentrata per la tutela dei beni comuni deve fare più che mai i conti con la descritta dimensione sistemica incorporata dalle condotte proprietarie estrattive. Ciò, infatti, pone un duplice ordine di complessità. Alla già connaturata difficoltà degli strumenti privatistici nell'intercettare la tutela di interessi generali – che necessita di un collegamento qualificato tra l'interesse particolare dedotto e uno o più interessi definibili «diffusi» – si aggiunge, appunto, la natura diffusa delle esternalità conseguenti alla dimensione aggregata delle fattispecie estrattive, astrattamente capaci di sfuggire a un siffatto sindacato decentrato.

Difatti, se si considerano le tradizionali fattispecie di estrattivismo materiale, relative cioè alle attività compiute dal proprietario «in verticale» sul proprio fondo, il diritto privato sembra arrestarsi al modello rappresentato dall'art. 840 c.c. Alternativamente letta come regola volta a delimitare i confini verticali della proprietà ovvero a circoscrivere l'esercizio stesso dei poteri dominicali[29], la norma restituisce un'impostazione ancorata a paradigmi classici: i poteri del proprietario si estendono al sottosuolo e al soprasuolo sino al limite rappresentato dalla rilevanza del suo stesso interesse[30]. Da un lato, quindi, il proprietario può sopraelevare (*ius*

[29] C. TENELLA SILLANI, *I "limiti verticali" della proprietà fondiaria*, Milano, 1994, 4 ss., 37 ss., 421 ss. ha proposto una lettura dinamica dell'art. 840 c.c.: superata l'idea di determinare geometricamente i confini verticali della proprietà, il criterio dell'interesse del proprietario non delimiterebbe l'oggetto del diritto, ma l'esercizio dei poteri sul fondo. La lettura sarebbe avvalorata sistematicamente dal secondo comma, riferito alle facoltà proprietarie, sicché entrambi i commi andrebbero interpretati nello stesso senso. *Contra*, la dottrina maggioritaria continua a riconoscere all'art. 840 c.c. una duplice funzione: il primo comma come regola di appartenenza, che estende la proprietà al sottosuolo salvo leggi speciali; il secondo come limite allo ius excludendi, subordinato al concreto interesse del proprietario. In tal senso, A. CHIANALE, *Profili civilistici di diritto minerario*, Torino, 2017, 17 ss. critica la teoria dinamica perché svuoterebbe il dato positivo sull'estensione verticale della proprietà e creerebbe difficoltà rispetto all'art. 826 c.c., all'accessione e al titolo di acquisto delle costruzioni realizzate nel sottosuolo da terzi.

[30] In giurisprudenza si afferma che l'interesse del proprietario costituisce il limite legale all'estensione della proprietà nel sottosuolo e nel soprasuolo: superata la concezione del dominio esteso *usque ad sidera, usque ad inferos*, il diritto proprietario si giustifica solo nei limiti in cui il titolare possa trarne utilità. Ne consegue che il proprietario può agire *uti dominus* contro le attività che incidano sul sottosuolo, salvo che il terzo dimostri il difetto di un concreto interesse all'esclusione, ad esempio perché l'attività si svolge a una profondità

aedificandi) e scavare (*ius fodiendi*) fintantoché l'esercizio di tali facoltà non arrechi pregiudizio ad altri e nel rispetto delle norme vincolistiche; dall'altro, egli non può opporsi alle attività di terzi che si svolgano a una profondità nel sottosuolo o a un'altezza nello spazio sovrastante tali da non coinvolgere alcun suo concreto interesse, con conseguente limitazione del suo *ius excludendi*. Pare arduo, allora, agganciare alla sola disposizione in esame la tutela di interessi diffusi: quando la singola attività non produca a terzi un pregiudizio individualmente apprezzabile, difficilmente quest'ultimo potrà contestarla facendo valere, attraverso tale disposizione, la compromissione dell'equilibrio ecosistemico dell'area in cui si colloca.

Simili riflessioni possono estendersi ad altre fattispecie. Ad esempio, le opere di impermeabilizzazione, tramite pavimentazione, di una superficie pertinenziale possono non arrecare alcun danno percepibile al vicino e rientrare nelle ordinarie facoltà del proprietario[31], ma la loro moltiplicazione riduce la capacità del suolo di assorbire le precipitazioni, accresce il deflusso superficiale delle acque e aumenta il carico gravante sui sistemi di drenaggio urbano, contribuendo all'alterazione del ciclo idrologico locale[32]. Similmente, l'art. 911 c.c. impone a chi realizzi opere per estrarre acque dal sottosuolo di non arrecare pregiudizio alle sorgenti e alle utilizzazioni

---

tale da non interferire con le possibilità di utilizzazione del bene. (Sez. 2, n. 3998, 05/12/1974, Rv. 372585; conf. Cass. n. 2677/1969; per un'ipotesi di ritenuto spoglio di sottosuolo condominiale si veda Cass. n. 10869/2023, nonché n. 2786/2023)» (Cass. civ., sez. II, 1° agosto 2024, n. 21648).

[31] La giurisprudenza amministrativa rileva che anche le opere di impermeabilizzazione come la pavimentazione di spazi esterni, anche se effettuate su beni pertinenziali, necessitano del relativo titolo edilizio, dovendo tali attività essere conformi con i limiti prescritti di permeabilità del fondo: Cons. Stato, sez. VI, 23 luglio 2025, n. 6516; T.A.R. Salerno – Campania, sez. II, 9 settembre 2025, n. 1442. Tuttavia, si è affermato anche che le opere di pavimentazione esterna, anche quando rispettino i limiti di permeabilità del suolo, rientrano nell'edilizia libera se hanno consistenza minima, se non incidano cioè in modo apprezzabile sullo stato dei luoghi e non comportino una trasformazione urbanistico-edilizia significativa.

[32] Di tali effetti è consapevole la giurisprudenza: «l'attività costruttiva nella fascia di rispetto determina fenomeni di compattazione e impermeabilizzazione con gravi conseguenze sull'ambiente circostante, anche in termini di impoverimento di detriti, riduzione della biodiversità, ecc., oltre ai notori fenomeni alluvionali riportati nei fatti di cronaca - tutti dovuti al fenomeno della cementificazione delle sponde dei fi umi (fenomeni che vanno incrementandosi con gli attuali cambiamenti climatici, per cui a poco vale invocare la memoria storica del vicinato), che mettono in pericolo anche i terzi (…) e che comportano enormi costi a carico della collettività per gli interventi di rinaturalizzazione, messa in sicurezza, ecc.» (T.A.R. Roma-Lazio, sez. II, 21 settembre 2020, n. 9642).

preesistenti, tutelando così, essenzialmente, il rapporto tra utilizzazioni individuali concorrenti della medesima falda[33], senza però considerare il problema della pressione cumulativa esercitata sulla risorsa idrica da una pluralità di prelievi, ciascuno dei quali può non pregiudicare in misura apprezzabile l'utilizzazione preesistente ma nondimeno contribuire al suo abbassamento o alla compromissione del suo equilibrio complessivo. Ancora, ai sensi dell'art. 1120 c.c., l'installazione sulle parti comuni del condominio di un impianto per il condizionamento d'aria a servizio di una singola unità immobiliare, che non presupponga modificazioni, può essere compiuta dal singolo condomino senza l'autorizzazione dell'assemblea[34]. Tale condotta, se reiterata, è però suscettibile di produrre effetti ambientali sistemici, contribuendo all'innalzamento della temperatura dell'ambiente urbano[35].

La medesima struttura è ravvisabile in fattispecie ancora più semplici: il proprietario può recintare il proprio fondo per ragioni di sicurezza, tutela della riservatezza, custodia degli animali o mera delimitazione dei confini. Una singola recinzione – se, normalmente, non produrrà alcun danno al vicino – nemmeno comprometterà, da sola, un habitat o un corridoio ecologico,

[33] La giurisprudenza ha coerentemente riconosciuto una protezione all'utilizzazione cronologicamente prioritaria della falda, vietando le opere successive soltanto nella misura in cui siano idonee a limitarla o comprometterla. Cfr. Cass. civ., sez. II, 4 aprile 2019, n. 9398.

[34] Cass. civ., sez. II, 1° luglio 2024, n. 17975.

[35] Studi scientifici hanno dimostrato che gli impianti di climatizzazione raffreddano gli ambienti trasferendo all'esterno calore, cui si aggiunge quello prodotto dal loro funzionamento. La loro diffusione può così contribuire al riscaldamento urbano, innescando un circuito di retroazione: temperature più elevate accrescono il ricorso al raffrescamento, che disperde ulteriore calore. Su scala più ampia rilevano inoltre l'aumento dei consumi elettrici, le emissioni connesse alla produzione di energia e le eventuali dispersioni di gas refrigeranti. Cfr. S. KUMAR VERMA *et al*., *Quantifying the impact of air conditioner waste heat on neighbourhood scale microclimate and building energy demand in hypothetical urban blocks*, in *Sc. Rep.*, 20 July 2026; C. DE MUNCK *et al*., *How much can air conditioning increase air temperatures for a city like Paris, France?*, in *Intern. Jour. Climat*., 2013, 33, 210 ss. Nel contesto attuale non è, ovviamente, realistico pensare di vietare o comprimere significativamente l'uso dell'aria condizionata, ormai spesso connesso alla tutela della salute e della sicurezza individuale. Resta però il paradosso per cui tale esigenza è stata accentuata dallo stesso cambiamento climatico cui contribuiscono, almeno in parte, condotte di sfruttamento intensivo delle risorse: si alimenta così un circolo vizioso nel quale gli effetti della crisi climatica rendono sempre più necessario il ricorso a pratiche che, a loro volta, possono aggravarla. La sfida è trasformare progressivamente tale dinamica in un circuito virtuoso.

mentre la progressiva proliferazione di barriere può ridurre la permeabilità del territorio alla fauna e contribuire alla frammentazione degli habitat[36]. Infine, la singola locazione turistica può non determinare alcun pregiudizio percepibile dai proprietari vicini, ma contribuisce alla situazione di insostenibilità complessiva di un determinato territorio.

Gli esempi potrebbero proseguire all'infinito, poiché le regole privatistiche sono tipicamente costruite intorno alla dimensione del conflitto tra interessi particolari che difficilmente intercettano una dimensione sistemica. Va da sé che, invece, tale dimensione è considerata dal legislatore quando regola direttamente alcuni di questi fenomeni attraverso legislazioni di tipo vincolistico. Proprio, infatti, la rilevanza di tali effetti ha frequentemente giustificato la «fuga» di alcune materie dal Codice in favore dell'adozione di discipline speciali, prevalentemente di natura pubblicistica, volte a conformare e regolare le modalità di utilizzo di certi beni[37].

In diretto collegamento all'art. 840 c.c. vi è il caso in cui l'attività di escavazione riguardi l'estrazione in forma imprenditoriale di risorse cui l'ordinamento riconduce un interesse pubblico. È ciò che tipicamente avviene con la risorse minerarie, assoggettate a una disciplina speciale fortemente conformativa che deroga proprio alle regole della norma privatistica. Tale disciplina è tutt'oggi il r.d. n. 1443/1927 (legge mineraria o l.m.)[38], successivamente modificata e integrata da interventi normativi statali e regionali, che qualifica le sostanze minerali in due categorie assoggettate a regimi differenti (art. 2 l.m.). Le «miniere»[39] sono sottratte al regime di

[36] Nella letteratura si parla di *fence ecology* per descrivere gli effetti cumulativi e di larga scala prodotti dalla proliferazione delle recinzioni nel paesaggio. Cfr. A. MCINTURFF *et al*., *Fence Ecology: Frameworks for Understanding the Ecological Effects of Fences*, in *BioSci*., 2020, 70(11), 971 ss.

[37] Gli esempi principali riguardano la proprietà edilizia, mineraria, delle acque, dei boschi e delle foreste, nell'ambito dei quali la gran parte della regolazione si è progressivamente allontanata dal Codice civile: alla base di questa «fuga» vi è anche la necessità di disciplinare l'utilizzazione di beni suscettibili di produrre rilevanti esternalità (positive e) negative e di presentare, per alcune delle utilità che generano, caratteristiche proprie dei *public goods*. Sul punto, A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 1995, 242 s.

[38] Regio decreto 29 luglio 1927, n. 1443, Norme di carattere legislativo per disciplinare la ricerca e la coltivazione delle miniere nel Regno.

[39] Si tratta di: a) minerali utilizzabili per l'estrazione di metalli, metalloidi e loro composti, anche se detti minerali siano impiegati direttamente; b) grafite, combustibili solidi, liquidi e gassosi, rocce asfaltiche e bituminose; c) fosfati, sali alcalini e magnesiaci, allumite, miche, feldspati, caolino e bentonite, terre da sbianca, argille per porcellana e terraglia forte, terre

proprietà privata e, quindi, appartengono direttamente al patrimonio indisponibile dello Stato, coerentemente con l'art. 826, comma 2, c.c. La coltivazione del giacimento può essere poi esercitata, anche da terzi, soltanto in forza di concessione (art. 14 l.m.) e il proprietario non può opporsi all'escavazione salvo il diritto di ottenere un indennizzo per i danni subiti[40]. Quando, invece, oggetto dell'escavazione sia una «cava»[41], a norma dell'art. 45 l.m. la sua disponibilità è lasciata al proprietario del suolo[42], il quale può coltivarla solo a seguito di apposita autorizzazione. A quel punto, il proprietario è obbligato a coltivarla o a darvi sufficiente sviluppo, pena l'avocazione a sé della proprietà della cava da parte dell'ente pubblico[43].

In questa materia l'attenzione del legislatore verso il contenimento del sovrasfruttamento del suolo, per prevenirne gli effetti negativi sistemici, è

---

con grado di refrattarietà superiore a 1630 gradi centigradi; d) pietre preziose, granati, corindone, bauxite, leucite, magnesite, fluorina, minerali di bario e di stronzio, talco, asbesto, marna da cemento, pietre litografiche; e) sostanze radioattive, acque minerali e termali, vapori e gas.

[40] Il proprietario ha anche la facoltà di chiedere l'imposizione di idonea cauzione a carico del ricercatore e del coltivatore della miniera (artt. 10 e 19 l.m.): cfr. A. CHIANALE, *op. cit*., 6.

[41] Appartiene alla categoria delle cave, sempre ai sensi dell'art. 2, la coltivazione: a) delle torbe; b) dei materiali per costruzioni edilizie, stradali ed idrauliche; c) delle terre coloranti, delle farine fossili, del quarzo e delle sabbie silicee, delle pietre molari, delle pietre coti; d) degli altri materiali industrialmente utilizzabili ai termini dell'art. 1 e non compresi nella prima categoria.

[42] La dizione «disponibilità» ha suscitato tempo fa alcuni dubbi in dottrina circa l'effettivo regime di proprietà privata delle cave, ma tale dubbio sembra essere risolto definitivamente dall'art. 826 c.c. quando espressamente conferisce alla cava la qualità di bene pubblico solo a seguito dell'avocazione da parte della pubblica amministrazione. Si veda per tutti V. SPAGNUOLO VIGORITA, voce *Cave e torbiere*, in *Enc. dir*., vol. VI, 1960, 671 ss.

[43] Ai sensi del comma 2 dell'art. 826 c.c. fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato anche le cave e torbiere quando la disponibilità ne è sottratta al proprietario del fondo.

Il quadro normativo originariamente unitario è stato progressivamente regionalizzato, trasferendo alle regioni le funzioni amministrative relative alla materia "cave e torbiere" (Art. 62 d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616) e la proprietà del giacimento in caso di avocazione (Art. 11 L. 16 maggio 1970, n. 281). La materia è quindi oggi disciplinata da un articolato sistema di pianificazione regionale delle attività estrattive (PRAE) e solo qualora il proprietario non adempia agli obblighi e alle condizioni previsti nel provvedimento di autorizzazione, e comunque nel caso di inattività o non sufficiente sfruttamento, il giacimento può essere acquisito al patrimonio indisponibile della Regione. Il passaggio del bene cava al patrimonio indisponibile può avvenire anche in caso di decadenza dell'autorizzazione in seguito a gravi inadempienze previste dalle leggi in materia. Cfr. M. VACCARELLA, *La disciplina delle attività estrattive nell'amministrazione del territorio*, Torino, 2010, 42 s.

evidente e, peraltro, ha registrato un'evoluzione positiva con i successivi interventi regionali che hanno corretto l'iniziale impostazione quasi esclusivamente produttivistica, riorientandone gli obiettivi verso la prevenzione di dissesti idrogeologici, del rilascio di sostanze inquinanti e rifiuti nel sottosuolo, nell'aria e nelle acque, di modificazioni delle falde idriche, e via discorrendo[44]. Particolarmente significativo in tal senso è l'indirizzo giurisprudenziale che esclude la natura tributaria dei contributi di estrazione previsti da molte legislazioni regionali, qualificandoli come prestazioni indennitarie volte a compensare i costi ambientali e territoriali che l'attività di cava trasferisce sulla collettività e sugli enti locali chiamati al ripristino dei luoghi[45]. Emerge così una risposta ordinamentale volta a internalizzare, almeno in parte, i costi sociali dell'attività estrattiva.

Quando l'escavazione non è diretta allo sfruttamento di risorse minerarie, essa rientra nell'area dello *ius aedificandi*[46]*,* insieme alla speculare attività di sopraelevazione. Anche in questo caso la legislazione vincolistica è particolarmente invasiva e giustificata dall'esigenza di preservare l'integrità del territorio. Secondo l'impostazione tradizionale, infatti, la proprietà «nasce» edificabile e spetta al legislatore conformarne l'esercizio in funzione della tutela di una pluralità di interessi generali[47], tra cui oggi spicca la tutela

[44] Sul punto si veda M. BESSONE, *Funzione sociale della proprietà e controllo dell'impresa nella legislazione regionale in materia di cave*, in *Foro amm*., 1978, 7-8, 1701 ss., che descriveva in termini di razionalità il quadro regolatorio regionale, che è stato capace di superare una regolazione statale improntata a un uso delle cave ispirato a obiettivi di aumento della redditività senza garantire spazio alla pianificazione delle attività estrattive, indispensabile tanto per garantire la protezione ambientale quanto la conformità della disciplina con la funzione sociale della proprietà, cui l'interpretazione delle norme deve ispirarsi.

[45] Corte cost., 20 marzo 2024, n. 57; Cass. civ., sez. I, 2 ottobre 2024, n. 25921; Cass. civ., sez. I, 8 ottobre 2024, n. 26252.

[46] C. TENELLA SILLANI, *op. cit*., 551.

[47] Tale convinzione era nata sulla scorta della L. 28 gennaio 1977, n. 10, che subordinava l'esercizio dell'attività edificatoria a una "concessione" da parte della P.A., fondando l'idea che lo *ius aedificandi* non fosse parte delle facoltà proprietarie ma un diritto a sé stante concesso dai pubblici poteri. Tale lettura è stata smentita dalla Corte costituzionale, che ha negato che la concessione attribuisse diritti nuovi (Corte cost., 30 gennaio 1980, n. 5). Sul punto, C.M. BIANCA, *La proprietà*, Milano, 2017, 214 ss.; M. CONFORTI, *Lo* jus aedificandi *tra lo statuto proprietario e la pianificazione urbanistica*, in G. VISINTINI (diretto da), *Trattato di diritto immobiliare*, vol. primo, *I beni e la proprietà*, tomo primo, Padova, 2013, 482 s.

ambientale[48].

Parte integrante i limiti all'attività edificatoria è la legislazione in tema di aree agricole, caratterizzata da limiti di edificabilità delle aree verdi sia in ottica di valorizzazione della produzione agricola, sia come strumento per porre un argine al consumo di suolo causato dall'urbanizzazione[49] e garantire equilibrio del territorio e vivibilità[50] nell'ottica del razionale sfruttamento del suolo ex art. 44 Cost. Allo stesso tempo, la stessa attività agricola può assumere caratteristiche estrattive ove si associ a pratiche intensive accompagnate da tecniche che producono possibili danni ambientali. Così, il proprietario-agricoltore è oggi soggetto alla normativa europea sull'agricoltura sostenibile, tra cui quella sull'uso dei pesticidi[51], sulla produzione ed etichettatura biologiche[52] e sui fertilizzanti[53].

Trasversale alle aree sin qui richiamate è la legislazione ambientale, che, pur prendendo solo parzialmente in considerazione il proprietario in quanto tale[54], è in grado di incidere sulle condotte estrattive, tramite il meccanismo della responsabilità, quando esse producano effetti inquinanti.

---

[48] E. BOSCOLO, *Ambiente nell'urbano e nell'extraurbano. Tecniche urbanistiche di tutela degli ecosistemi*, in *Riv. quad. dir. amb*., 2024, 1, 157 ss. I vincoli urbanistici si configurano, infatti, come limiti pubblicistici alla proprietà edilizia, posti dalla legge e dai piani regolatori per assicurare un ordinato governo del territorio e la tutela dell'ambiente urbano e naturale, ragione per cui l'esercizio dello *ius aedificandi* risulta sostanzialmente subordinato al previo conseguimento di una autorizzazione amministrativa. Cfr. C.M. BIANCA, *op. cit.*, 213 s.

[49] G. IUDICA, *Ruolo dell'agricoltura e consumo di suolo*, in *Riv. giur. edil*., 2014, 5, 261 ss.; W. GASPARRI, *Consumo di suolo e sviluppo sostenibile nella destinazione agricola dei suoli*, in *Dir. pubb.*, 2020, 2, 446 ss.

[50] Cons. Stato, sez. IV, 26 marzo 1974, n. 272.

[51] Direttiva 2009/128/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 21 ottobre 2009 che istituisce un quadro per l'azione comunitaria ai fini dell'utilizzo sostenibile dei pesticidi, recepita con d.lgs. 14 agosto 2012, n. 150.

[52] Regolamento (UE) 2018/848 del Parlamento europeo e del Consiglio del 30 maggio 2018 relativo alla produzione biologica e all'etichettatura dei prodotti biologici e che abroga il regolamento (CE) n. 834/2007 del Consiglio.

[53] Regolamento (UE) 2019/1009 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 5 giugno 2019, che stabilisce norme relative alla messa a disposizione sul mercato di prodotti fertilizzanti dell'UE, che modifica i regolamenti (CE) n. 1069/2009 e (CE) n. 1107/2009 e che abroga il regolamento (CE) n. 2003/2003.

[54] Il tema verrà sviluppato ulteriormente nel prossimo capitolo. Il riferimento è, da un lato, al testo del codice dell'ambiente che applica il principio «chi inquina paga», rivolgendo la disciplina a chiunque realizzi attività inquinanti, indipendentemente dalla titolarità del bene interessato. Sul proprietario possono gravare specifici obblighi, ma, secondo il più recente orientamento nomofilattico, non una «responsabilità da posizione» derivante dal

Persino la legislazione vincolistica, tuttavia, non è sempre capace di neutralizzare gli effetti sistemici generati dalle attività estrattive. Ciò è testimoniato, ad esempio, dalla perdurante e frequente realizzazione di attività di escavazione abusiva[55], capaci di produrre danni ambientali rilevanti[56]. D'altro canto, anche nell'ambito di attività autorizzate la dimensione aggregata di iniziative estrattive può generare effetti sistemici non integralmente prevenibili, determinando trasformazioni ambientali e territoriali difficilmente eliminabili[57]. Sul versante edificatorio, poi, la stessa legislazione urbanistica non sempre si è dimostrata capace di raggiungere gli obiettivi pubblici di conservazione del territorio, i quali, anzi, hanno spesso ceduto il passo ai vantaggi economici derivanti dall'espansione urbana[58].

---

mero fatto di essere titolare del fondo dal quale si sia propagato l'effetto inquinante (Cass. civ., sez. un., 1° febbraio 2023, n. 3077; Cass. civ., sez. un., 25 febbraio 2009, n. 4472).

[55] Secondo la giurisprudenza, è abusiva, in quanto da ritenersi non autorizzata, anche qualsiasi escavazione che si svolga oltre i limiti stabiliti dal relativo titolo abilitativo, sia in termini di estensione sia di profondità: cfr. Cass. civ., sez. II, 14 novembre 2023, n. 31609.

[56] Cfr., ad esempio, Cass. pen., sez. III, 18 maggio 2023, n. 21187. In una cava erano state effettuate escavazioni oltre i limiti di profondità assentiti, cui si accompagnava l'interramento di ingenti quantità di materiali qualificati come rifiuti. Le indagini avevano accertato contaminazioni del terreno e delle acque sotterranee, anche con valori anomali di manganese, arsenico e ferro. La vicenda si è conclusa con la conferma della responsabilità per inquinamento ambientale colposo ex artt. 452-bis e 452-quinquies c.p.; non fu invece riconosciuto il più grave disastro ambientale ex art. 452-quater, perché l'alterazione non presentava i requisiti di irreversibilità o eccezionale onerosità del ripristino richiesti da quest'ultima fattispecie

[57] È emblematico il caso del comprensorio estrattivo delle Alpi Apuane. Il Piano regionale cave della Regione Toscana (L.r. 25 marzo 2015, n.35) descrive una pressione esercitata non dalla singola cava ma dall'intero bacino estrattivo. L'analisi ambientale rileva che nei bacini apuani operano numerose cave e sottolinea la particolare vulnerabilità del sistema carsico e degli acquiferi. Si riconosce espressamente che l'estensione dei sistemi idrogeologici comporta il coinvolgimento di interi bacini estrattivi e rende difficile individuare la quota di responsabilità attribuibile alla singola cava.

[58] È stato osservato come siano state proprio le scelte di pianificazione comunale a rappresentare una delle principali fonti di consumo di suolo, dal momento che è attraverso la determinazione del fabbisogno abitativo, l'attribuzione dell'edificabilità e la disciplina delle trasformazioni territoriali che i Comuni rendono possibile l'espansione urbana (così P. URBANI, *A proposito della riduzione del consumo di suolo*, in *Riv. giur. edil*., 2016, 3, 231). In alcuni casi, l'espansione urbana è stata persino favorita dagli stessi strumenti di pianificazione, tradizionalmente orientati anche a governare la crescita della città secondo una logica che considerava le aree libere o agricole come riserve per future trasformazioni edificatorie, talvolta funzionali anche all'incremento delle entrate fiscali locali (W. GASPARRI, *op. cit*., 76 ss.). La relazione tra tali incentivi finanziari e l'espansione edificatoria

Anche la normativa ambientale presenta alcuni limiti rispetto alla dimensione aggregata delle attività estrattive. Il problema emerge proprio nelle ipotesi di c.d. «inquinamento diffuso», in cui il pregiudizio ambientale complessivo deriva dalla sommatoria di una pluralità di fonti e rende difficile ricostruire il nesso causale con l'attività del singolo operatore, dovendosi in tal caso escludere la sua responsabilità[59].

A tali rilievi si aggiunge l'estraneità a tali forme di tutela di fattispecie meno manifeste, perché riconducibili a condotte estrattive più «sottili» – come recinzioni o pavimentazioni – oppure estranee alla tradizionale dimensione materiale dell'estrattivismo, come le locazioni turistiche brevi.

Sebbene la legislazione vincolistica resti lo strumento più idoneo a governarne molti effetti sistemici, può dunque residuare uno spazio complementare per il diritto privato, attraverso forme di sindacato diffuso, purché sia possibile temperare alcune rigidità derivanti dalla sua connaturata impostazione interindividuale. In questa prospettiva, il terreno più promettente non è offerto da norme settoriali, riferite a specifiche proiezioni del dominio – come i confini verticali del fondo o l'uso della falda acquifera –, ma da regole più generali, capaci di intercettare l'espansione «orizzontale» degli effetti delle condotte estrattive sui beni comuni.

5. IL CASO DELLE LOCAZIONI TURISTICHE BREVI NEL PRISMA DELL'ESTRATTIVISMO URBANO

Le locazioni turistiche brevi costituiscono un banco di prova particolarmente utile per l'indagine, poiché intersecano strumenti eterogenei e sufficientemente elastici da prestarsi a letture evolutive suscettibili, con i dovuti adattamenti, di proiezione oltre lo specifico settore qui considerato.

La concessione in locazione di un immobile costituisce una tipica espressione tanto del potere di godimento quanto dell'autonomia privata del

ha trovato anche un riscontro empirico: uno studio condotto sui Comuni italiani ha mostrato come il maggiore incentivo a ricorrere agli oneri di urbanizzazione per finanziare la spesa corrente si sia tradotto in un aumento significativo del rilascio dei permessi di costruire, soprattutto nel settore non residenziale. Cfr. M. FREGONI, M. LEONARDI, S. MOCETTI, *The Real Effects of Land Use Regulation: Quasi-Experimental Evidence from a Discontinuous Policy Variation*, Banca d'Italia, Temi di discussione, n. 1261, 2020, 11 s.

[59] Il tema è affrontato da Cass. SS.UU. 3077/2023, cit.

proprietario. Il conseguimento di frutti civili attraverso il godimento altrui rappresenta, infatti, una delle modalità di valorizzazione economica del bene. Negli ultimi anni, in questo ambito si è consolidata la tendenza a preferire la tipologia delle locazioni turistiche brevi[60] – talvolta organizzate come vero e proprio modello di business – rispetto a quelle abitative di lungo periodo, in ragione della maggiore redditività individuale.

Il fenomeno ha registrato un'espansione esponenziale nella prassi soprattutto a causa della c.d. «piattaformizzazione» del turismo[61], che ha facilitato, tramite l'intermediazione digitale, l'accesso al mercato dell'ospitalità temporanea a un numero molto superiore di proprietari rispetto al passato, quando invece i costi di accesso erano molto più elevati a causa della frammentazione di tali attività. Se, però, inizialmente il fenomeno si inseriva nel più ampio meccanismo virtuoso della *sharing economy*, ben presto esso è stato attratto nelle dinamiche di capitalismo delle piattaforme[62], in cui l'infrastruttura digitale non si limita a mettere in contatto domanda e offerta, ma contribuisce a organizzare il mercato e a definirne la scala[63].

Proprio l'ampia diffusione del fenomeno ha rapidamente prodotto rilevanti esternalità negative nei territori interessati, accrescendo la pressione turistica e compromettendo la vivibilità di molte aree urbane. La concentrazione delle locazioni brevi ha infatti contribuito[64] a fenomeni di c.d.

---

[60] Sul tema sia consentito richiamare T. DE MARI CASARETO DAL VERME, *Dalla «proprietà estrattiva» alla sostenibilità urbana nelle locazioni turistiche: il ruolo del diritto privato*, in *Riv. it. dir. tur*., 2026, 48, 96 ss.

[61] Cfr. C. CAPINERI, A. ROMANO, *The platformization of tourism: From accommodation to experiences*, in *Dig. Geog. Soc.*, 2021, 2, 6.

[62] N. SRNICEK, *Platform capitalism*, Cambridge, 2017, *passim*.

[63] L'emersione di tali piattaforme è stata interpretata in letteratura alla luce della teoria delle *disruptive innovation*, secondo cui nuovi prodotti o servizi, inizialmente rivolti a segmenti marginali del mercato e caratterizzati da maggiore semplicità, convenienza o minori costi, possono progressivamente espandersi fino a trasformare radicalmente i settori economici esistenti. Nel settore turistico, le piattaforme digitali hanno favorito lo sviluppo di mercati di ospitalità *peer-to-peer*, permettendo a privati di offrire alloggi attraverso infrastrutture tecnologiche che facilitano la promozione, la gestione delle prenotazioni e la creazione di fiducia tra host e ospiti, ampliando così la concorrenza rispetto alle tradizionali imprese ricettive. Si veda D. GUTTENTAG, *Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector*, in *Curr. Iss. Tour.,* 2015, 18(12), 1194 s.

[64] Le locazioni turistiche non esauriscono certamente le cause dell'*overtourism*, che dipende da una pluralità di fattori connessi alla mobilità, alle infrastrutture, all'organizzazione dell'offerta turistica e alla capacità attrattiva delle destinazioni; esse ne costituiscono tuttavia uno degli ingranaggi più rilevanti, poiché permettono di espandere

overtourism[65] che, nei casi più estremi, si traducono in processi di *gentrification*[66] e *touristification*[67] di interi quartieri residenziali. Tali processi hanno rilevanti ricadute sulla sostenibilità sociale e ambientale di un determinato territorio[68], dando luogo a quello che è stato definito come *sustainability paradox* della *sharing economy*[69].

Sotto il primo profilo, l'*overtourism* aggrava la già pressante questione abitativa di molte località turistiche[70], sottraendo immobili al mercato residenziale e contribuendo all'aumento dei canoni e dei valori immobiliari[71]. Al contempo, l'eccessiva pressione turistica può deteriorare sensibilmente le condizioni di vivibilità delle aree interessate. Sul piano ambientale, l'incremento della capacità ricettiva e dei flussi turistici può accrescere la

rapidamente e in maniera capillare la capacità ricettiva delle città proprio attraverso l'utilizzazione del patrimonio abitativo esistente.

[65] Per una definizione si veda lo studio *'Overtourism'? Understanding and Managing Urban Tourism Growth* del 2018, elaborato dalla World Tourism Organization (UNWTO) in collaborazione con il Centre of Expertise Leisure, Tourism & Hospitality (CELTH) della Breda University of Applied Sciences e lo European Tourism Futures Institute (ETFI) di NHL Stenden University of Applied Sciences, che indica l' 'overtourism' come «the impact of tourism on a destination, or parts thereof, that excessively influences perceived quality of life of citizens and/or quality of visitors experiences in a negative way». Sul punto cfr. anche C. MILANO, M. NOVELLI, J.M. CHEER, *Overtourism and Tourismphobia: A Journey Through Four Decades of Tourism Development, Planning and Local Concerns*, in *Tour. Plann. Develop.*, 2019, 16(4), 354.

[66] D. WACHSMUTH, A. WEISLER, *Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy*, in *Envir. Plann. A Econ. Sp.*, 2018, 50(6), 1147 ss.; M.R. MARELLA, *Lo spazio urbano come bene comune*, in *Techne*, 2024, 28, 31; M. DI MASI, *Quale sostenibilità per il turismo? Prospettive critiche*, in *Riv. crit. dir. priv*., 2024, 2, 241.

[67] A. COCOLA-GANT, *Place-based displacement: Touristification and neighborhood change*, in *Geofor.*, 2023, 138, 1 ss. Nelle sue manifestazioni più estreme e spettacolarizzate di parla persino di "disneyficazione" dei centri storici: D. BONIFACIO, *Benvenuti nella città delle attrazioni*, in *Scenari*, 2025, 22, 51 ss.

[68] M. DI MASI, *op. cit.,* 233. Cfr. anche S. GAINSFORTH, *Oltre il turismo. Esiste un turismo sostenibile?*, 2ª ed., Torino, 2023, *passim*.

[69] H. VERBOVEN, L. VANHERCK, *The sustainability paradox of the sharing economy*, in *uwf*, 2016, 24, 303 ss.

[70] K. HENDRIK HELLER, *Contract Law and the Right to Housing – An Introduction,* in *Eur. Rev. Contr. Law*, 2025, 21(3), 220 ss.

[71] Si vedano, per tutti, P. REICHLE, J. FIDRMUC, F. RECK, *The sharing economy and housing markets in selected European cities*, in *Journ. Hous. Econ.*, 2023, 60, 1 ss.; S. NIEUWLAND, R. VAN MELIK, *Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals*, in *Curr. Iss. Tour.* 2020, 23(7), 811 ss.

produzione di rifiuti[72], i consumi idrici ed energetici e le emissioni connesse alla mobilità turistica[73].

È proprio per la dimensione aggregata del fenomeno e delle sue esternalità[74] che, allora, l'attività di locazione turistica può acquistare una dimensione propriamente estrattiva[75] secondo lo schema «massimizzazione del profitto - socializzazione del costo». A tale proposito, come già anticipato, si fa riferimento a fenomeni di «estrattivismo urbano» per indicare l'estrazione di plusvalore immateriale dal patrimonio immobiliare producendo costi sociali che si ripercuotono su beni comuni come l'ambiente, l'accesso all'abitazione e la generale vivibilità dello spazio urbano.

Nella prospettiva della presente ricerca, occorre verificare se gli strumenti privatistici azionabili dai singoli – anche in forma organizzata – consentano di valorizzare il collegamento tra interessi particolari e interessi diffusi riferibili ai beni comuni incisi dalle condotte considerate. Anche la legislazione vincolistica pubblicistica può naturalmente concorrere a tale tutela; se ne darà brevemente conto, mettendone però in luce i limiti nel cogliere pienamente il fenomeno e, correlativamente, i possibili margini di intervento della legittimazione decentrata nel contenimento degli egoismi proprietari.

5.1. Il quadro regolatorio: i limiti della legislazione vincolistica e il ruolo del diritto privato

La dimensione sistemica dell'estrattivismo urbano ha favorito l'emersione di discipline legislative limitative delle locazioni turistiche brevi. Interessa qui evidenziare le principali tecniche attraverso cui la legislazione vincolistica può tentare di raccordare il vantaggio individuale con l'interesse generale alla sostenibilità urbana. Infatti, le architetture regolatorie delle

[72] G. WALL, *Perspectives on the environment and overtourism*, in R. DODDS, R. BUTLER (eds.), *Overtourism. Issues, Realities and Solutions*, Leck, 2019, 28 ss.

[73] S. GÖSSLING, M. BALAS, M. MAYER, Y. SUN, *A review of tourism and climate change mitigation: The scales, scopes, stakeholders and strategies of carbon management*, in *Tour. Manag.*, 2023, 95, 104681.

[74] F. PASQUALE, *Two Narratives of Platform Capitalism*, in *Yale L. Pol. Rev.*, 2016, 35(1), 313 ss.

[75] Sul turismo come attività estrattiva, cfr. M. DI MASI, *op. cit*., 235.

locazioni brevi esprimono vere e proprie concezioni diversificate del governo urbano e della capacità distributiva degli ordinamenti[76].

Un primo approccio affida alla pianificazione territoriale il contingentamento dell'offerta, modulando l'ammissibilità delle locazioni brevi in funzione della pressione turistica esercitata sulle diverse aree. Ne è esempio l'esperienza spagnola, dove il decentramento della disciplina ha consentito alle autonomie territoriali e ai comuni di differenziare significativamente l'uso turistico degli immobili[77]. In questa prospettiva, Barcellona ha progressivamente limitato le nuove licenze nelle zone maggiormente congestionate attraverso il Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT), sino a prospettare la graduale eliminazione degli appartamenti turistici[78]. Madrid ha invece accentuato la separazione tra funzione residenziale e turistica, restringendo soprattutto l'insediamento di quest'ultima negli edifici abitativi[79].

---

[76] A. SARDO, *Contract, Property, and the Market: Regulating Short-Term Rentals in Comparative Perspective*, in *Eur. Rev. Contr. Law*, 2025, 21(3), 235.

[77] L'art. 5, lett. e), della Ley de Arrendamientos Urbanos (n. 29/1994) sottrae la finalità turistica al regime generale delle locazioni urbane quando essa sia assoggettata a una specifica normativa settoriale, lasciando così ampio spazio alla disciplina turistica delle Comunità autonome e alla pianificazione locale per quanto riguarda le *viviendas de uso turístico* (VUT).

[78] Dopo una prima fase di rapida crescita delle VUT, favorita anche dall'introduzione di un sistema di licenze con il Decreto n. 159/2012 e dalla diffusione delle piattaforme digitali, la città di Barcellona ha progressivamente adottato un modello di contenimento dell'offerta, culminato nel PEUAT, costruito sulla differenziazione del territorio urbano in zone per impedire l'incremento degli alloggi turistici nelle aree maggiormente congestionate. Si veda sul punto T. AGUILERA, F. ARTIOLI, C. COLOMB, *Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan*, in *EPA*, 2021, 53(7), 1696 s. La linea di contenimento è stata ulteriormente irrigidita nel 2024 con un piano volto a eliminare progressivamente gli appartamenti turistici entro il 2029. Su questi ultimi risvolti, M. ESTEPA MONTERO, *De las expectativas de mejora en la regulaciòn jurìdica de los pisos turìsticos: la sustenibilidad como objetivo*, in *Anuario Jurìdico y Econòmico Escurialense*, 2025, LVIIII, 74 s.

[79] Dopo una fase iniziale relativamente più permissiva, il Plan RESIDE del 2025 ha escluso nel centro storico il rilascio di nuove licenze per appartamenti turistici all'interno di edifici residenziali e, nelle altre aree, ha subordinato la loro ammissibilità a specifiche condizioni, tra cui la disponibilità di accessi indipendenti. Si vedano C. FERNÁNDEZ RAMÍREZ, R. RODRÍGUEZ ALONSO, I. RODRÍGUEZ SUÁREZ, *The Role of Housing in Urban Planning: A Tool to Achieve Quality of Life and Generate Community? The Case of Madrid*, in A. BHUNIA, S. SEN ROY, S. KUMAR MALLICK, E. HIGUERAS (eds*.), Socio-Ecological Resilience and Sustainable Quality of Life*, Springer, 2025, 325 ss.; J. WILSON, L. GARAY-

Un secondo modello interviene direttamente sul rapporto tra uso turistico e destinazione residenziale dell'immobile, attribuendo prevalenza alla conservazione dello stock abitativo[80]. In Francia, e in particolare a Parigi, la locazione turistica degli immobili diversi dalla residenza principale è subordinata al cambiamento d'uso e, in determinate ipotesi, a meccanismi compensativi volti a neutralizzare la perdita di superficie abitativa[81], mentre a residenza principale può essere impiegata per locazioni turistiche entro un limite annuale di novanta giorni. Una logica analoga ispira i *Zweckentfremdungsverbote* tedeschi, che qualificano come «uso improprio» la sottrazione stabile dell'alloggio alla funzione residenziale[82].

Una terza tecnica valorizza, infine, forme di autogoverno privato dell'edificio come complementare alla regolazione pubblicistica. Significativa è la recente riforma spagnola della Ley de Propiedad Horizontal (LPH)[83], che consente alla *comunidad de propietarios* di vietare le locazioni

---

TAMAJON, S. MORALES-PEREZ, *Politicising platform-mediated tourism rentals in the digital sphere: Airbnb in Madrid and Barcelona*, in *Journ. Sustain. Tour.*, 2022, 30(5), 1087 s.

[80] T. AGUILERA, F. ARTIOLI, C. COLOMB, *op. cit*., 1697 ss.

[81] Per approfondimenti si veda A. KAŹMIERCZYK, *Issues of short-term rental in light of EU and Member States' regulations*, in *Rev. Intern. Eur. Comp. L.,* 2019, vol. XVII, 189 ss. La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 *pour l'accès au logement et un urbanisme rénové* (Loi ALUR) ha riformato la disciplina delle locazioni abitative, distinguendo tra contratti ordinari e locazioni turistiche di breve periodo. Successivamente la Loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 *pour une République numérique* ha attribuito ai comuni, in particolare a quelli con più di 200.000 abitanti, il potere di introdurre sistemi di registrazione degli alloggi destinati a locazione turistica tramite piattaforme online. Un ulteriore rafforzamento della disciplina è intervenuto con la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 *portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* (Loi ELAN), che ha introdotto sanzioni per il mancato rispetto degli obblighi di registrazione e dei limiti alla locazione turistica. Ancora più rigorosa è la disciplina dei *meublés de tourisme*, ossia alloggi destinati esclusivamente alla locazione turistica, per i quali sono richiesti sia la registrazione sia l'autorizzazione amministrativa con eventuale meccanismo di compensazione urbanistica.

[82] In Baviera, ad esempio, i comuni caratterizzati da particolare tensione abitativa possono subordinare ad autorizzazione l'utilizzazione degli alloggi per finalità diverse dalla residenza. Dal 2026, l'impiego turistico per oltre otto settimane all'anno costituisce espressamente una forma di *Zweckentfremdung* (uso improprio): Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZwEWG) Vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864), Art. 1.

[83] Ley Orgánica 1/2025*, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia*. Sul punto, J.P. MURGA FERNÁNDEZ, *Vivienda habitual y propiedad horizontal. Especial referencia a la problemática de las comunidades con viviendas turísticas*, in M. CUENA CASAS, J. TEJEDOR BIELSA (dir.), *Tratado de derecho de la vivienda*, Madrid, 2025, 1018 s., 1028 ss.

turistiche con una maggioranza qualificata, riducendo così il precedente vincolo dell'unanimità[84]. Tale profilo verrà ripreso anche relativamente al contesto italiano nella prospettiva del possibile ruolo del diritto privato.

Anche nell'ordinamento italiano la regolazione delle locazioni turistiche brevi si distribuisce tra livelli e tecniche differenti. A livello statale, ferma la natura civilistica del rapporto locativo – già sottratto dalla l. n. 431/1998 alla disciplina ordinaria delle locazioni abitative e poi richiamato dal Codice del turismo[85] – gli interventi più recenti hanno riguardato soprattutto la conoscibilità e il controllo del fenomeno: dalla disciplina fiscale delle locazioni brevi introdotta dal d.l. n. 50/2017[86] sino all'obbligo generalizzato del Codice identificativo nazionale (CIN)[87]. La normativa ha definito le locazioni brevi come «i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni» stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, ivi inclusi quei contratti che prevedono la prestazione di servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazioni immobiliari ovvero soggetti che gestiscono portali telematici. È stata così estesa la definizione normativa e il relativo regime fiscale ai B&B[88], pur senza incidere sulla relativa disciplina civilistica.

Le misure maggiormente conformative si collocano invece sul versante regionale e locale, competente per i profili turistici, urbanistici e di governo

---

[84] Su cui si veda la decisione in Juzgado de Primera Instancia n. 44 de Madrid, 19 junio 2025, n. 261.

[85] A livello normativo, un primo riferimento si è avuto con l'art. 1, comma 2, lett. c) della legge n. 431/1998, che ha escluso dall'ambito di applicazione della legge stessa i contratti di «alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche», cui pertanto si applicava la disciplina del Codice civile sulla locazione. In seguito, tale opzione è stata confermata dall'art. 53 del Codice del turismo (d. lgs. 23 maggio 2011, n. 79). Sul tema, V. CUFFARO, *Contratti di locazione turistica e per locazione turistica*, in *Riv. it. dir. tur*., 2020, Special issue, 351.

[86] D.L. 24 aprile 2017, n. 50, Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo, convertito con modificazioni nella Legge 21 giugno 2017, n. 96. La disciplina è intervenuta sul piano fiscale, introducendo un rinnovato sistema di imposizione per contrastare le diffuse pratiche di evasione. Sul punto si veda M. COCUCCIO, *Il "fenomeno" delle locazioni turistiche: disciplina giuridica e prospettive future*, in *Riv. it. dir. tur.*, 2022, 37, 49.

[87] Istituito con l'art. 13-*ter* del D.L. n. 145/2023, è obbligatorio per tutte le strutture ricettive e per tutte le civili abitazioni destinate all'affitto turistico.

[88] V. CUFFARO, *Locazioni brevi, locazioni transitorie, locazioni turistiche*, in *Corr. giur*., 2017, 11, 1329.

del territorio[89], come confermato dalla Corte costituzionale[90]. Tra queste si registrano alcune delle tecniche già emerse nel panorama europeo[91]. Accanto agli obblighi di comunicazione, registrazione e identificazione, funzionali soprattutto alla vigilanza[92], alcune discipline incidono sull'intensità dell'uso turistico per preservare la funzione residenziale dell'immobile, ad esempio imponendo periodi minimi di interruzione dell'attività[93]. Altre ricorrono invece agli strumenti urbanistici per governare territorialmente la conversione dello stock abitativo in offerta turistica[94]. La Corte costituzionale ha

[89] In dottrina sul punto L. BERUTTI, *Le locazioni per finalità turistiche nella realtà condominiale*, in *Contr*., 2023, 1, 93; R.M. MELIS, *Le locazioni stagionali e per finalità turistica (seconda parte)*, in *Imm. prop*., 2007, 8, 507 s.; V. ANGIOLINI, *Contratti di locazione per finalità turistiche di cui alla legge 431/98 e poteri legislativi delle regioni*, in *Arch. locaz. e cond.*, 2000, 373 ss.

[90] Corte cost., 2 aprile 2012, n. 80; Corte cost., 6 marzo 2019, n. 84. Nella giurisprudenza amministrativa, invece, si registrano posizioni ancora altalenanti. In particolare, Il Consiglio di Stato ha talvolta ampliato la competenza regionale, riconoscendo il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo quando i servizi offerti assimilino l'attività all'ospitalità turistica, così da ricondurla al controllo urbanistico e amministrativo comunale: Cons. Stato, sez. IV, 2 ottobre 2024, n. 7913, con nota di C. BONA, *Overtourism* (*Nota a Cons. Stato sez. IV 2 ottobre. 2024, n. 7913 e Cons. Stato sez. V 23 ottobre 2024, n. 8474*), in *Foro it*., 2024, III, 627. Altre volte, il Consiglio di Stato ha escluso poteri comunali di controllo sui contratti di locazione turistica non imprenditoriale, distinguendoli dalle attività ricettive e di B&B. Cfr. Cons. Stato, 7 aprile 2025, n. 2928.

[91] Per una efficace e completa ricostruzione, cfr. M. COCUCCIO, *Le locazioni brevi tra sviluppo del mercato turistico e tutela dell'interesse collettivo*, in *Riv. it. dir. tur*., 2026, 48, 45 ss.

[92] Si veda l'esperienza del Veneto, che prevede comunicazioni telematiche e un Codice identificativo regionale (l.r. Veneto n. 11/2013, artt. 27 e 27-bis), del Lazio, con la comunicazione al Comune e la trasmissione dei dati sulle presenze turistiche (l.r. Lazio n. 13/2007; reg. Lazio n. 8/2015), del Piemonte, che richiede informazioni sull'unità immobiliare e sui movimenti turistici (l.r. Piemonte n. 13/2017, art. 5), dell'Emilia-Romagna, attraverso la comunicazione comunale e il Codice identificativo di riferimento (l.r. Emilia-Romagna n. 16/2004, artt. 12 e 35-bis), e della Lombardia, che affianca all'obbligo di comunicazione l'impiego del CIR nella pubblicizzazione delle locazioni turistiche (l.r. Lombardia n. 27/2015, art. 38; l.r. Lombardia n. 7/2018).

[93] La disciplina lombarda impone ai locatori non imprenditoriali un periodo minimo di interruzione dell'attività pari a novanta giorni all'anno (l.r. Lombardia n. 27/2015, art. 26, comma 2, lett. b).

[94] Particolarmente rilevante è l'esperienza di Bologna, dove nel PUG (Piano Urbanistico Generale) e nel regolamento edilizio è stata inserita una specifica sottocategoria d'uso e requisiti dimensionali più restrittivi per le attività extra-alberghiere nel centro storico, con l'obiettivo dichiarato di contenere la conversione degli immobili residenziali e preservare

riconosciuto che tali competenze possono tradursi anche in limiti al numero massimo annuale di giorni per le locazioni turistiche, purché non incidano sulla disciplina civilistica del contratto[95], e ha più recentemente ricondotto simili interventi alla funzione sociale della proprietà, valorizzandone l'idoneità a contenere le esternalità dell'*overtourism*, dalla contrazione dell'offerta abitativa alla trasformazione di quartieri e servizi urbani[96].

Il quadro è completato dal diritto dell'Unione, nel quale la regolazione delle locazioni brevi ha fatto emergere un apparente paradosso[97]. In *Cali Apartments*[98], la CGUE ha qualificato la locazione breve e reiterata come «servizio» ai sensi della direttiva 2006/123/CE[99], ammettendo tuttavia regimi nazionali di autorizzazione giustificati dall'esigenza di preservare un'offerta sufficiente di alloggi a lungo termine economicamente accessibili[100]. In *Airbnb Ireland*[101], invece, la piattaforma è stata qualificata come mero intermediario e, dunque, come servizio della società dell'informazione soggetto alla direttiva *e-commerce*, che restringe maggiormente lo spazio per interventi nazionali limitativi[102]. Ne risultava una significativa asimmetria:

---

abitabilità e permanenza della popolazione residente. Cfr. ancora M. COCUCCIO, *Le locazioni brevi,* cit., p. 48.

[95] Corte cost., 21 febbraio 2024, n. 94.

[96] Corte cost., 18 novembre 2025, n. 218. In particolare, Corte cost., 8 ottobre 2025, n. 186, con riguardo alla q.l.c. di alcune norme della Legge della Regione Toscana 31 dicembre 2024, n. 61, ha affermato che «le norme impugnate perseguono la finalità di limitare la proliferazione delle strutture ricettive extra-alberghiere. È noto, infatti, che il cosiddetto *home sharing*, diffusosi grazie alla creazione di piattaforme on line, da un lato rappresenta un'occasione di integrazione del reddito per numerose famiglie, ma dall'altro ha concorso a determinare fenomeni di *overtourism* in diverse città, che hanno prodotto "esternalità" negative. In primo luogo, si è prodotta una contrazione degli alloggi disponibili per lavoratori e studenti fuori sede, con conseguente effetto inflazionistico sul costo degli alloggi stessi. Inoltre, l'*overtourism* può determinare «la trasformazione urbanistica di interi quartieri e centri, con ricadute di rilievo anche sulla gestione dei servizi pubblici locali». In senso conforme, Corte cost. n. 94/2024, cit.

[97] S. BARBIERI, *Il "doppio volto" del regolamento (UE) 2024/1028 sulla raccolta e condivisione dei dati relativi ai servizi di locazione "a breve termine": tra libertà e regolamentazione pubblica del mercato*, in *NLCC*, 2024, 5, 1198.

[98] Corte giust. UE, 22 settembre 2020, *Cali Apartments*, C-724/18 e C-727/18.

[99] Direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, relativa ai servizi nel mercato interno.

[100] Cfr. M. COCUCCIO, *Il "fenomeno" delle locazioni turistiche*, cit., 55 ss.

[101] Corte giust. UE, 19 dicembre 2019, *Airbnb Ireland UC*, C-390/18.

[102] D. KRAMER, M. SCHAUB, *EU law and the public regulation of the platform economy: The case of the short-term rental market*, in *Comm. Mark. L. Rev.*, 2022, 59, 1657 ss.

ampia possibilità di regolare l'attività dei locatori, ma margini più ridotti di intervento proprio sulle piattaforme che ne rendono possibile la diffusione su larga scala.

Il Regolamento (UE) 2024/1028[103] attenua tale asimmetria senza introdurre nuovi limiti sostanziali alle locazioni brevi. Esso disciplina congiuntamente locatori e piattaforme, armonizzando le procedure di registrazione e soprattutto gli obblighi di raccolta e condivisione dei dati, così da rendere più effettive le discipline nazionali e locali, la cui definizione resta affidata agli Stati membri[104]. L'Unione non impone quindi un modello uniforme di contenimento dell'*overtourism*, ma costruisce l'infrastruttura informativa necessaria affinché le autorità pubbliche possano governare il fenomeno secondo obiettivi di sostenibilità turistica e urbana.

Questa breve rassegna mostra il progressivo allontanamento dall'impostazione sostanzialmente deregolatoria che aveva inizialmente caratterizzato l'approccio al fenomeno[105]. Allo stesso tempo, anche in questo caso la capacità delle tecniche vincolistiche di intercettare integralmente la dimensione sistemica delle esternalità proprietarie incontra alcuni limiti. Gli stessi modelli regolatori sperimentati in altre esperienze europee hanno già mostrato taluni di questi limiti. Per esempio, se le misure restrittive producono alcuni effetti apprezzabili – tra cui la riduzione del numero di interi appartamenti destinati alle locazioni turistiche e la professionalizzazione dell'offerta – molto più arduo risulta incidere sulla concentrazione spaziale del fenomeno[106]. Persino le restrizioni zonali mostrano effetti modesti e, quando intervengono in quartieri già fortemente turistificati, l'approccio preventivo del blocco delle autorizzazioni risulta inefficace sul piano riparatorio, cioè per ridimensionare lo stock di attività già esistenti in ottica

[103] Regolamento (UE) 2024/1028 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 aprile 2024, relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il regolamento (UE) 2018/1724.

[104] S. BARBIERI, *op. cit*., 1200 s.

[105] D. GRIFONI, *Locazioni turistiche brevi: una questione di bilanciamento tra differenti interessi e prospettive territoriali Riflessioni sulla normativa italiana, a partire dal "caso fiorentino"*, in *Queste ist.*, 2025, 2, 37; N. PICA, *Attività economiche sottoposte a regolamentazione amministrativa e sharing economy. Il caso delle locazioni turistiche (cd. home sharing)*, in *Istit. federal.*, 2020, 4, 913.

[106] G. BEI, F. CELATA, *Challenges and effects of short-term rentals regulation. A counterfactual assessment of European cities*, in *Ann. Tour. Res*., 2023, 101, 10.

di riequilibrio sistemico[107]. Ulteriori criticità derivano dalla dipendenza delle amministrazioni dalla collaborazione delle piattaforme digitali, tanto per l'accesso ai dati quanto per l'individuazione e la rimozione delle offerte irregolari, profilo sul quale assumerà particolare rilievo il nuovo regolamento europeo[108].

In Italia tali difficoltà sono accentuate dalla frammentazione della disciplina tra Stato, Regioni e Comuni e dalla conseguente disomogeneità degli strumenti adottati[109] – con risultati non sempre efficaci e con la conseguente proliferazione del contenzioso amministrativo – senza introdurre limiti quantitativi generali alla crescita del fenomeno e lasciando in larga misura inevase le esigenze connesse al diritto all'abitare e alla salvaguardia dell'identità dei centri storici[110]. Proprio questi limiti aprono uno spazio complementare per il diritto privato come forma di controllo decentrato attivabile dai soggetti direttamente inseriti nei contesti interessati dalle esternalità.

5.2. Il condominio come comunità organizzata «intermedia» per il sindacato decentrato dell'egoismo proprietario

Il fenomeno in esame registra un connaturato sviluppo nelle realtà condominiali, che in questo ambito presenta caratteristiche capaci, in una certa misura, di esercitare con forme più efficaci il sindacato decentrato sulle condotte estrattive dei singoli proprietari. Il condominio negli edifici non costituisce, infatti, soltanto una particolare modalità di organizzazione della proprietà immobiliare, ma rappresenta ormai una delle forme ordinarie attraverso cui si realizza il diritto fondamentale all'abitare nelle società urbanizzate, così come la vita familiare e lo sviluppo della persona in

[107] G. BEI, *The spatial effect of short-term rental regulations: The comparison between Barcelona and Paris*, in *Cities*, 2025, 158, 11.

[108] G. BEI, F. CELATA, *op. cit.,* 10.

[109] F. GUALANDI, *Le locazioni turistiche brevi da «problema» a «risorsa»: un percorso che passa dalla regolamentazione*, in *AmbienteDiritto.it*, 2024, 3, 16; D. GRIFONI, *op. cit*., 48 s.

[110] M. COCUCCIO, *Le locazioni brevi,* cit., 60

generale[111]. La compagine condominiale dà vita a una peculiare forma di «convivenza organizzata» o di «comunità urbana di vicinato», in cui l'esercizio delle situazioni proprietarie si intreccia con la soddisfazione di bisogni esistenziali e con interessi reciprocamente interferenti[112].

La dimensione condominiale costituisce, allora, un osservatorio privilegiato della natura «relazionale» della proprietà. La compresenza, all'interno del medesimo edificio, di proprietà esclusive e parti comuni determina una necessaria interdipendenza materiale e giuridica, in forza della quale non soltanto queste ultime risultano funzionali al godimento delle unità individuali, ma anche le proprietà esclusive subiscono limitazioni derivanti dal loro inserimento nel più ampio assetto condominiale[113]. Qui la proprietà diventa più che mai «rapporto»[114], poiché determina l'incontro-scontro tra soggetti portatori di esigenze differenti, facendo dell'edificio un vero e proprio «microcosmo» di rapporti giuridicamente rilevanti[115].

In tale spazio trova emblematica cittadinanza la tripartizione tra interessi particolari, collettivi e generali come premessa a una dimensione concreta della funzione sociale della proprietà[116]. Calati nel contesto condominiale, all'interesse particolare del singolo proprietario all'utilizzazione della propria unità immobiliare si affianca anzitutto un interesse collettivo dei condomini all'utilizzo e alla conservazione delle parti comuni, funzionali al godimento

---

[111] Diffusamente sul tema M. BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative. Contributo alla revisione del condominio negli edifici*, Milano, 1979, 201 ss.; F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio,* Napoli, 1980, 73 ss.; N. LIPARI, *Sviluppo della persona e disciplina condominiale (proposte per una riforma della legislazione sul condominio)*, in *Riv. giur. ed*., 1974, II, 3 ss.; M. CAVALLARO, *Il Condominio negli edifici. Artt. 1117-1128*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2009, pp. 2 ss. Sul ruolo del diritto all'abitazione rispetto allo sviluppo della personalità cfr. U. BRECCIA, *op. cit*., pp. 47 ss., 80 ss., 126 ss.

[112] M. BASILE, *Le esigenze abitative nel condominio*, in A. BUCELLI (a cura di), *L'esigenza abitativa. Forme di fruizione e tutele giuridiche. Atti del Convegno in onore di Gianni Galli*, Firenze 19-20 ottobre 2012, Padova, 2013, 177 s.

[113] M. CAVALLARO, *op. cit*., 26 s.

[114] A. BUCELLI, *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, Napoli, 2018, 131; F. RUSCELLO, *op. cit*., 94.

[115] L. GAUDINO, *R.c. in materia di condominio*, in AA. VV., *Gli interessi protetti nella responsabilità civile*, III, Torino, 2005, 629.

[116] Sul punto i già richiamati e fondamentali contributi di S. RODOTÀ, *Note critiche in tema di proprietà*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 1960, 1280 s. e U. NATOLI, *Limiti costituzionali dell'autonomia privata nel rapporto di lavoro*, Napoli, 1955, 90 s.

delle proprietà esclusive[117]. A questi si aggiungono, infine, interessi generali che trascendono le singole comunità dei condomini e che attengono all'influenza degli edifici sulla razionale organizzazione degli spazi urbani, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e, più in generale, sul corretto inserimento dell'edificio nella città e nell'ambiente circostante. Tant'è vero che tali interessi hanno progressivamente penetrato la disciplina condominiale attraverso normative speciali extracodicistiche[118], sino a identificare un condominio «sempre meno privato»[119].

Pare dunque connaturato alla fisionomia stessa dei rapporti di condominio l'interferenza tra interessi divergenti, quando il godimento delle proprietà esclusive produca effetti che trascendono i loro confini orizzontali e verticali. Non è casuale che la giurisprudenza abbia da tempo ricondotto alla disciplina condominiale anche prescrizioni riguardanti le modalità di utilizzazione delle proprietà individuali quando siano dirette a impedire condotte che si ripercuotono sulla tranquillità, sull'abitabilità o sul decoro dell'edificio[120]. Allo stesso tempo, sembra imperare ancora una concezione tradizionale del condominio, ancorata alla dimensione delle interferenze interindividuali in una «proiezione verso l'interno»[121].

---

[117] Come ha da tempo chiarito la giurisprudenza, l'uso della cosa comune non costituisce mai un fine a sé stesso, ma è strumentale alla fruizione delle singole unità immobiliari. Cfr. Cass. civ., sez. II, 15 marzo 1993, n. 3090; Cass. civ., sez. II, 24 gennaio 1980, n. 597. In dottrina cfr. N. LIPARI, *op. cit.*, p. 4; M. FRAGALI, *La Comunione*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 1973, p. 137.

[118] Il riferimento è a discipline come quella in materia di aree di parcheggio, quella in tema di risparmio energetico e in tema di sicurezza (v. M. CAVALLARO, *op. cit*., 4, 29 s.). Talvolta si è pure osservato che l'interesse pubblico abbia successivamente orientato l'interpretazione di alcune norme codicistiche, come l'art. 1118, comma 4, c.c., che prevede il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento in un'ottica che tende a privilegiare il risparmio energetico. Sul punto, A. BUCELLI, *Abitazione e condominio*, cit., 119.

[119] G. TERZAGO, *Qui iure suo utitur neminem laedit: il rischio della convivenza*, in AA. VV., *Responsabilità e convivenza nel condominio*, Milano, 2003, 51, in riferimento a Sforza Fogliani, in Italia Oggi dell'11 settembre 1993.

[120] Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 1985, n. 1131, in cui la Corte rilevava che le norme del regolamento di condominio che impongono divieti di destinazione ed altre limitazioni similari all'uso delle unità immobiliari di proprietà esclusiva concorrono ad integrare la disciplina delle cose comuni dell'edificio in quanto dirette ad impedire un uso abnorme delle stesse in conseguenza di situazioni e comportamenti «che non si esauriscano nello stretto ambito delle proprietà esclusive».

[121] N. LIPARI, *op. cit*., 5. Cfr. anche U. BRECCIA, *op. cit*., 339.

La destinazione delle singole unità a locazione turistica breve mostra però con particolare evidenza come l'esercizio della proprietà possa produrre effetti che eccedono tanto la sfera del singolo quanto quella dello stesso edificio: la reiterazione e l'aggregazione di condotte individualmente considerate proiettano infatti le relative esternalità «all'esterno», sino a incidere su interessi diffusi riferibili al contesto urbano e alla comunità che vi insiste. È proprio tale collegamento tra posizione individuale e interesse generale a rendere rilevante il sindacato decentrato. La sua attivazione continua necessariamente a muovere da situazioni soggettive particolari, ma queste possono fungere da punto di emersione di interessi più ampi, secondo una tendenza già presente nella giurisprudenza, che nel bilanciamento tra posizioni contrapposte attribuisce crescente rilievo alla dimensione collettiva sottesa all'interesse individualmente azionato[122].

In questa prospettiva, la struttura organizzata del condominio può assumere un significato ulteriore, offrendo strumenti specifici attraverso cui aggregare tali interessi e renderne più effettiva la tutela. Infatti, la peculiarità dell'istituto condominiale risiede nel fatto che i conflitti particolari sono inseriti all'interno di un'organizzazione *lato sensu* collettiva dotata di propri

[122] Emblematico sul punto è il percorso, normativo e giurisprudenziale, relativo alla tutela dei condomini portatori di handicap e al diritto di rimuovere le barriere architettoniche per consentire la fruizione dei diritti fondamentali all'accessibilità e vivibilità dell'abitazione. La giurisprudenza è giunta a considerare tali diritti, primariamente soggettivi e individuali, come portatori di interessi collettivi. Si veda in particolare Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 2025, n. 26702: la «modifica dell'art. 2 della legge n. 13 del 1989, che, come visto, per la realizzazione delle opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche, lascia ora "fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile", concretizza le indicazioni già fornite nella sentenza della Corte costituzionale n. 167 del 1999, che nella legislazione di settore – in particolare nella stessa legge 9 gennaio 1989, n. 13, e nella legge 5 febbraio 1992, n. 104 – a ravvisava "un radicale mutamento di prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone affette da invalidità, considerati ora quali problemi non solo individuali, ma tali da dover essere assunti dall'intera collettività". Di tal che l' "accessibilità", e cioè la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia, è divenuta "una *qualitas* essenziale degli edifici privati", quale conseguenza dell'affermarsi, nella coscienza sociale, del dovere collettivo di rimuovere, preventivamente, ogni possibile ostacolo alla esplicazione dei diritti fondamentali delle persone disabili, "anche in deroga alle norme sul condominio negli edifici"». In senso conforme di recente Cass. civ., sez. II, 27 maggio 2026, n. 16428.

strumenti di composizione e controllo. Senza prendere posizione sulla controversa qualificazione del condominio come vera e propria formazione sociale ai sensi dell'art. 2 Cost.[123], non sembra dubbio che esso costituisca una comunità organizzata con proprie regole e organi di controllo.

Da un lato, un ruolo centrale assume il regolamento di condominio, definito anche «statuto della collettività condominiale»[124], «legge interna» o «complesso di norme» che regolano la vita del gruppo[125]. L'autonomia privata, quale fonte regolamentare, presenta infatti significative potenzialità di mediazione tra interessi particolari e generali. Essa può contribuire a contenere gli egoismi proprietari anche oltre i limiti imposti dalla legge, attraverso clausole di natura contrattuale capaci di limitare l'esercizio delle proprietà esclusive[126]. Di conseguenza, gli strumenti dell'interpretazione

[123] La letteratura sulla natura giuridica del condominio è assai vasta e non è possibile darne interamente conto in questa sede. In particolare, sull'idea che il condominio possa essere ricondotto al sintagma "formazione sociale" di cui all'art. 2 Cost. vi sono stati i maggiori contrasti, con la maggioritaria opinione che nutre dubbi sul punto. Cfr. A. PIZZORUSSO, *Delle persone fisiche*, in *Comm. cod. civ. Scialoja-Branca*, *sub* artt.1-4, Bologna-Roma, 1988, 197; G. ALPA, *Status e capacità. La costruzione giuridica delle differenze individuali*, Roma-Bari, 1993, 144; P. RESCIGNO, *Al confine tra i regimi dei beni e dei soggetti*, in *Giur. it*., 2013, 7, 1697 s. In senso favorevole, F. RUSCELLO, *op. cit*., 86 e, di recente, F. MAISTO, *La (inesorabile) transizione del condominio negli edifici: da (semplice) diritto reale ad ente con soggettività giuridica*, in *Dir. aff.*, 2024, 3, 246 ss.

[124] C.M. BIANCA, *op. cit.,* 364. Secondo G.E. NAPOLI, *Il regolamento di condominio e il rinvio alle norme sulla comunione*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2016, 4, si tratta di uno statuto di carattere convenzionale volto a ordinare, «tramite regole giuridicamente vincolanti», la vita del condominio. In giurisprudenza, Cass. civ., sez. II, 29 novembre 1995, n. 12342; Trib. Roma, sez. V, 8 luglio 2009, n. 15185.

[125] G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1982, 660.

[126] *Ivi*, 362, ove si osserva che anche gli impegni reciproci destinati a limitare l'esercizio delle proprietà separate possono entrare nell'ordinamento del condominio, proprio perché gli interessi reciprocamente tutelati assumono, in tale contesto, carattere comune.

Sul ruolo dell'autonomia privata come strumento di conformazione della proprietà, in particolare sulla nozione di meritevolezza dell'interesse ex art. 1322 c.c. come valvola di espansione dell'autonomia contrattuale con effetti rilevanti sul diritto della circolazione dei beni, cfr. F. MEZZANOTTE, *L'«uso esclusivo» e il «numerus clausus dei diritti reali» secondo le sezioni unite*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 2021, 2, 556 s.; ID., *Atipicità contrattuale e conformazione dell'appartenenza secondo autonomia*, in G. PERLINGIERI, L. RUGGERI (a cura di), *L'attualità del pensiero di Emilio Betti a cinquant'anni dalla scomparsa*, Napoli, 2019, 620 ss.

contrattuale offrono un terreno particolarmente flessibile per orientare l'autonomia privata verso condotte compatibili con interessi generali[127].

D'altro lato, l'amministratore si pone come organo preposto al controllo e all'attuazione del regolamento. Questi ha progressivamente assunto un ruolo più incisivo nella tutela anche di interessi di carattere generale[128]. Parallelamente, la giurisprudenza ha ampliato l'ambito delle sue attribuzioni, riconoscendogli la legittimazione ad agire per ottenere il rispetto di clausole del regolamento contrattuale limitative delle proprietà esclusive, in quanto dirette a impedire un uso abnorme delle stesse i cui effetti non si esauriscono nello stretto ambito delle unità individuali[129].

Si può, dunque, ragionevolmente concludere che la realtà condominiale, quale comunità organizzata «intermedia» tra individuo e Stato[130], rappresenti un terreno particolarmente promettente per una lettura evolutiva degli strumenti del diritto privato per la tutela decentrata, seppure indiretta, di interessi generali contro gli egoismi proprietari.

5.3. Autonomia privata e condominio: le clausole del regolamento condominiale limitative della proprietà esclusiva

Il regolamento condominiale rappresenta l'atto di autonomia privata con cui la comunità collettiva può porre un freno alle manifestazioni eccessive degli egoismi proprietari nell'interesse della compagine condominiale. Come visto, il condominio costituisce oggi un'entità fortemente calata nel contesto urbanizzato e la sua disciplina è invasa da limiti e vincoli posti nell'interesse

[127] V. infra, parr. 5.3.1 e 5.3.2.

[128] Sul punto A. BREGOLI, *L'amministratore di condominio: un nuovo professionista al servizio (anche) della collettività?*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.,* 2014, 1, 26 ss. che muove dalla riforma della disciplina del condominio del 2012 per sostenere un accresciuto ruolo dell'amministratore come portavoce della tutela di interessi anche generali, giungendo a proporre di ritenere tale ufficio, seppure nella sua veste privatistica, alla stregua di un «amministratore legale», titolare cioè di poteri-doveri determinati dalla legge e rivolti anche al perseguimento di finalità pubblicistiche.

[129] Da ultimo Cass. civ., sez. II, 4 febbraio 2025, n. 2770, ma già Cass. n. 1131/1985, cit.

[130] L'espressione riecheggia quella impiegata da P. RESCIGNO, *Le società intermedie*, in ID., *Persona e comunità. Saggi di diritto privato*, ristampa, Padova, 1987, 29 ss., spec. 30, di cui si intende richiamare l'idea di fondo dell'importanza dei gruppi intermedi tra individuo e società generale, che permette la naturale distribuzione di competenze giuridiche tramite gruppi organicamente e stabilmente inseriti nella società generale.

generale. Sebbene la disciplina codicistica sia tipicamente improntata a logiche di conflitti interprivati e, quindi, tra interessi particolari, l'interpretazione progressivamente solidaristica di alcune norme privatistiche consente di attribuire alla regolamentazione del condominio una spinta sociale, in modo da promuovere l'idea di una legittimazione privata ad agire in difesa dell'integrità di beni comuni quali l'ambiente, la città e la vivibilità degli spazi urbani.

Occorre preliminarmente precisare la ben nota distinzione tra regolamento assembleare e contrattuale. Solo il primo è generalmente ricondotto alla disciplina condominiale in senso stretto. Esso, infatti, costituisce espressione del potere di autorganizzazione attribuito all'assemblea nelle materie indicate dall'art. 1138 c.c.[131]: è adottato, cioè, a maggioranza ed esprime l'ordinamento in merito all'uso delle cose comuni e alla ripartizione delle spese, nonché alla tutela del decoro dell'edificio e alle regole di amministrazione.

Il regolamento di natura contrattuale, invece, è espressione della volontà negoziale dei condomini[132] e, perciò, è adottato all'unanimità dall'assemblea ovvero, il più delle volte, è predisposto dall'unico originario proprietario-costruttore dell'edificio e accettato dai condomini con i singoli atti di acquisto.

Ne deriva che il regolamento contrattuale può incidere anche sulle modalità di esercizio delle proprietà esclusive, di fatto limitandole, ambito in cui l'assemblea non possiede potestà regolamentare in senso stretto[133]. Tuttavia, è principio ormai consolidato in giurisprudenza quello per cui l'assemblea, anche a maggioranza, può porre un argine alle attività dei singoli condomini nelle loro proprietà esclusive quando gli effetti di tali attività si ripercuotano negativamente sulle aree di competenza di cui all'art. 1138 c.c.,

---

[131] E.V. NAPOLI, G.E. NAPOLI, *Il regolamento di condominio. Artt. 1138-1139*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2011, 21.

[132] C.M. BIANCA, *op. cit.*, 364.

[133] «I poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condòmini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o di accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condòmini» (Cass. civ., sez. II, 21 luglio 2025, n. 20544).

le quali debbono comunque formare specifico oggetto della delibera[134]. Inoltre, il regolamento contrattuale può anche derogare alla disciplina legale, imponendo alle proprietà esclusive limiti anche più stringenti rispetto alla legge[135].

La natura contrattuale del regolamento non dipende, dunque, semplicemente dall'unanimità con la quale esso sia stato approvato, ma dal contenuto delle singole clausole, nella misura in cui queste incidano direttamente sui diritti individuali dei condomini o modifichino il reciproco assetto delle prerogative dominicali[136].

È in tale contesto che si collocano i vincoli di destinazione delle singole unità immobiliari, assai frequenti nella prassi, attraverso i quali viene vietato l'esercizio di determinate attività all'interno delle proprietà esclusive, comprese quelle turistico-ricettive o comunque collegate all'ospitalità temporanea. La giurisprudenza riconduce tali clausole, in quanto incidenti sulle facoltà di godimento del bene, allo schema delle servitù reciproche[137], con conseguente natura reale del vincolo e qualificazione della relativa tutela giudiziale nei termini di *actio confessoria servitutis*[138]. Di conseguenza, siffatte limitazioni possono essere introdotte solamente per via contrattuale, quindi con un patto approvato all'unanimità[139].

Trattandosi di atti limitativi volontari, la clausola deve essere redatta in modo chiaro e inequivoco, non potendosi desumere la costituzione di una

---

[134] Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 2025, n. 31593: «il regolamento di condominio, quali che ne siano l'origine ed il procedimento di formazione e , quindi, anche quando non abbia natura contrattuale, a mente dell'art. 1138, comma primo, cod. civ., può ben contenere norme intese a tutelare il decoro architettonico dell'edificio condominiale che, a tale fine, siano suscettibili di incidere anche sulla sfera del dominio personale esclusivo dei singoli partecipanti, nei limiti in cui ciò si riveli necessario in funzione della salvaguardia del bene comune protetto, come, ad esempio, vietare quegli interventi modificatori delle porzioni di proprietà individuale che, riflettendosi su strutture comuni, siano passibili di comportare pregiudizio per il decoro anzidetto».

[135] Cass. n. 31593/2025, cit.

[136] Cass. civ., Sez. un., 30 dicembre 1999, n. 943.

[137] Di recente cfr. Cass. civ., sez. II, 9 giugno 2025, n. 15341.

[138] Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 2026, n. 1105.

[139] Con specifico riguardo alle locazioni turistiche brevi, si veda Cass. civ., sez. II, 28 settembre 2017, n. 22711, in cui la Corte ha confermato la soluzione del giudice di merito che aveva annullato la delibera assembleare assunta a maggioranza con cui si era posto il divieto di destinare le unità abitative a destinazioni alberghiere, ritenendolo profilo limitativo della proprietà esclusiva e, quindi, adottabile con la sola unanimità dei condomini.

servitù da generiche indicazioni dei pregiudizi che le parti intendano evitare attraverso il divieto[140]. Infine, la natura reale del vincolo richiede, per la sua opponibilità ai terzi acquirenti, la trascrizione ovvero l'espresso riferimento al regolamento da parte del contratto con il terzo[141].

5.3.1. Clausole limitative, interpretazione del contratto e interesse generale

Le controversie sulle clausole limitative delle locazioni turistiche si presentano come conflitti tra l'interesse del singolo al più ampio godimento della proprietà esclusiva e quello, individuale o collettivo, alla fruibilità degli spazi comuni e alla vivibilità delle abitazioni. L'interesse generale rileva quando la condotta si inserisca in un contesto già segnato da forte pressione turistica, contribuendo ad aggravarne gli effetti. Come già osservato, la portata operativa della funzione sociale consiste nell'introdurre l'interesse generale nel giudizio interpretativo, orientando l'applicazione di norme *lato sensu* limitative verso la tutela dell'interesse particolare che ne sia indirettamente espressivo, facendo recedere le prerogative proprietarie. Occorre allora individuare gli strumenti tecnici che consentano tale operazione.

In questo contesto, le norme che il giudice è chiamato a interpretare e applicare nella soluzione del conflitto sono primariamente quelle in materia di interpretazione del contratto – applicabili anche alle clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale – in modo da attribuire un

[140] Cass. civ., sez. II, 24 giugno 2025, n. 16894.

[141] La giurisprudenza di legittimità più recente tende a ritenere sufficiente, per l'opponibilità al terzo acquirente indipendentemente dalla trascrizione, la semplice menzione del regolamento nell'atto d'acquisto, idoneo a far ritenere conosciute dall'acquirente anche le eventuali clausole istitutive del vincolo. In precedenza, invece, la Corte aveva espresso un orientamento più rigido: «In assenza di trascrizione, peraltro, queste disposizioni del regolamento, che stabiliscono limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono soltanto nei confronti del terzo acquirente che prenda atto in maniera specifica, nel medesimo contratto d'acquisto, del vincolo reale gravante sull'immobile. Non basta, dunque, una generica, e perciò irrilevante, accettazione del regolamento da parte dell'acquirente, essendo invece necessaria, ai fini dell'opponibilità di una disposizione istitutiva di servitù, una dichiarazione di specifica conoscenza dell'esistenza delle reciproche servitù» (Cass. civ., sez. II, 25 febbraio 2022, n. 6357).

significato sostanziale alla volontà delle parti[142]. Emergono, in primo luogo, i criteri di interpretazione soggettiva del contratto, primo quello dell'art. 1362 c.c. che impone di indagare la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, ma valutando il comportamento complessivo delle stesse anche successivamente alla conclusione del contratto[143].

In materia di clausole limitative della proprietà esclusiva, l'indirizzo tradizionale tende a esigerne un'interpretazione restrittiva, sul presupposto che ogni limitazione delle «facoltà tipiche» inerenti alla proprietà debba essere contenuta entro i confini più rigorosamente desumibili dal testo negoziale[144]. Tuttavia, tale criterio ha condotto a risultati scarsamente persuasivi e poco ragionevoli, specialmente quando sia trascorso un notevole lasso di tempo tra l'originaria redazione della clausola e l'instaurazione della controversia: attività sostanzialmente capaci di produrre gli stessi effetti che il regolamento intendeva evitare sono state escluse dal divieto perché non perfettamente riconducibili alle categorie lessicali utilizzate al momento della sua redazione. È quanto avvenuto, ad esempio, rispetto a clausole che vietavano «pensioni», «affittacamere» o «camere ammobiliate», ritenute inapplicabili alle moderne locazioni brevi in ragione delle differenze formali rispetto alle tradizionali attività ricettive[145].

---

[142] L. BIGLIAZZI GERI, *L'interpretazione del contratto. Artt. 1362-1371*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 1991, 13; C.M. BIANCA, *Diritto civile*, 3, *Il contratto*, 3ª ed., Milano, 2019, 374. La comune volontà delle parti è intesa dalla maggior parte della dottrina in senso oggettivo. Sul tema si vedano i fondamentali contributi di E. BETTI, *Interpretazione della legge e degli atti giuridici. Teoria generale e dogmatica*, Milano, 1949, 2ª ed. 1971 e G. OPPO, *Profili dell'interpretazione oggettiva del negozio giuridico*, Bologna, 1943.

[143] Sull'applicazione di tale regola alle delibere negoziali dell'assemblea, cfr. Cass. civ., sez. II, 13 ottobre 2022, n. 30109.

[144] Cass. civ., sez. II, 20 ottobre 2016, n. 21307. In senso conforme, Cass. civ., sez. II, 23 maggio 2024, n. 14377.

[145] A titolo esemplificativo, cfr. App. Milano, sez. III, 13 gennaio 2021, n. 93, che ha ritenuto estranea a una clausola regolamentare del 1961, recante il divieto di adibire gli appartamenti a «pensione» o a «camere ammobiliate affittate a terzi», l'attività di locazione breve svolta tramite Airbnb, sul rilievo che essa non comportava la prestazione di servizi propriamente alberghieri, quali il cambio della biancheria, la pulizia periodica o la somministrazione di cibi e bevande. Nello stesso senso, Trib. Milano, 8 maggio 2018, n. 2757, ha escluso che il divieto di destinare le unità immobiliari ad «affittacamere, locanda, pensione od albergo» potesse essere esteso alle locazioni brevi per finalità turistiche, osservando, da un lato, che le nozioni di locanda, pensione e albergo non sono riconducibili alla fattispecie locatizia e, dall'altro, che quella di affittacamere presuppone la concessione in godimento di singole stanze, anziché dell'intera unità immobiliare; sul punto, v. G.

Si tratta di esiti oggi difficilmente condivisibili. La presunzione ermeneutica favorevole alla minima compressione del dominio ripropone infatti l'idea di una proprietà naturalmente piena e di limiti eccezionali. Soprattutto, però, trascura che tali restrizioni non sono imposte unilateralmente, ma derivano da reciproche limitazioni negozialmente accettate nell'interesse della pacifica convivenza. Non vi è, pertanto, alcuna necessità logica di presumere che detta volontà sia diretta a limitare la proprietà nella misura più ridotta possibile[146].

Ne deriva la necessità di impiegare pienamente tutti gli strumenti dell'ermeneutica contrattuale, tra cui emerge in particolare l'art. 1365 c.c.[147], che consente di ricondurre all'applicazione della clausola anche i casi non espressamente menzionati quando essi siano riconducibili, «secondo ragione», alla medesima *ratio*[148]. Può allora assumere particolare rilievo l'interpretazione estensiva delle clausole che contengano elencazioni

---

LIBERATI BUCCIANTI, *Condominio e attività turistico-ricettiva*, in *Riv. it. dir. tur.*, 2019, 25/26, 1/2, 76 ss. Un'impostazione analoga sembra emergere anche da Trib. Milano, sez. XIII, 17 novembre 2025, n. 8753, che ha ritenuto applicabile il divieto regolamentare in ragione della natura imprenditoriale dell'attività esercitata e della sua riconducibilità alle attività incompatibili con la destinazione residenziale, idonee a incidere su quiete, decoro e sicurezza, nonché all'uso degli appartamenti per fini alberghieri o assimilabili. La motivazione lascia tuttavia intendere che una mera locazione breve, priva di servizi alberghieri, avrebbe potuto ricevere una diversa qualificazione, nonostante la sostanziale omogeneità delle possibili interferenze prodotte sulla convivenza condominiale. In termini parimenti discutibili, Trib. Pisa, 28 dicembre 2020, n. 1181, ha infine escluso che l'attività di bar potesse essere ricompresa in una clausola che vietava attività di «ristorazione». Recentissima è App. Milano, sez. III, 26 febbraio 2026, n. 514.

[146] C. RENDINA, *Regolamento condominiale c.d. contrattuale: questioni ermeneutiche*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2022, 3, 553 s.

[147] M. D'AURIA, *Sulla interpretazione del regolamento condominiale: l'ipotesi delle clausole limitative dei diritti individuali*, in *Giur. it*., maggio 2011, 1044; C. RENDINA, *op. cit*., 555.

[148] Si è osservato in dottrina che l'operatività della norma presuppone che il giudice abbia già «riconosciuto la relazione di patto a caso», nel senso che abbia già definito che l'elencazione contenuta nella clausola è solo esemplificativa. Il che significa aver escluso l'esatta coincidenza tra caso e patto, in qual caso la volontà negoziale si estenderebbe al solo caso menzionato. Il giudice, invece, ha attribuito al caso il significato di caso, e in questa lettura in realtà l'art. 1365 c.c. non promuove una interpretazione propriamente estensiva, ma restrittiva rispetto alle molteplici ipotesi di altri casi non menzionati che possono rientrarvi, e ciò secondo un principio di ragione. Sul punto N. IRTI, *Principi e problemi di interpretazione contrattuale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 1999, 4, 1151 ss. Cfr. anche F. CARRESI, *Interpretazione del contratto*, in *Comm. Scialoja-Branca*, sub artt. 1362-1371, Bologna-Roma, 1992.

esemplificative di attività vietate, così da attualizzarne la portata rispetto al mutato contesto socio-economico e valorizzare, nella ricostruzione della *ratio* del patto, l'interesse generale e la tutela dei beni comuni.

Tuttavia, non si rinvengono casi in cui un simile procedimento ermeneutico sia stato compiutamente intrapreso. Il probabile ostacolo principale alla valorizzazione di interessi generali nell'interpretazione del contratto è, ancora una volta, la generale ritrosia ad ammettere la diretta operatività delle norme costituzionali nei rapporti tra privati[149]. Questa volta il riferimento è all'art. 41 Cost. che, nel proclamare la libertà di iniziativa economica privata, vieta che essa si svolga in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla salute, all'ambiente, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana.

Come noto, una parte importante della dottrina civilistica ha ammesso solo una rilevanza indiretta dell'utilità sociale rispetto agli atti di autonomia privata[150], negando quindi rilevanza costituzionale autonoma al contratto[151]. Altre posizioni autorevolmente sostenute sono invece giunte ad affermare che l'autonomia privata non può non ritenersi legittimata dalla Costituzione[152]. Questa tesi ammette una lettura più aperta, riconoscendo anche all'utilità sociale il carattere di limite interno all'esercizio dell'autonomia privata, traducentesi speso nel perseguimento di finalità di solidarietà sociale[153].

---

[149] Emblematico è il dibattito sull'applicazione analogica dell'art. 1384 c.c. alla caparra confirmatoria. Corte cost. 21 ottobre 2013, n. 248, pur dichiarando inammissibile la questione, ha prospettato il potere giudiziale di ridurre la caparra manifestamente eccessiva attraverso la nullità ex art. 1418 c.c., richiamando l'art. 2 Cost. e la buona fede quali criteri capaci di funzionalizzare il rapporto alla tutela dell'interesse della controparte. L'impostazione, criticata e scarsamente seguita, è stata espressamente respinta da Cass. civ., sez. II, 30 ottobre 2025, n. 28716. Cfr. sul punto A. SCIARRONE ALIBRANDI (a cura di), *Diritto privato patrimoniale, delle imprese e dei mercati*, in G. AMOROSO (diretto da), *Le pronunce di illegittimità costituzionale in settanta anni di attività della Corte costituzionale*, Milano, 2026, 25.

[150] L. MENGONI, *Autonomia privata e Costituzione*, in *Banca borsa tit. cred*., 1997, anno LX, 1, 2, 4; F. GAZZONI, *Atipicità del contratto, giuridicità del vincolo e funzionalizzazione degli interessi*, in *Riv. dir. civ.*, 1978, 1, 52 ss.; G.B. FERRI, *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, Milano, 1963, 173 ss. Sulla necessità della mediazione legislativa rispetto all'applicabilità dell'art. 41 Cost., Cass. civ., sez. un., 29 maggio 1993, n. 6031.

[151] S. RODOTÀ, *Le fonti di integrazione del contratto*, Milano, 1970, 49.

[152] P. PERLINGIERI, *L'incidenza dell'interesse pubblico sulla negoziazione privata*, in *Rass. dir. civ*., 1986, 7, II, 936 ss.

[153] M. NUZZO, *Utilità sociale e autonomia privata*, Milano, 1975, 28 ss., 63 ss., 135 ss. già sosteneva l'immediato rilievo costituzionale dell'autonomia privata nell'ambito dell'art.

Proprio in questo senso anche in giurisprudenza si è assistito a una graduale apertura verso la valorizzazione del parametro costituzionale – e, in particolare, del principio di solidarietà sociale – nei rapporti tra privati, in particolare attraverso la clausola generale della buona fede[154].

Prendendo spunto proprio dalla giurisprudenza sulla buona fede e dal suo collegamento con i principi costituzionali, è possibile scorgere ancora una volta una contrapposizione solo apparente tra le citate visioni. Anche, infatti, quando il dato costituzionale entra nell'equazione ermeneutica, quest'ultima non rinuncia al *medium* legislativo, ma interpreta una clausola generale legislativamente riconosciuta – quale è la buona fede – in senso conforme agli interessi generali[155].

Su questa scorta, la dottrina più recente ha riletto la rilevanza costituzionale dell'autonomia privata anche in chiave di sostenibilità[156],

41 Cost. in complementarità con l'art. 2 Cost., che limitano i poteri dei privati «dall'interno». Sicché la clausola sociale serve a definire quali atti di esercizio rientrino nel legittimo potere del privato e quando invece essi rappresentino un eccesso, decretandone l'irrilevanza. Altro centrale esponente di tale indirizzo è P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale*, 2ª ed., Napoli, 1990, 326 ss. Successivamente, ID., *Applicazione e controllo nell'interpretazione giuridica*, in *Riv. dir. civ.*, 2010, 325 ss.

[154] I riferimenti giurisprudenziali più immediati sono, da un lato, la dibattuta Cass. civ., sez. III, 18 settembre 2009, n. 20106 relativa all'obbligo di buona fede inteso come «specificazione degli "inderogabili doveri di solidarietà sociale" imposti dall'art. 2 Cost.» che avrebbero consentito al giudice persino di integra o modificare lo statuto negoziale; dall'altro, la giurisprudenza sul filtro della meritevolezza degli interessi *ex* art. 1322 c.c., nel senso che i valori di solidarietà costituzionalmente imposti assurgono a parametro per valutare l'eventuale immeritevolezza del risultato pratico voluto dalle parti con il negozio (cfr. Cass. civ., sez. un., 23 febbraio 2023, n. 5657; Cass. civ., sez. III, 28 aprile 2017, n. 10506).

[155] Con riguardo alla clausola generale della buona fede, specialmente nell'esecuzione del contratto, si afferma che, nel suo collegamento con gli artt. 2, 41 e 42 Cost., sia diretta a conferire all'autonomia privata la tutela e la realizzazione anche di interessi generali: se essa, infatti, consente di conseguire appieno il programma economico contrattuale, realizzando i relativi interessi economici dei singoli contraenti, per altro verso risponde a un interesse generale, ossia all'interesse generale alla circolazione della ricchezza, essenziale per la sopravvivenza e la sostenibilità di una organizzazione sociale. Cfr. G.M. UDA, *La buona fede nell'esecuzione del contratto tra clausole e principi generali*, in *Riv. dir. priv.*, 2023, 2, 221 ss., spec. 225. Cfr. anche G. D'AMICO, *Applicazione diretta dei principi costituzionali e integrazione del contratto*, in *Giust. civ*., 2015, 2, 262 ss.; P. PERLINGIERI, *L'incidenza dell'interesse pubblico*, cit., 933 ss., 943; S. RODOTÀ, *Le fonti di integrazione*, cit., 115 ss., 174 ss.

[156] M. PENNASILICO, *Sviluppo sostenibile, legalità costituzionale e analisi "ecologica" del contratto*, in *Pers. merc*., 2015, 38 ss., parla di «funzionalizzazione di ogni attività,

specialmente dopo la riforma costituzionale dell'art. 41 Cost., che oggi include profili di sviluppo sostenibile che trascendono la dimensione eminentemente produttivistica ed economica[157].

Sebbene in dottrina sia condivisa l'idea che i principi di sviluppo sostenibile, letti in chiave solidaristica, costituiscano una «consustanziale limitazione» dell'autonomia privata[158], appare tecnicamente difficile attribuire loro, da soli, una capacità conformativa interna del programma negoziale in assenza di norme imperative integrative o di clausole che già esprimano tale orientamento. In quest'ultimo caso, infatti, le regole di interpretazione possono valorizzare la sostenibilità solo quando essa sia già entrata nella «trama negoziale»[159], come accade sempre più spesso nei contratti d'impresa[160] e nelle filiere produttive[161], consentendo al giudice una lettura evolutiva delle clausole. In mancanza di una simile base negoziale, si tende invece a escludere che il contratto possa essere integrato o corretto ex art. 1374 c.c. sulla sola base di principi di sostenibilità ricavati da fonti costituzionali o sovranazionali[162].

Diversa è, invece, l'ipotesi in cui il contenuto dell'atto negoziale si ponga in aperto contrasto con obblighi legali di sostenibilità. In tal caso, lo strumento di controllo resta quello della immeritevolezza degli interessi *ex* art. 1322 c.c. per contrarietà all'ordine pubblico[163].

Nel caso delle locazioni turistiche le questioni di sostenibilità, ambientale e sociale, della determinata area geografica in cui la condotta proprietaria si

---

pubblica e privata, al principio dello sviluppo sostenibile». Più di recente, ID., *Contratto e sostenibilità ambientale: la conformazione ecologica del contratto*, in *Rass. dir. civ*., 2024, 1354 ss. Cfr. anche S. PAGLIANTINI, *Sul c.d. contratto ecologico*, in *Nuova giur. civ. comm*., 2016, 2, 339.

[157] U. SALANITRO, *La responsabilità ambientale dopo la riforma costituzionale e la lotta al cambiamento climatico*, in *Riv. dir. civ*., 2024, 2, 230.

[158] R. RAMETTA, *"Utilità sociale e autonomia privata": l'insegnamento di un maestro*, in *Pers. merc.*, 2023, 3, 445. Cfr. anche M. PENNASILICO, *Contratto ecologico e conformazione dell'autonomia negoziale*, in *Riv. quad. dir. amb.*, 2017, 1, 10.

[159] A. D'ADDA, *Diritto del contratto e sostenibilità: per una conformazione ragionevole (e realistica) del regolamento negoziale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 2025, 4, 844.

[160] A. ADDANTE, *Il dovere di diligenza nell'attività d'impresa fra meccanismi cogenti e clausole di sostenibilità*, in *Giust. civ*., 2025, 1, 58 ss.

[161] F. PISTELLI, *Efficacia e opponibilità dei patti di sostenibilità*, in *Nuovo dir. civ*., 2024, 1, 94 ss.

[162] A. D'ADDA, *op. cit.*, 845 ss.

[163] *Ivi*, 849 ss.

inserisce divengono centrali per la tutela decentrata di interessi diffusi. Calando le esposte tecniche di ermeneutica contrattuale nell'ambito delle clausole limitative, occorre distinguere i casi in cui tali patti già incorporino, in maniera sufficientemente specifica, istanze di sostenibilità – che non risultano essere particolarmente diffuse – da quelli in cui le clausole in questione presentino una formulazione tanto ampia da impedire, per un verso, un'interpretazione letterale in senso sostenibile ma, dall'altro, concedere un certo margine di discrezionalità all'interprete per inserire l'interesse generale tra i criteri di giudizio idonei a condurre a una determinata soluzione[164].

È ciò che può accadere proprio con le elencazioni esemplificative di attività vietate o limitate nelle proprietà esclusive che costituiscono al tempo stesso atti di autonomia privata e limitazioni convenzionali della proprietà. Parimenti, le stesse norme, come l'art. 1365 c.c., che ne dirigono l'interpretazione possono assumere carattere *lato sensu* limitativo della proprietà nella misura in cui permettono di risolvere il conflitto interindividuale a favore dell'interesse particolare che sia indirettamente portatore anche di istanze generali.

L'interpretazione estensiva di tali clausole ex art. 1365 c.c. può svolgere questo compito attraverso una lettura costituzionalmente orientata della ragionevolezza[165], inclusa nella norma come criterio di giudizio[166]. Infatti, è comunemente accettata la sua natura di clausola generale[167] che, come tale, richiede un'interpretazione costituzionalmente orientata[168].

---

[164] In questa prospettiva, N. IRTI, *Testo e contesto. Una lettura dell'art. 1362 c.c.*, Padova, 1996, 48 secondo cui in caso di ambiguità o dissonanza tra il c.d. «senso primario», cioè il significato letterale delle parole, e comune intenzione delle parti, quest'ultima permette di privilegiare i «sensi secondari», cioè il sottocodice linguistico di cui si sono servite.

[165] Sull'impiego del criterio di ragionevolezza nell'applicazione dell'art. 1365 c.c., cfr. Cass. civ., sez. I, 13 aprile 2017, n. 9560.

[166] M. D'AURIA, *op. cit*., 1044.

[167] Sulla ragionevolezza come clausola generale, cfr. G. PERLINGIERI, *Sul criterio di ragionevolezza*, in G. PERLINGIERI, A. FACHECHI (a cura di), *Ragionevolezza e proporzionalità nel diritto contemporaneo*, tomo I, Napoli, 2017, 6; C. CAMARDI, *Certezza e incertezza nel diritto privato contemporaneo*, Torino, 2017, 1 ss.; S. PATTI, *Ragionevolezza e clausole generali*, Milano, 2016, 7 ss.; S. RODOTÀ, *Le clausole generali nel tempo del diritto flessibile*, in A. ORESTANO (raccolte da), *Lezioni sul contratto*, Torino, 2009, 102 s.; C. SCOGNAMIGLIO, *L'Interpretazione*, in E. GABRIELLI (a cura di), *I contratti in generale*, II, in P. RESCIGNO, E. GABRIELLI (diretto da), *Trattato dei contratti*, Milano, 2006, 1081.

[168] Si è già osservato come le norme costituzionali possano incidere direttamente sui conflitti tra privati in particolari circostanze, tra cui l'esistenza di lacune normative e

Anche in questo caso, dunque, non si tratta di applicare direttamente la Costituzione nei rapporti tra privati, ma di interpretare la legge privilegiando, tra le soluzioni plausibili, quella più coerente con l'interesse generale coinvolto. Il criterio della ragionevolezza consente così di ricondurre al patto anche fattispecie non espressamente previste, purché riconducibili alla medesima *ratio*, tenendo conto del mutato contesto sociale ed economico nel quale la clausola è destinata a operare.

Con riferimento alla fattispecie in esame, ciò potrebbe consentire di ricomprendere nelle clausole dubbie o esemplificative attività non originariamente nominate, quando risultino oggi coerenti con la medesima finalità di tutela e si inseriscano in contesti caratterizzati da forte pressione turistica, abitativa o ambientale. Non si tratterebbe di attribuire alle parti finalità di sostenibilità estranee al regolamento, ma di privilegiare, nel conflitto tra interessi particolari, l'interpretazione più coerente con l'interesse generale alla luce delle concrete caratteristiche del territorio. Potrebbe così consolidarsi, in via pretoria, una presunzione di comune volontà orientata a esigenze di sostenibilità di cui le parti sono esse stesse portatrici.

Il ruolo dell'interprete diviene, allora, centrale, in quanto l'accertamento della comune volontà delle parti si risolve in un giudizio di fatto riservato al giudice di merito[169], chiamato a selezionare, tra le diverse interpretazioni possibili, quella ritenuta più conforme al programma negoziale secondo il proprio libero convincimento. Tale valutazione è insindacabile in sede di

---

l'applicazione giudiziale di clausole generali, che richiedono un'interpretazione costituzionalmente orientata. Cfr. cap. primo e, in particolare, S. RODOTÀ, *Il terribile diritto*, *Studi sulla proprietà privata e i beni comuni*, 3ª ed., Bologna, 2013, 331; C. SALVI, *Proprietà e possesso*, in S. MAZZAMUTO (a cura di), *Trattato del diritto privato*, vol. III, Torino, 2021, 39; G. D'AMICO, *Problemi (e limiti) dell'applicazione diretta dei principi costituzionali nei rapporti di diritto privato (in particolare nei rapporti contrattuali)*, in *Giust. civ.*, 2016, 3, 460 ss., 487 ss.

[169] Cfr. Cass. n. 31593/2025, cit.: «l'accertamento della volontà delle parti in relazione al contenuto di un negozio o di una sua clausola costituisce indagine di fatto rimessa al potere discrezionale del giudice di merito, sindacabile quindi in sede di legittimità non in sé, ma unicamente sotto il profilo dell'adeguatezza e della correttezza logica delle ragioni in base alle quali egli ha giustificato i risultati interpretativi cui è pervenuto, nonché del rispetto dei canoni ermeneutici del negozio fissati dall'ordinamento (artt. 1362 e ss. cod. civ.), sicché la censura davanti al giudice di legittimità può investire l'interpretazione della clausola solo nella misura in cui la critica si rivolga, oltre che alla violazione delle norme in tema di interpretazione negoziale (…) all'iter logico seguito dal giudice nel dar conto della sua statuizione».

legittimità se non per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale o per vizi di motivazione, ove essa risulti illogica o incongrua, non essendo invece sufficiente la mera contrapposizione di una diversa interpretazione sostenuta dal ricorrente[170].

Il consolidarsi di simili orientamenti giurisprudenziali potrebbe inoltre incidere sulla prassi, favorendo clausole regolamentari più precise e sensibili alla dimensione sociale delle proprietà esclusive, sino a forme di «standardizzazione» di patti di sostenibilità[171]. Al tempo stesso, la tutela giudiziale di posizioni individuali collegate a interessi diffusi può contribuire all'affermazione di quella responsabilità sociale del proprietario che gli impone di considerare il contesto socio-economico in cui il suo bene è inserito prima di agire. Perché ciò funzioni è però pur sempre necessario che i privati introducano in giudizio elementi idonei a dimostrare l'incidenza dell'attività

[170] Quella selezionata dal giudice non deve invero essere l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, ma solo una delle possibili e plausibili interpretazioni, sicché, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni (plausibili), non è consentito alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito dolersi in sede di legittimità del fatto che sia stata privilegiata l'una rispetto all'altra. Sul punto cfr. Cass. civ., sez. I, 28 agosto 2024, n. 23258; Cass. civ., sez. lav., 26 settembre 2024, n. 25753.

[171] Non è possibile approfondire qui il rapporto bidirezionale tra prassi giurisprudenziale e negoziale. È sufficiente osservare che le clausole cui i giudici riconoscono efficacia tendono a diffondersi, mentre quelle disapplicate vengono progressivamente abbandonate, con effetti di standardizzazione particolarmente evidenti nei contratti dei consumatori. Cfr. F. MAROTTA-WURGLER, R. TAYLOR, *Set in Stone? Change and Innovation in Consumer Standard-Form Contracts*, in *N.Y.U. L. Rev*., 2013, 88, 266 ss. V. anche G. DARI-MATTIACCI, F. MAROTTA-WURGLER, *Learning in Standard-Form Contracts: Theory and Evidence*, in Jour. L. An., 2023, 14(1), 247 ss. Tale dinamica può peraltro operare anche in senso restrittivo, eliminando dalla prassi clausole ritenute eccessivamente favorevoli alla controparte debole. Nell'ambito che ci occupa, non è detto che il processo si verifichi necessariamente a favore di clausole «più sociali» ma, a fronte di una determinata applicazione giurisprudenziale, potrebbe anzi tradursi in una prassi maggiormente delimitativa del divieto. Resta però significativo che l'interesse particolare più vicino a quello generale – la sostenibilità del contesto territoriale – coincida spesso con quello della collettività condominiale. Ciò assume rilievo anche perché i regolamenti contrattuali sono normalmente predisposti unilateralmente dal costruttore e successivamente accettati dagli acquirenti, senza specifica negoziazione delle clausole limitative. Proprio tale struttura ha consentito alla giurisprudenza di applicare ai vincoli di destinazione predisposti dall'originario unico proprietario il controllo consumeristico sul significativo squilibrio e sulla buona fede: Cass. civ., sez. II, 4 agosto 2016, n. 16321; Cass. civ., sez. II, 23 settembre 2025, n. 25977. In prospettiva comparata, si veda A. J. BOYACK, *Common Interest Community Covenants and the Freedom of Contract Myth*, in *Jour. L. Pol*., 2014, 22, 767 ss.

sul contesto territoriale, rendendo valutabile il nesso tra interesse particolare e generale.

Un ulteriore sviluppo riguarda i poteri dell'assemblea. Una lettura evolutiva della disciplina condominiale potrebbe riconoscere maggiore spazio alle deliberazioni maggioritarie sulle modalità di esercizio delle attività nelle proprietà esclusive quando esse incidano direttamente sulle parti comuni e, mediatamente, su interessi più generali[172]. Più problematica resta invece l'introduzione di veri limiti alle proprietà individuali: benché prospettabile attraverso una lettura dell'art. 1138 c.c. orientata dall'art. 2 Cost. e dalla dimensione comunitaria del condominio[173], il superamento dell'unanimità sembra richiedere più plausibilmente un intervento legislativo statale, come nell'esperienza spagnola, trattandosi di materia incidente direttamente sui rapporti civilistici tra condomini e condominio[174].

5.3.2. Rinegoziazione e adeguamento

I patti in esame pongono spesso un problema temporale, quando cioè le clausole limitative sono state formulate molto prima del momento in cui sono chiamate a regolare il conflitto. Ne deriva l'esigenza di adeguarne la portata tanto al mutamento dei soggetti rispetto alle parti originarie quanto all'evoluzione del contesto economico-sociale in cui il bene è inserito. Come visto, l'interpretazione può svolgere in parte questa funzione quando il patto presenti sufficienti margini di flessibilità. Quando, invece, la clausola sia specifica o manchi del tutto, l'interpretazione non può che arrestarsi e torna

[172] Cass. n. 31593/2025, cit. Sul punto, M. D'AURIA, *op. cit*., 1044 osserva che simili disposizioni potrebbero essere adottate dall'assemblea a maggioranza, purché non introducendo divieti all'attività ma diverse limitazioni o modalità di esercizio.

[173] Sul punto, F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio*, in M. BASILE (a cura di) *Condominio negli edifici e comunione*, in *Tratt. dei diritti reali Gambaro-Morello*, vol. III, Milano, 2012, 174 ss.

[174] Corte cost., 14 novembre 2008, n. 369 si è pronunciata in merito alla possibilità che una legge regionale subordini l'attività di B&B alla preventiva approvazione assembleare, dichiarando incostituzionale l'art. 45, comma 4, L.R. Lombardia, 16 luglio 2007, n. 15 affermando che la norma impugnata disciplinava una materia riconducibile all'«ordinamento civile», riservato alla competenza legislativa esclusiva dello Stato ai sensi dell'art. 117, comma 2, lett. l), Cost. in quanto incidente direttamente sul rapporto civilistico tra condomini e condominio. Cfr. G. LIBERATI BUCCIANTI, *op. cit*., 86 s.

centrale lo strumento negoziale, ponendosi il problema di una possibile rinegoziazione del regolamento.

È ipotizzabile, in primo luogo, l'inserimento nel regolamento di clausole di rinegoziazione periodica delle clausole limitative[175]. Esse permettono di adeguare nel tempo il contenuto dell'accordo al mutamento delle condizioni che ne avevano costituito il presupposto, specialmente quando si tratta di contratti di durata, a prestazioni periodiche o, comunque, a lungo termine, la cui esecuzione o i cui effetti si protraggono nel tempo e il cui assetto di interessi è soggetto a possibili sopravvenienze capaci di mutare gli originari equilibri negoziali[176].

Le clausole limitative – costitutive, come detto, di servitù reciproche – danno luogo a un assetto negoziale ad effetti reali durevoli. Proprio questa proiezione temporale rende il mutamento delle condizioni sociali, economiche e ambientali del contesto funzionalmente assimilabile alle sopravvenienze rispetto alle quali le clausole di rinegoziazione consentirebbero di adeguare l'originario equilibrio degli interessi. In questa prospettiva, il regolamento potrebbe prevedere una periodica rinegoziazione del vincolo alla luce dell'evoluzione dei luoghi e del livello di sostenibilità turistica dell'area, così da ricalibrare nel tempo il contenuto della servitù senza tradursi necessariamente in un divieto aprioristico delle locazioni brevi.

---

[175] Sul tema si veda, *in primis*, il fondamentale contributo di F. MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione nei contratti a lungo termine*, Napoli, 1996, *passim*. In breve, si fa generalmente riferimento a clausole di adeguamento automatico o di revisione, piuttosto che a clausole di rinegoziazione, tutte le volte in cui il patto prevede criteri – interni o esterni al contratto – sufficientemente certi e precisi per escludere che l'aggiornamento dei termini contrattuali richieda una nuova negoziazione (es., clausole di indicizzazione). Se un nuovo accordo interviene solo per stabilire le modalità, si tratterà di un negozio di interpretazione autentica e non di rinegoziazione. Se invece i criteri sono vaghi – impiegando clausole generali come equità, buona fede, proporzionalità, appropriatezza – si ritorna nell'ambito della rinegoziazione. La legge prevede alcuni casi di adeguamento, revisione e rinegoziazione, mentre qui si tratta di rinegoziazione consensuale. Si veda, per tutti, A. GENTILI, voce *Clausole di rinegoziazione*, in *Enc. dir. - I Tematici*, 2025, X, 199 ss.

[176] F. MACARIO, *Rischio contrattuale e rapporti di durata nel nuovo diritto dei contratti: dalla presupposizione all'obbligo di rinegoziare*, in *Riv. dir. civ*., 2002, 1, 69 ss.; S. LANDINI, *Vincolatività dell'accordo e clausole di rinegoziazione. L'importanza della resilienza delle relazioni contrattuali*, in *Contr. impr*., 2016, 1, 183.

La forza di tali clausole sarebbe quella di rendere la negoziazione un obbligo avente forza di legge tra le parti[177], pur rimanendo le problematiche connesse alla sua coercibilità. Qualora vi sia inadempimento circa l'avvio delle trattative, secondo una ricostruzione che configura l'impegno come obbligazione di mezzi[178], è dubbio se sia possibile riconoscere tutela risarcitoria in caso di ingiustificato rifiuto o di conduzione della rinegoziazione contraria a buona fede; ancora più controversa è l'ammissibilità di una tutela in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c.[179].

Ciò che interessa, però, è che l'attivazione della clausola conduca, in un modo o nell'altro, all'effettivo aggiornamento del contenuto del patto. La modalità principale per consentire l'esito fruttuoso dell'adeguamento – bypassando, così, l'ostacolo del conflitto di interessi tra le parti – è demandare a un terzo il contenuto della nuova pattuizione: la rinegoziazione potrebbe dialogare con una clausola di arbitraggio ai sensi dell'art. 1349 c.c.[180], affidando a un privato dotato delle necessarie competenze tecniche la determinazione o l'aggiornamento del vincolo, ad esempio con riguardo alle condizioni e ai limiti della destinazione turistica delle unità immobiliari, ovvero demandando la decisione all'autorità giudiziaria, purché il patto preveda criteri sufficientemente precisi[181].

---

[177] È vero che l'art. 1138, comma 2, c.c. attribuisce a ciascun condomino il potere di iniziativa per proporre la revisione del regolamento, ma per le clausole negoziali è ovviamente necessaria l'unanimità dell'assemblea.

[178] E. DEL PRATO, *Sulle clausole di rinegoziazione del contratto*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, 3, 807.

[179] Si veda M. MAGGIOLO, *Poteri e iniziative unilaterali nella rinegoziazione del contratto*, in *Riv. dir. civ*., 2021, 5, 916 ss. In particolare, l'intervento del giudice in questo campo sarebbe particolarmente delicato qualora non vi siano criteri sufficientemente precisi di determinazione dei nuovi termini negoziali. In tal caso, infatti, essendo il giudice esterno ed estraneo al concreto atteggiarsi degli interessi delle parti, il rischio è quello di sostituire uno squilibrio a un altro squilibrio. Tale ordine di ragionamento fila se si limita il discorso sulle clausole di rinegoziazione ai soli casi di contratti sinallagmatici e di durata *stricto sensu*, ove l'equilibrio tra le prestazioni è il criterio principale con cui valutare la necessità di rinegoziare in base alle sopravvenienze. Nel caso che ci occupa, trattandosi di negozi con efficacia reale a lungo termine, la tutela in forma specifica assume forse contorni meno problematici, soprattutto ove i principali criteri della rinegoziazione siano fissati in senso solidaristico-sociale.

[180] E. DEL PRATO, *Sulle clausole di rinegoziazione,* cit., 804.

[181] P. TRIMARCHI, *Sopravvenienze, rinegoziazione, adeguamento giudiziale*, in *Riv. dir. civ.*, 2025, 2, 224.

Una simile soluzione permetterebbe di addivenire a una disciplina negoziale flessibile, adattabile cioè al mutare delle circostanze esterne e alle caratteristiche concrete del territorio, favorendo una composizione più equilibrata tra interessi particolari e generali[182]. In questa prospettiva assume particolare rilievo anche il riferimento, contenuto nell'art. 1349, comma 3, c.c., alle «condizioni generali della produzione» che l'arbitratore è chiamato a considerare nella determinazione della prestazione: una formula che mostra come la regolazione negoziale della proprietà possa essere resa sensibile a elementi esterni alla posizione dei singoli contraenti e, più in generale, al contesto economico e sociale nel quale il rapporto è destinato a svolgersi.

Se la proposta appena formulata opera soprattutto *pro futuro*, resta da considerare il problema degli assetti già esistenti, normalmente privi di strumenti di adeguamento. Oltre all'interpretazione socialmente orientata delle clausole sufficientemente elastiche, si potrebbe allora ipotizzare, ove manchino margini ermeneutici, un obbligo legale di rinegoziare il regolamento alla luce del mutato contesto sociale e delle circostanze concrete[183]. Il suo fondamento potrebbe rinvenirsi nella buona fede, letta in chiave solidaristica a tutela dell'interesse comune alla preservazione della vivibilità urbana. Una simile soluzione resta, tuttavia, controversa, poiché il riconoscimento di un generale obbligo di rinegoziazione fondato sugli artt. 1374 e 1375 c.c. incontra ancora significative resistenze, nonostante alcune aperture giurisprudenziali[184].

---

[182] F. MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione*, cit., 195 s.: «La scelta di devolvere la determinazione al terzo si rivela particolarmente consona alla tutela dell'interesse delle parti alla prosecuzione del rapporto nel tempo, allontanando (senza peraltro eliminarlo) il rischio delle interruzioni minacciate dal disaccordo dei contraenti sull'*an* e sulle modalità di adeguamento del contratto. (…) La convinzione diffusa è che tali clausole offrano le più consistenti garanzie di flessibilità del rapporto, della sua adattabilità, non soltanto alla modificazione delle circostanze esterne, ma anche al mutamento degli interessi delle parti nel corso dell'esecuzione». Cfr. anche S. LANDINI, *op. cit*., 200.

[183] Il dibattito sull'esistenza o meno nell'ordinamento italiano di un obbligo generale di rinegoziazione in caso si sopravvenienze che abbiano alterano l'originario equilibrio tra gli interessi delle parti è vastissimo e ancora in itinere, tanto a livello dottrinale quanto giurisprudenziale e richiederebbe un sollecito intervento nomofilattico. Per una recente completa ricostruzione, cfr. P. TRIMARCHI, *op. cit.,* 189 ss.; E. DEL PRATO, *Rinegoziazione del contratto e buona fede*, in *Contr. impr*., 2024, 4, 1140 ss.

[184] Di recente una completa ed efficace ricostruzione degli orientamenti a favore e contrari è stata fornita da A. GENTILI, *op. cit.,* 194 ss. Gli sviluppi giurisprudenziali recenti più rilevanti attengono, come noto, alla rinegoziazione dei canoni di locazione relativamente al

Per evitare le ambiguità connesse a un obbligo generale di rinegoziazione, occorrerebbe verificare se, invece, sia la disciplina stessa delle servitù a consentire una rimodulazione del vincolo alla luce del mutato contesto sociale e ambientale. In questa direzione depone la giurisprudenza che valorizza le condizioni di fatto e le utilità sottese alla costituzione della servitù, anche quando di origine convenzionale[185]. Tuttavia, pare ancora arduo evincere un obbligo di rinegoziazione del contenuto del vincolo dalla disciplina esistente, in cui le poche norme improntate a un adeguamento successivo si sono ritenute non applicabili alle servitù «negative» (es., l'art. 1068 c.c.)[186], aventi ad oggetto un *non facere* come il divieto di destinazione

periodo della pandemia da Covid-19. In particolare, nella relazione tematica dell'8 luglio 2020, n. 56 della Corte di cassazione si affermava che, ogni qualvolta una sopravvenienza rovesci il terreno fattuale e l'assetto giuridico-economico su cui si è eretta la pattuizione negoziale, la parte danneggiata deve poter avere la possibilità di rinegoziare il contenuto delle prestazioni. In tal senso, l'art. 1374 c.c. tratteggerebbe l'intervento diretto sul contratto squilibrato da parte del giudice, in ossequio ad un principio di eterointegrazione correttiva del contratto secondo equità. Sarebbe, allora, l'equità ad obbligare i contraenti a riscrivere il contratto, rinegoziandolo e proprio la portata sistematica della buona fede oggettiva nella fase esecutiva del contratto ex art. 1375 c.c. assumerebbe assoluta centralità, postulando la rinegoziazione come cammino necessitato di adattamento del contratto alle circostanze ed esigenze sopravvenute. Si avrà inadempimento se la parte tenuta alla rinegoziazione si oppone in maniera assoluta e ingiustificata ad essa o si limita ad intavolare delle trattative di mera facciata, ma senza alcuna effettiva intenzione di rivedere i termini dell'accordo. Secondo tale procedimento ermeneutico, sarebbe possibile agire ex art. 2932 c.c.: il giudice si sostituirebbe alle parti nel ridefinire il contenuto delle prestazioni. Successivamente tale orientamento è stato applicato da alcuni giudici di merito (es., Trib. Roma, 27 agosto 2020, Trib. Lecce, 24 giugno 2021), mentre altri l'hanno rigettato (cfr. Trib. Verona, sez. III, 10 maggio 2022, n. 873 e lo stesso Trib. Roma, sez. VI, 5 gennaio 2022, n. 234). Da ultimo, la giurisprudenza di legittimità ha espresso la propria contrarietà rispetto a fondare sugli artt. 1374 e 1375 c.c. un generale diritto della parte svantaggiata alla rettifica del contenuto del contratto e alla modifica del contenuto della prestazione, rimedio posto a disposizione di una parte solo nel caso in cui intenda evitare la risoluzione (Cass. civ., sez. III, 16 giugno 2025, n. 16113).

[185] Depone a favore quella giurisprudenza, seppure minoritaria, che ha ritenuto applicabile alle servitù volontarie l'istituto della presupposizione in relazione all'art. 1353 c.c., relativamente quindi all'applicazione di una condizione risolutiva che faccia venire meno retroattivamente il vincolo al venir meno dei presupposti di fatto che avevano fondato la nascita della servitù (Cass. civ., sez. II, 24 maggio 2011, n.11401).

[186] Il riferimento è all'art. 1068 c.c. che prevede la possibilità dello spostamento della servitù in luogo diverso da quello originario e, in particolare, per il proprietario del fondo dominante di offrire o imporre tale modificazione quando siano mutate le condizioni originarie. Tuttavia, la giurisprudenza, sebbene risalente, ha ritenuto che tali disposizioni non

d'uso turistico. L'idea, invece, della funzione sociale come limite interno al diritto di proprietà potrebbe stimolare l'applicazione analogica di simili norme anche ai casi in esame, laddove la *eadem ratio* si evinca nella necessità di adeguare il contenuto della servitù alle mutate condizioni ambientali e sociali rispetto all'originaria pattuizione[187].

5.3.3. Una prospettiva sistemica

In tutte le ipotesi menzionate resta in ogni caso auspicabile, sul piano della prassi negoziale, una maggiore attenzione dei privati – e, in particolare, dell'unanimità dei condomini o dell'originario proprietario-costruttore – nella formulazione spontanea di clausole capaci di esprimere con chiarezza anche istanze di carattere generale, consentendo all'interprete di valorizzare in senso evolutivo il programma negoziale prevenendo a forzature interpretative.

È chiaro che, però, la principale difficoltà consiste nel predisporre un adeguato sistema di incentivi in tale direzione per i privati. Nell'attuale quadro, infatti, il costruttore – così come gli stessi condomini – potrebbe non avere particolare interesse a inserire simili clausole nel regolamento di condominio[188], anche perché introdurrebbero limitazioni capaci di incidere sul valore di mercato e sull'appetibilità degli immobili.

Inoltre, affinché l'autonomia privata riesca a intercettare concretamente una dimensione sistemica, il ragionamento sin qui svolto dovrebbe essere esteso a una scala territoriale più ampia.

Si potrebbero, in questa prospettiva, immaginare forme di coordinamento tra più comunità condominiali, sino alla costituzione di organismi intermedi di quartiere dotati di regole comuni o, più prudentemente, di obiettivi condivisi di sostenibilità cui i singoli regolamenti siano chiamati a concorrere. Simili modelli non sono del tutto estranei all'esperienza comparata: alcuni ordinamenti conoscono strutture immobiliari multilivello nelle quali più comunità sono ricomprese entro un'organizzazione sovraordinata, dotata di

---

siano applicabili alle servitù negative, cioè di *non facere*. In tal senso, Cass. civ., del 13 marzo 1975, n. 951; Cass. civ., 6 marzo 1980, n. 1522.

[187] In dottrina, in senso aperto verso una applicazione analogica della norma, assimilando il "luogo" al "modo" di esercizio della servitù, cfr. G. BRANCA, *Servitù prediali*, Bologna-Roma, 1987, 388 s.

[188] M. BASILE, *Le esigenze abitative*, cit., 180.

propri atti regolamentari talvolta capaci di limitare l'esercizio delle proprietà esclusive dei partecipanti[189].

Ma anche nell'ordinamento italiano un siffatto modello di proprietà «multilivello» non è nuovo, se solo si pensa ai consorzi di urbanizzazione istituiti per mantenere le aree soggette all'esecuzione di piani di lottizzazione. Si tratta, infatti, di enti di diritto privato di natura associativa composti dai proprietari degli immobili inclusi nell'area in questione e regolamentata principalmente dal loro statuto e, ove questo non disponga, dalla disciplina legale del condominio[190]. L'acquisto di un immobile parte del consorzio conferisce la qualità di consorziato e assoggetta, di conseguenza, i partecipanti alle regole ivi previste[191], tra cui non è irragionevole ricomprendere limitazioni delle proprietà esclusive che hanno a che fare con il mantenimento della fruibilità e sostenibilità del quartiere[192].

---

[189] L'esempio più lampante è costituito dalle *homeowners associations* (HOA) sviluppatesi negli Stati Uniti già a partire dagli anni '60 e oggi diffuse in maniera capillare, con cui le comunità di vicinato disciplinano e limitano l'utilizzo delle proprietà individuali con regole spesso stringenti (cfr. E. MCKENZIE, *Planning through Residential Clubs: Homeowners' Associations*, in *Econ. Aff*., 2005, 25, 28 ss.). In Australia, il Queensland disciplina i *layered community titles schemes*. Si tratta letteralmente di un raggruppamento di più *community titles schemes* nel quale esiste un *principal scheme* sovraordinato ai *subsidiary schemes*. Il *principal body corporate* dispone di un proprio *community management statement*, comprensivo di *by-laws*, e la legge stabilisce espressamente che il *community management statement* del livello superiore prevalga, salvo alcune eccezioni, su quello dello schema subordinato (https://www.qld.gov.au/housing/body-corporate/legislation-and-bccm/layered-schemes/what-is-a-layered-scheme?utm_source=chatgpt.com). Tra gli ordinamenti europei si può ricordare l'art. 24 della LPH che consente a più comunità di proprietari di costituire una *agrupación de comunidades de propietarios* o *supracomunidad*. La sua assemblea è normalmente composta dai rappresentanti delle singole comunità e il titolo costitutivo e gli statuti dell'aggregazione sono iscrivibili nel Registro de la Propiedad. Qui, però, la competenza della *supracomunidad* resta legalmente circoscritta agli elementi immobiliari, viari, impianti e servizi comuni e non può comprimere le competenze delle singole comunità o delle singole proprietà individuali. Nell'ordinamento francese esistono, invece, le *associations syndicales libres de propriétaires* (ASL), in cui più proprietari di immobili compresi in un determinato perimetro possono costituire una persona giuridica privata per gestire congiuntamente infrastrutture, opere e spazi di interesse comune.

[190] Cass. civ., sez. I, 7 aprile 2023, n. 9533; Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 2022, n. 28611.

[191] Cass. civ., sez. II, 23 maggio 2024, n. 14407.

[192] I consorzi perseguono spiccate finalità pubblicistiche: infatti, lo scopo essenziale a cui risponde l'associazione consiste nell'urbanizzazione del comprensorio mediante gli interventi previsti dal piano di lottizzazione e ciò spesso implica una correlativa convenzione stipulata con il locale ente pubblico. Per questo spesso il fenomeno si atteggia secondo

Ecco che, allora, la stessa autoregolazione privata della proprietà ha le potenzialità di ovviare, almeno in parte, al problema tanto degli incentivi quanto della dimensione sistemica del fenomeno. Quanto maggiore è il numero delle comunità che orientano l'esercizio delle proprietà secondo criteri convergenti, tanto più le esternalità positive generate dalle singole scelte possono assumere una rilevanza sistemica.

Al tempo stesso, esso potrebbe rafforzare gli stessi incentivi economici dei proprietari. La letteratura economica mostra, infatti, come i benefici prodotti da forme organizzate di *neighborhood governance* possano essere capitalizzati nei valori immobiliari e, talvolta, produrre effetti positivi anche sulle proprietà immediatamente esterne alla comunità regolata[193]. Tale effetto può essere ulteriormente rafforzato da caratteristiche ambientali e di vivibilità del quartiere, suscettibili di riflettersi positivamente sui valori immobiliari.

Non è difficile, allora, immaginare un auspicabile circolo virtuoso in cui la rinuncia a una quota dell'utilità individuale estraibile dal proprio bene potrebbe concorrere, se sufficientemente diffusa e coordinata, a preservare la vivibilità e la sostenibilità dell'area e, attraverso l'accresciuta qualità del contesto urbano, tradursi a sua volta in un beneficio economico anche patrimoniale per i proprietari, raccordando interessi particolari e generali.

schemi sofisticati per il perseguimento di scopi articolati e complessi: «non solo la realizzazione e gestione delle opere e dei servizi di urbanizzazione sia primaria (strade, fognature, impianti idrici e di distribuzione dell'energia elettrica, asporto rifiuti) sia secondaria (impianti sportivi, servizi di vigilanza), ma altresì la predisposizione e attuazione di discipline urbanistiche assai minuziose, mediante le quali vengono ad attuarsi forme di vero e proprio autogoverno del territorio». Cfr. S. DELLE MONACHE, *Consorzi di urbanizzazione*, in *Riv. dir. civ*., 2008, 5, 557; V. RICCIUTO, *Struttura e funzione del fenomeno consortile*, Padova, 1992, 4.

[193] Vi sono studi che dimostrano che gli immobili situati all'interno delle associazioni vengono venduti, a parità di altre condizioni, con un premio tra il 4% e il 5%. Cfr. R. MELTZER, R. CHEUNG, *How are homeowners associations capitalized into property values?*, in *Reg. Sc. Urb. Econ*., 2014, 46, 93 ss.; W. CLARKE, M. FREEDMAN, *The rise and effects of homeowners associations*, in *Journ. Urb. Econ*., 2019, 112, 1 ss.

5.4. Conflitti interproprietari: la disciplina delle immissioni e la tutela di interessi diffusi

Quando gli strumenti dell'interpretazione e dell'autonomia negoziale non siano propriamente attivabili – perché manchino clausole limitative o perché quelle esistenti non sono sufficientemente elastiche – la tutela degli interessi generali può essere affidata ad altri strumenti di diritto privato, tradizionalmente destinati alla risoluzione di conflitti interproprietari.

Il fenomeno delle locazioni turistiche brevi, oltre a incidere in termini sistemici sulla sostenibilità di un determinato territorio, è suscettibile di produrre esternalità negative anche nella sfera più strettamente individuale, con particolare riguardo ai componenti delle singole compagini condominiali. Tali esternalità possono tradursi, in particolare, in immissioni acustiche, olfattive o di altra natura, la cui eventuale intollerabilità determina l'operatività dell'art. 844 c.c., che consente al proprietario di agire tanto in via inibitoria, per la cessazione o riduzione dell'attività immissiva, quanto in via risarcitoria per gli eventuali danni subiti.

Nel contesto condominiale, l'azione *ex* art. 844 c.c. è concettualmente distinta da quella diretta a far valere la violazione del regolamento[194]. Quanto alla legittimazione, per la domanda inibitoria essa è riconosciuta sia ai singoli condomini che al condominio; per il profilo risarcitorio il danno riguardante le parti comuni o il patrimonio condominiale può essere anch'esso fatto valere dal condominio, mentre per i danni sofferti dai singoli il condominio può agire solo previa apposita delega assembleare, non rientrando tale iniziativa tra le attribuzioni ordinarie di cui all'art. 1130 c.c.[195].

È già possibile scorgere un primo profilo di più limitata operatività di tale strumento rispetto all'autonomia negoziale. Quest'ultima può, infatti, conformare l'esercizio della proprietà anche oltre i limiti imposti dalla legge e indipendentemente da una valutazione dell'attività vietata in termini di

[194] Trib. Torino, sez. III, 4 luglio 2019, n. 3334: «la decisione su ciascuna delle due domande è indipendente: l'accertamento della violazione del regolamento condominiale, evidentemente non influisce sull'accertamento della violazione del disposto di cui all'articolo 844 c.c.; e viceversa. È chiaro infatti che un'immissione rumorosa o odorosa, potrebbe violare il regolamento condominiale e non il disposto dell'art. 844 c.c.; ed al contrario potrebbe violare il disposto di cui all'art. 844 c.c., ma essere consentita dal regolamento condominiale».

[195] Trib. Reggio Emilia, 21 marzo 2019, n. 409; Trib. Torino n. 3334/2019, cit.

normale tollerabilità[196]. La disciplina delle immissioni presuppone, invece, l'accertamento di un pregiudizio qualificato, rappresentato, appunto, dal superamento della soglia della tollerabilità, tale da compromettere il pacifico godimento della proprietà da parte del titolare.

Quest'ultimo profilo può rendere più complesso valorizzare la funzione dell'art. 844 c.c. rispetto ai fenomeni di estrattivismo urbano. Quando, infatti, la singola attività determini immissioni che, considerate autonomamente, superano la soglia della normale tollerabilità, non sorgono particolari difficoltà per l'esperibilità dell'azione, che può concretizzarsi nella domanda di riduzione delle immissioni o persino di cessazione dell'attività.

Più problematica è, invece, l'ipotesi in cui le immissioni provenienti dalla singola attività, valutate isolatamente, non risultino intollerabili per il proprietario o per la specifica realtà condominiale interessata, ma acquistino tale carattere se considerate nel più ampio contesto territoriale in cui si inseriscono, avuto riguardo alla loro dimensione aggregata e al concorso di una pluralità di attività insistenti sul medesimo quartiere o contesto urbano.

Si è già osservato come, nella disciplina delle immissioni, si siano recentemente registrate aperture da parte della giurisprudenza verso l'inclusione di interessi di natura generale nel giudizio di bilanciamento tra esigenze della produzione e ragioni della proprietà, sino a riconoscere la possibilità, in capo al singolo, di far valere, attraverso l'art. 844 c.c., anche istanze di tutela ambientale[197]. Ciò non elimina, tuttavia, la necessità di rinvenire un collegamento tra tali istanze e un pregiudizio individuale percepibile e dimostrabile.

Occorre allora lavorare sul parametro della normale tollerabilità. La sua rilettura costituzionalmente orientata, comprensiva della tutela della salute e

[196] Cass. civ., sez. II, 26 novembre 2025, n. 31021 ha precisato che il regolamento condominiale può prevedere una soglia di tollerabilità dei rumori inferiore rispetto a quella dell'art. 844 c.c., purché sufficientemente specifica.

[197] Cfr. capitolo primo e, in particolare, in giurisprudenza Cass. civ., sez. un., 5 luglio 2024, n. 18472; in dottrina già C. SALVI, *Immissioni, ecologia, norme costituzionali*, in *Giur. it*., 1973, I, 2, 807 ss. e di recente R.A. ALBANESE, *Immissioni, salute e ambiente nella prospettiva della sostenibilità. Il «ritorno al futuro» di un dibattito antico*, in G. IORIO, G. BEVIVINO, A. SEMPRINI (a cura di), P*rofili privatistici della sostenibilità. Atti del Convegno Università degli Studi di Milano Bicocca 18-19 maggio 2023*, Torino, 2025, 77 ss. e A. PISANI TEDESCO, *Strumenti privatistici per la sostenibilità ambientale e sociale*, Torino, 2024, 59 ss.

della vita privata e familiare, costituisce ormai un dato acquisito[198] e più recenti sollecitazioni dottrinali e giurisprudenziali ne favoriscono inoltre l'apertura verso istanze di sostenibilità. Diviene quindi decisivo comprendere come il pregiudizio individuale possa essere valutato in modo da proiettare il giudizio di tollerabilità anche sulla dimensione aggregata dell'estrattivismo urbano.

Il percorso più promettente sembra consistere in una lettura della normale tollerabilità non rigidamente atomistica, ma aperta alla dimensione sistemica del fenomeno immissivo. Indicazioni significative in tal senso emergono già da alcuni filoni giurisprudenziali, come quello relativo alle immissioni prodotte dalla c.d. «movida» notturna, in cui il superamento della soglia di tollerabilità in una determinata area deriva proprio dal concorso di una pluralità di attività[199].

Ciò risulta ancora più evidente nei casi in cui sono convenuti in giudizio più soggetti, ciascuno responsabile di una distinta fonte immissiva, e la valutazione della normale tollerabilità viene compiuta con riguardo all'effetto complessivamente prodotto dal loro concorso, anziché attraverso una valutazione separata dei singoli apporti che, singolarmente considerati, potrebbero non essere rilevanti in termini di tollerabilità[200]. La giurisprudenza di merito, inoltre, ha cominciato ad attribuire in alcuni casi l'origine del fenomeno proprio al *boom* turistico che ha interessato determinate aree negli ultimi anni[201].

---

[198] Cass. civ., sez. II, 11 marzo 2019, n. 6906.

[199] Si tratta solitamente di cause intentate contro l'amministrazione locale per omesso intervento rispetto alle immissioni prodotte dalla somma degli esercizi commerciali e dai loro avventori, specialmente durante le ore notturne. Cfr. di recente Cass. civ., sez. III, 23 maggio 2023, n. 14209.

[200] Emblematica è Corte app. Milano, 12 gennaio 2023, n. 72, che ha respinto la censura secondo cui la CTU avrebbe dovuto misurare separatamente le immissioni prodotte da ciascun esercizio commerciale. La Corte ha ritenuto, invece, che la fonte del pregiudizio fosse il rumore ambientale generato dall'uso contemporaneo dei plateatici e dalla presenza complessiva della clientela, sicché ciascuna attività concorreva causalmente, ai sensi dell'art. 41 c.p., alla produzione dell'evento dannoso. Ne conseguiva l'inutilità di isolare i singoli apporti, dovendo la tollerabilità essere valutata rispetto all'immissione complessivamente considerata.

[201] Trib. Napoli, 6 maggio 2025. Si veda anche, nella recente giurisprudenza di legittimità, prese di posizione contro attività immissive intollerabili determinate da attività ludico-culturali oggetto di programmazione da parte di comuni, nel quadro di rassegne estive concepite proprio come attrattori turistici (Cass. civ., sez. III, 9 luglio 2024, n. 18676).

La dimensione aggregata assume particolare rilievo ove si consideri che il parametro della normale tollerabilità deve essere apprezzato in termini oggettivi, avuto riguardo alle concrete caratteristiche dei luoghi[202]. In un'area già interessata da intensi flussi turistici e da un elevato livello di pressione acustica, la singola fonte immissiva potrebbe infatti risultare, isolatamente considerata, scarsamente significativa rispetto al c.d. rumore di fondo[203], con la conseguenza paradossale che la stessa progressiva concentrazione delle attività disturbanti finisce per concorrere alla definizione del contesto rispetto al quale la stessa tollerabilità viene valutata.

In una controversia promossa nei confronti di una sola attività, pertanto, il criterio comparativo tra il rumore di fondo e il contributo della singola fonte disturbante potrebbe risultare insufficiente a evidenziare un superamento della soglia di tollerabilità. Una considerazione congiunta di più fonti, al contrario, consente di apprezzare il contributo complessivamente apportato al deterioramento del contesto urbano, assumendo quale termine di raffronto il rumore residuo risultante dalla loro sottrazione dal rumore di fondo e valorizzando così la dimensione aggregata del fenomeno.

Una simile prospettiva permette, al contempo, di utilizzare la tutela privatistica delle immissioni quale strumento capace di concorrere, attraverso la riduzione cumulativa delle fonti disturbanti, al miglioramento della sostenibilità urbana dell'area interessata.

Nel contesto delle locazioni turistiche brevi, pertanto, non può escludersi la possibilità di convenire in giudizio non soltanto il singolo proprietario, ma una pluralità di proprietari le cui attività, considerate congiuntamente, siano idonee a determinare immissioni eccedenti la normale tollerabilità. La principale difficoltà risiederebbe, evidentemente, nell'imputare un simile effetto cumulativo al concorso di attività esercitate in edifici diversi e inserite in un più ampio contesto territoriale, valorizzando una nozione estensiva di

[202] La giurisprudenza di legittimità afferma che il limite della tollerabilità deve essere riferita alla situazione concreta, posto che la tollerabilità è da valutarsi tenendo conto dei luoghi, degli orari, delle caratteristiche della zona e delle abitudini degli abitanti (cfr. Cass. civ., sez. III, 9 luglio 2024, n. 18676).

[203] È ormai consolidato in giurisprudenza, per valutare la tollerabilità delle immissioni acustiche, l'utilizzo del c.d. criterio comparativo tra la fonte sonora e la c.d. rumorosità di fondo, intesa come la fascia rumorosa costante della zona, ossia il complesso di suoni, di origine varia spesso non identificabile, continui e caratteristici della specifica area considerata, sulla quale vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi. Cfr. Cass. civ., sez. II, 5 novembre 2018, n.28201.

«vicinanza», in realtà, già comunemente accettata[204]. Proprio per questa ragione acquista particolare rilievo l'ipotesi che ad agire non sia il singolo proprietario isolatamente considerato, ma la comunità condominiale nel suo complesso, così che anche la legittimazione attiva possa assumere una dimensione collettiva coerente con la natura aggregata del fenomeno lesivo.

Da ultimo, le potenzialità dello strumento emergono anche con riguardo alla particolare efficacia della pronuncia che disponga la cessazione o la riduzione delle immissioni.

L'azione inibitoria diretta a far cessare le immissioni è infatti qualificata dalla giurisprudenza, quando investa il fondo dal quale esse provengono, come azione di natura reale riconducibile allo schema dell'azione negatoria[205]. Il suo accoglimento determina pertanto un divieto la cui efficacia, secondo le regole proprie del giudicato, è suscettibile di estendersi anche agli aventi causa delle parti[206]. L'idoneità della pronuncia a determinare una limitazione incisiva e durevole dell'esercizio della proprietà dipende, tuttavia, in misura significativa tanto dalla formulazione della domanda giudiziale quanto, conseguentemente, dal contenuto del provvedimento adottato. Gli effetti del giudicato nei confronti dei successivi acquirenti possono infatti assumere diversa portata a seconda che l'inibitoria investa l'esercizio dell'attività turistica in sé, perché ritenuto nelle circostanze concrete incompatibile con il limite della normale tollerabilità, oppure riguardi le specifiche modalità attraverso le quali l'attività veniva concretamente esercitata.

---

[204] S. PATTI, *La tutela civile dell'ambiente*, Padova, 1979, 61.

[205] Cass. civ., sez. II, 8 settembre 2021, n. 24188; Cass. civ., sez. II, 22 ottobre 2019, n. 26882.

[206] In giurisprudenza si afferma che, poiché l'azione inibitoria di cui all'art. 844 c.c. contro le immissioni moleste provenienti dal fondo vicino ha natura reale, essa rientra nello schema della *negatoria servitutis* e il suo accoglimento permette di ottenere un divieto definitivo delle immissioni, operante cioè nei confronti dei proprietari attuali o futuri del fondo medesimo e dei loro aventi causa (Cass. civ., sez. II, 22 ottobre 2019, n. 26882). Qualora la successione a titolo particolare avvenga nelle more del processo per accertamento e cessazione delle immissioni, l'opponibilità della futura sentenza è subordinata alla trascrizione della relativa domanda giudiziale (Cass. civ., sez. II, 13 ottobre 2025, n. 27284).

6. DALLA PROPRIETÀ ESTRATTIVA ALLA PROPRIETÀ «GENERATIVA»

Trarre dal bene il massimo vantaggio possibile costituisce una tipica prerogativa proprietaria, purché esercitata entro i limiti dell'ordinamento. Il paradigma della proprietà estrattiva mette però in tensione questo assunto: lo schema «massimizzazione del profitto – esternalizzazione dei costi» può tradursi in forme di esercizio antisociale del diritto in quanto nocive per i beni comuni in cui le risorse sono inserite.

Tali condotte rischiano, tuttavia, di sfuggire agli strumenti tradizionali di contenimento dell'egoismo proprietario. Il pregiudizio arrecato ai beni comuni emerge spesso solo nella dimensione aggregata, come effetto sistemico della reiterazione di condotte individualmente poco significative. Persino la legislazione vincolistica, normalmente tarata per cogliere tale dimensione, può risultare insufficiente quando l'estrattivismo proprietario assuma forme più sottili o estranee alle fattispecie tipizzate. Lo spazio complementare del diritto privato dipende allora dalla capacità dell'interpretazione di attenuare la rigidità della prospettiva interindividuale, valorizzando, attraverso le posizioni particolari dedotte in giudizio, il collegamento con gli interessi diffusi incisi dalle condotte proprietarie.

Gli strumenti della legittimazione decentrata del privato – pure in forma organizzata – possono contribuire a rendere effettiva quella «responsabilità sociale» del proprietario che gli impone, soprattutto alla luce della generale portata oggi ricondotta agli obiettivi di sviluppo sostenibile, di considerare il contesto e la comunità in cui il proprio bene si inserisce prima di agire[207]. Si consolida, così, un'ulteriore dimensione «relazionale»[208] della proprietà, che incorpora non più soltanto la «bilateralità» tradizionalmente connaturata ai rapporti di vicinato[209] e, più in generale, ai conflitti tra interessi particolari,

[207] B. AKKERMANS, *Sustainable Ownership – new obligations towards achieving a sustainable society*, in *EPLJ*, 2021, 10(2-3), 279 ss.

[208] P. PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della proprietà*, Camerino, 1971, 95 ss. Già R. VON JHERING, *Le limitazioni della proprietà fondiaria*, 1863, trad. it. di T. Pertot, Pisa, 2024, 62 ss. nella sua analisi dei rapporti tra vicinato enfatizzava come il naturale rapporto reciproco tra i fondi rendesse impossibile una considerazione isolata del diritto, ma imponesse la considerazione della relazione tra contrapposti interessi e centri di potere.

[209] G. CARAPEZZA FIGLIA, *Brevi note sulla dottrina delle limitazioni della proprietà fondiaria di Rudolf von Jhering*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 2026, 1, 188.

ma anche l'inevitabile relazione tra l'esercizio delle prerogative proprietarie e gli interessi generali della comunità di riferimento.

In questa prospettiva, si riduce la distanza tra funzione sociale e proprietà «che obbliga», sino a delineare una proprietà «generativa» in duplice senso: capace di produrre maggiore benessere sociale e, al contempo, di generare obblighi sociali giuridicamente vincolanti per il proprietario, la cui violazione può attivare forme di responsabilità azionabili dai privati e variamente conformate in relazione allo specifico contesto di riferimento.

Il carattere generale e trasversale degli strumenti privatistici esaminati – tanto quelli relativi all'autonomia negoziale quanto quelli più direttamente deputati alla regolazione dei conflitti interproprietari – consente di proiettare le riflessioni svolte oltre lo specifico settore considerato, soprattutto là dove clausole generali e formule elastiche permettano di integrare l'interesse generale nel giudizio interpretativo. Permangono, tuttavia, alcuni limiti degli strumenti interpretativi proposti, tra cui l'incertezza degli incentivi rispetto all'esercizio virtuoso dell'autonomia privata e la difficoltà di valorizzare la dimensione sistemica del pregiudizio individuale. Ciò impone di elaborare modelli interpretativi ancora più generali e trasversali, capaci di ricondurre a unità le diverse forme di egoismo estrattivo e di far emergere uno standard generale di condotta proprietaria, la cui violazione possa essere fatta valere direttamente in giudizio dai singoli. A questa prospettiva è dedicata la parte finale del lavoro[210].

[210] Cfr. cap. quarto.

CAPITOLO TERZO
IL NON USO DELLA PROPRIETÀ

SOMMARIO: 1. Dalla *tragedy of the anticommons* al «non uso» della proprietà privata. – 2. Non uso antisociale e abbandono di beni immobili. – 3. Il rapporto con la funzione sociale: alcune risposte ordinamentali. – 4. L'occupazione di immobili vacanti tra tutela dello *ius excludendi alios* ed esigenze abitative. – 5. Abbandono e rinuncia. – 6. Il dibattito sull'ammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare. – 6.1. Le Sezioni Unite del 2025. – 6.2. Il nuovo quadro normativo. – 7. Abbandono, non uso e tutela ambientale: luci e ombre dell'attuale assetto regolatorio e ruolo del diritto privato. – 7.1. La responsabilità ambientale del proprietario. – 7.2. La legittimazione decentrata: tra conflitti interproprietari e responsabilità civile. – 8. La rinuncia abdicativa come strumento di attuazione della funzione sociale della proprietà immobiliare.

1. DALLA *TRAGEDY OF THE ANTICOMMONS* AL «NON USO» DELLA PROPRIETÀ PRIVATA

Se l'estrattivismo rappresenta quella manifestazione estrema dello *ius abutendi* del proprietario consistente nell'estrazione del massimo profitto individuale dal bene con relativa socializzazione dei costi, all'altro capo del perimetro vi è il «non uso» della proprietà. Ebbene, anche la condotta inerte, a determinate condizioni, può risultare antisociale perché nociva per il contesto e la comunità in cui il bene è inserito, incidendo sulla fruibilità di beni comuni su cui insistono determinati interessi diffusi.

Ancora una volta, retroscena di tale riflessione è l'ampiezza dei poteri affidati alla discrezionalità del proprietario, in cui si usa ricondurre anche la facoltà «passiva» di non utilizzare il bene, divenendo, al pari dello sfruttamento, un'espressione «normale» dell'esercizio del diritto di proprietà[1]. Tale conclusione viene sovente fatta discendere dall'impossibilità

[1] In dottrina, per tutti, C.M. BIANCA, *La proprietà*, Milano, 2017, 104. In giurisprudenza si afferma che il non uso è caratteristica del contenuto del diritto di proprietà: Cass. civ., sez.

di perdere il diritto di proprietà per prescrizione estintiva e, cioè, a causa della mera inerzia del suo titolare[2]. Che, però, da ciò derivi una facoltà di non uso «illimitato» è oggi da dubitare. In quanto manifestazione generale del diritto di proprietà anche il non uso deve essere esercitato entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico ex art. 832 c.c. Persino la mera inerzia, infatti, è in grado di produrre forme di socializzazione dei costi della proprietà, conducendo così a forme di non uso antisociale[3].

Se tale paradigma, con riguardo al sovra-sfruttamento, era plasticamente rappresentato dalla metafora hardiniana della *tragedy of the commons*, la speculare immagine della *tragedy of the anticommons* di Michael A. Heller descrive, almeno in parte, gli effetti sociali negativi che possono derivare dal sotto-sfruttamento delle risorse[4].

L'*anticommons* è un regime in cui molteplici soggetti hanno il potere di escludere gli altri dall'utilizzo della medesima risorsa scarsa[5], mentre nessuno di loro possiede il privilegio di utilizzarla in maniera indipendente[6]. Tuttavia, l'esistenza di troppi diritti di esclusione impedisce a ciascuno di sfruttare efficacemente la risorsa senza il consenso degli altri titolari, finendo per produrre un'utilizzazione della risorsa al di sotto di quanto sarebbe socialmente ottimale e provocando un'esternalizzazione dei costi del sotto-utilizzo[7]. Anche in questo caso, il passaggio a un regime di proprietà privata

---

un., 15 novembre 2022, nn. 33645 e 33659. In senso conforme, Cass. civ., sez. II, 15 aprile 2026, n. 9696.

[2] Tradizionalmente, si ricava l'imprescrittibilità del diritto di proprietà dalla disposizione di cui all'art. 948 c.c., che sancisce l'imprescrittibilità dell'azione di rivendicazione, salvi gli effetti dell'usucapione. Cfr., per tutti, F. SANTORO-PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 2012, 115; P. RESCIGNO, voce *Proprietà (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XXXVII, Milano, 1988, 289; A. GAMBARO, *Il diritto di proprietà*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 1995, 224; U. MATTEI, *La proprietà*, in R. SACCO (diretto da), *Trattato di diritto civile. I diritti reali*, 2, Milano, 2015.

[3] C. SALVI, *L'occupazione abusiva di immobile. Qualche teoria di troppo per una soluzione persuasiva*, in *Nuova giur. civ. comm*., 2023, 1, 110.

[4] M.A. HELLER, *The tragedy of the anticommons: Property in the transition from Marx to market*, in *Harv. L. Rev*., 1998, 3, 621 ss.

[5] *Ivi*, 668: «a property regime in which multiple owners hold effective rights of exclusion in a scarce resource».

[6] Q. YING, *Anticommons, Tragedy of the*, in A. MARCIANO, G.B. RAMELLO (eds.), *Encyclopedia of Law and Economics*, 2nd ed., Springer, 2025, 82.

[7] Buchanan e Yoon hanno successivamente formalizzato l'intuizione di Heller in un modello economico, mostrando la simmetria tra *commons* e *anticommons*. Una risorsa presenta un livello di utilizzazione efficiente quando i poteri decisionali sono concentrati in

è spesso trattato come propulsore rispetto all'internalizzazione dei costi su ciascun proprietario, purché gli effetti negativi si ripercuotano solo entro i confini fisici del bene[8]. Tuttavia, il problema risiede nella eccessiva e irrazionale frammentazione delle proprietà private[9]: ove la risorsa non venga gestita nella sua globalità, ma sia eccessivamente frammentata, anche laddove i costi del sotto-utilizzo vengano internalizzati si addiviene a uno spreco della risorsa rispetto alla sua potenziale efficienza complessiva.

Con ciò Heller non suggerisce che l'uso sia sempre preferibile al non uso: talvolta, in base alle circostanze concrete e alla situazione dei luoghi, il non uso risulta socialmente ottimale[10]. Il passaggio più utile della riflessione risiede, allora, nell'idea che non necessariamente il rimedio più efficace alla tragedia del sovrasfruttamento sia l'astensione dall'utilizzo, in quanto al pari dell'estrattivismo essa è in grado, in talune circostanze, di produrre effetti negativi per la società.

La metafora helleriana mantiene evidentemente una matrice prevalentemente economica, rispondendo principalmente ad esigenze di efficienza allocativa delle risorse. Oggi, invece, anche la riflessione sul non uso della proprietà deve essere calata in una dimensione di relazione con l'interesse generale, che non guarda tanto (o non solo) allo spreco di una risorsa in termini di perdita di utilità dal mancato sfruttamento, quanto alle esternalità negative che il non uso in sé, in determinate circostanze, è capace

---

un unico soggetto. Se più soggetti dispongono autonomamente di diritti di uso, ciascuno non internalizza la riduzione di valore imposta agli altri e la risorsa viene sovrautilizzata (*commons*); se, specularmente, più soggetti dispongono di autonomi diritti di esclusione e ciascuno pretende un corrispettivo per consentirne l'uso, il prezzo complessivo di accesso cresce e la risorsa viene sottoutilizzata (*anticommons*). All'aumentare del numero degli *excluders*, l'utilizzazione e il valore complessivamente prodotto tendono progressivamente a zero. Il modello presuppone che i titolari non riescano a coordinarsi mediante accordi correttivi, ad esempio a causa dei costi di transazione. Cfr. J.M. BUCHANAN, Y.J. YOON, *Symmetric Tragedies: Commons and Anticommons*, in *Journ. L. Econ*., 2000, 43(1), 3 ss.

[8] M.A. HELLER, *op. cit*., 678.

[9] ID., *Boundaries of Private Property*, in *Yale L. Jour*., 1999, 108, 1197 ss.; ID., R. HILLS, *Land assembly districts*, in *Harv. L. Rev*., 2008, 121, 1467 ss.

[10] Heller considera due esempi ipotetici già proposti nella letteratura: una riserva naturale e un deposito di rifiuti nucleari talmente pericoloso che ciascun membro della collettività abbia un diritto di esclusione. Un anticommons renderebbe praticamente impossibile l'accesso e quindi garantirebbe il non uso; Heller osserva espressamente che questo risultato «*may be consistent with the highest social value*» della risorsa, arrivando a dire che l'*anticommons* è il regime più efficiente per quelle risorse per le quali il miglior uso è, appunto, nessun uso (ID., *The tragedy of the anticommons,* cit., 668).

di generare per la collettività generale. Tali fattispecie possono presentare confini ancora più sfumati rispetto ad alcune forme di estrattivismo. La legittimazione decentrata contro il non uso antisociale richiede, infatti, strumenti giuridici capaci di valorizzare la tutela dei beni comuni incisi dall'inerzia proprietaria, nella misura in cui questa si ponga in contrasto con gli interessi diffusi che su di essi insistono. Per comprendere appieno il perimetro di operatività di tali strumenti, occorre preliminarmente definire quando il non uso della proprietà può presentare caratteri antisociali.

2. NON USO ANTISOCIALE E ABBANDONO DI BENI IMMOBILI

Il semplice non uso della proprietà non è di per sé antisociale, ma lo può diventare ove a tale condotta si associ un totale e, talvolta, definitivo disinteresse del proprietario per l'utilizzo e la cura del bene. In tali casi il non uso può assumere carattere antisociale e tradursi in «abbandono»[11]. Rilevanza centrale assume, ancora una volta, la proprietà immobiliare, perché il non uso degli immobili rappresenta il fenomeno maggiormente problematico per l'interesse generale a causa del ruolo svolto dagli immobili nella realizzazione di obiettivi di tutela ambientale e sociale.

[11] In letteratura si veda la definizione di A. MALLACH, *Bringing buildings back: From abandoned properties to community assets*, Monclair, 2006, 1, «an abandoned property is a property where the owner has stopped carrying out at least one of the significant responsibilities of property ownership, as a result of which the property is vacant, or likely to become vacant in the immediate future». Sul punto anche S. MORONI, A. DE FRANCO, B.M. BELLÈ, *Unused private and public buildings: Re-discussing merely empty and truly abandoned situations, with particular reference to the case of Italy and the city of Milan*, in *Journ. Urb. Aff.*, 2020, 42(8), 1299 ss. Gli Autori distinguono, all'interno della più ampia categoria degli immobili inutilizzati, tra edifici semplicemente vuoti ed edifici propriamente abbandonati. I primi, pur essendo stabilmente inutilizzati, si trovano in condizioni manutentive accettabili e restano pienamente funzionali; i secondi costituiscono invece una sottocategoria caratterizzata dall'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria e, quindi, dal progressivo venir meno della funzionalità dell'immobile. La distinzione non dipende tanto dalla durata della vacanza, quanto da elementi strutturali e gestionali: il decorso del tempo assume rilievo solo all'interno della categoria degli immobili abbandonati, poiché il protrarsi della mancata manutenzione ne accelera il degrado. In questa prospettiva, l'abbandono rappresenta dunque una forma qualificata di non uso, connotata dal disinteresse del proprietario rispetto agli obblighi di cura e conservazione del bene.

Il non uso che degenera in abbandono di beni immobili – sia terreni sia edifici – rappresenta un fenomeno assai diffuso nella realtà odierna a livello globale, tanto nei contesti urbani quanto nelle aree rurali e periferiche[12]. Le ragioni che inducono i proprietari ad abbandonare i propri beni possono essere molteplici, tra cui talvolta l'impossibilità di continuare a sostenere i costi della loro manutenzione[13]. L'abbandono immobiliare può nondimeno generare esternalità negative per il contesto e la comunità in cui il bene è inserito. Tale dimensione appare particolarmente evidente se si considera il fenomeno nel prisma della sostenibilità, nelle sue componenti sociale e ambientale, ormai penetrata nella valutazione della funzione sociale della proprietà ex art. 42, comma 2, Cost.

---

[12] La dimensione del fenomeno emerge, pur con le cautele imposte dalla disomogeneità delle definizioni utilizzate nelle diverse rilevazioni, da numerosi studi. In Europa, sulla base di dati del 2011, FEANTSA e Fondation Abbé Pierre stimavano circa 38 milioni di abitazioni vuote, pari a circa un sesto del patrimonio residenziale; dati OECD aggiornati al 2024, con esclusione delle abitazioni stagionali e delle seconde case, indicano percentuali di immobili residenziali vacanti comprese tra il 10 e il 15% in Spagna, Giappone e Portogallo e tra il 5 e il 10% in Austria, Stati Uniti, Francia, Irlanda, Canada, Danimarca e Inghilterra (FEANTSA – Fondation Abbé Pierre, *Filling Vacancies: Vacant Real Estate: Seizing the Opportunity to Find Affordable Housing Solutions in Europe*, 2016; OECD, *Affordable Housing Database – HM1.1 Housing Stock and Construction*, aggiornamento aprile 2024). Sul punto, cfr. K. CASLA, *The social right to property*, Edward Elgar, 2026, 188. In Europa, in particolare, l'abbandono dei terreni interessa soprattutto le aree montane, rurali periferiche e costiere, dove alla riduzione delle opportunità economiche si accompagna frequentemente lo spopolamento. Si veda sul punto lo studio del Parlamento europeo "*The challenge of land abandonment after 2020 and options for mitigating measures*", disponibile al sito https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/IPOL_STU(2020)652238, e C. PERPIÑA CASTILLO, C. JACOBS-CRISIONI, V. DIOGO, C. LAVALLE, *Modelling agricultural land abandonment in a fine spatial resolution multi-level landuse model: An application for the EU*, in *Environ. Mod. Soft*., 2021, 136, 1 ss.

[13] Alcuni studi sul tema hanno evidenziato la stretta relazione tra il fenomeno dell'abbandono e quello dell'insolvenza fiscale: l'abbandono è un processo articolato in diverse fasi che prendono avvio con il passaggio di proprietà dovuto a ragioni speculative e a considerazioni fiscali, portando poi a una scarsa manutenzione dell'immobile e, quando le imposte vengono calcolate e diventano esigibili, i proprietari decidono di abbandonare gli edifici in quanto non più in grado di coprire tutte le spese. In taluni contesti questa situazione costringe le autorità locali a farsi carico della demolizione o della riconversione di tali immobili. Cfr. R. CORENZWIT LIEB et al., *Abandonment of Residential Property in an Urban Context*, in *DePaul L. Rev*., 1974, 23(3), 1188 ss.; M.J. WHITE, *Property Taxes and Urban Housing Abandonment*, in *Journ. Urb. Econ.*, 1986, 20, 312 ss.; B.P. SCAFIDI, M. H. SCHILL, S.M. WACHTER, D.P. CULHANE, *An Economic Analysis of Housing Abandonment*, in *Journ. Hous. Econ.*, 1998, 7(4), 288 ss.

In primo luogo, quando il non uso diviene prolungato e non è finalizzato a una qualche utilità per il proprietario, la vacanza dell'immobile di per sé si pone in contrasto con la funzione sociale degli immobili rispetto al diritto all'accesso all'abitazione, riconosciuto come fondamentale dalla Costituzione e dall'interpretazione della Corte costituzionale[14], oltre a costituire un segmento fondamentale dei principi internazionali di sostenibilità sociale come importante indicatore del welfare di un determinato paese. Ciò è particolarmente vero nelle aree caratterizzate da una grave tensione tra domanda e offerta di alloggi abitativi, ove abbandonare un immobile significa sottrarre alla sua funzione tipica una risorsa idonea a concorrere alla soddisfazione di un bisogno primario[15].

Sul versante ambientale, sebbene in talune circostanze l'astensione dall'utilizzo possa essere positiva per l'ambiente[16], gli immobili abbandonati possono produrre esternalità ambientali, dirette e indirette, attraverso almeno tre principali meccanismi: il mancato controllo del sito ne facilita

[14] Pur in assenza di una disposizione costituzionale che proclami testualmente un autonomo diritto alla casa, la Corte costituzionale ha da tempo qualificato l'abitazione come «interesse primario» e il diritto all'abitazione come «diritto sociale fondamentale», ricostruendone il fondamento attraverso gli artt. 2 e 3 Cost. e collegandolo altresì all'art. 47, secondo comma, Cost., che impegna la Repubblica a favorire l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione. Di recente si veda Corte cost., 3 gennaio 2025, n. 1: «il diritto all'abitazione si configura come tratto saliente della «socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione» (…) e come «un diritto fondamentale di natura sociale» (…), indissolubilmente connesso con la dignità della persona. Il rango primario del diritto in esame, speculare agli inderogabili doveri di solidarietà sociale, impone una tutela effettiva, che si estrinseca, tra l'altro, nell'assegnazione degli alloggi alle famiglie meno abbienti e nei sussidi per il canone di locazione». In senso conforme, Corte cost., 7 marzo 2024, n. 67; Corte cost., 8 luglio 2009, n. 209; Corte cost., 25 febbraio 1988, n. 217. La giurisprudenza costituzionale ha inoltre ricollegato la garanzia di un'offerta minima di edilizia residenziale sociale ai livelli essenziali delle prestazioni di cui all'art. 117, secondo comma, lett. m), Cost. (Corte cost., 23 maggio 2008, n. 166).

[15] K. CASLA, *op. cit*., 189.

[16] È stato osservato come, in alcuni casi, l'abbandono delle terre agricole può avere implicazioni positive per la protezione della biodiversità, la conservazione delle specie e lo sviluppo degli habitat, come nel caso degli uccelli delle zone agricole, le cui popolazioni sono diminuite a causa dell'intensificazione agricola degli ultimi decenni. D'altro canto, però, gli habitat semi-naturali e le loro specie sono particolarmente a rischio a causa dell'abbandono delle terre agricole su suoli poveri o in aree montuose che si trovano al di fuori dei siti legalmente protetti. Cfr. anche D. MACDONALD *et al.*, *Agricultural abandonment in mountain areas of Europe: environmental consequences and policy response*, in *Journ. Env. Manag.,* 2000, 59, 47 ss.

l'utilizzazione da parte di terzi per l'abbandono illecito di rifiuti e sostanze inquinanti; i beni mobili, gli impianti e i materiali rimasti all'interno possono deteriorarsi e rilasciare sostanze contaminanti[17]; infine, il progressivo decadimento dello stesso edificio può determinare la dispersione nell'aria, nel suolo e nelle acque di sostanze nocive, provenienti, ad esempio, da componenti contenenti amianto, tubature deteriorate o altri materiali costruttivi[18].

I rischi risultano ancora maggiori negli immobili industriali dismessi, nei quali possono permanere metalli pesanti, fanghi tossici e altre sostanze contaminanti. All'impatto propriamente ambientale si aggiungono altri effetti negativi sul contesto urbano: numerosi studi hanno associato la presenza di immobili abbandonati alla riduzione degli investimenti, all'aumento del rischio di incendi e criminalità e all'imposizione di costi ulteriori sulle amministrazioni locali, chiamate a intervenire per la messa in sicurezza, il recupero o la demolizione dei beni lasciati deteriorare[19].

Nel prosieguo dell'analisi si evidenzierà come l'ordinamento giuridico non sia totalmente insensibile alla tematica del non uso, talvolta collegando alcuni precisi effetti giuridici all'abbandono, distinto dal semplice non uso. Tuttavia, lo strumentario esistente non pare ancora intercettare integralmente gli effetti antisociali del fenomeno.

[17] Il fenomeno è particolarmente evidente se si pensa ai c.d. rifiuti elettronici – generati quando le persone smaltiscono frigoriferi obsoleti, laptop, smartphone, console da gioco, microonde, fotocamere, stampanti – che contengono sostanze pericolose come piombo, mercurio, cadmio e ritardanti di fiamma bromurati, i quali si infiltrano nell'ambiente, contaminando le fonti d'acqua, danneggiando la fauna selvatica e creando anche gravi rischi per la salute umana. Cfr. M.M. RENDER, *op. cit.,* 1262 ss.; M. ZAFFAR HASHMI, A. VARMA (eds.), *Electronic Waste Pollution. Environmental Occurrence and Treatment Technologies*, Springer, 2019, *passim*.

[18] Sul punto sia consentito richiamare T. DE MARI CASARETO DAL VERME, A. QUINTAVALLA, *The Social Function of Property and Real Estate Abandonment: Between Property Law and Environmental Protection*, in *Cambr. Yearb. Europ. Leg. Stud*., 2026 (online), 16 s.

[19] R. CORENZWIT LIEB *et al*., *op. cit*., 1188 ss.; M.J. WHITE, *op. cit*., 312 ss.; B.P. SCAFIDI *et al.*, *op. cit*., 288 ss.

3. IL RAPPORTO CON LA FUNZIONE SOCIALE: ALCUNE RISPOSTE ORDINAMENTALI

Sul piano giuridico, l'idea del non uso quale componente del diritto di proprietà si sarebbe posta senz'altro in tensione con la lettura forte della funzione sociale proposta da Léon Duguit, secondo cui il proprietario-funzionario è gravato da un obbligo di rendere il bene produttivo a vantaggio della collettività[20]. Tale impostazione trova un antecedente nelle teorizzazioni di John Locke sull'imperativo contro lo spreco (*anti-waste imperative*)[21], secondo cui l'appropriazione individuale di una risorsa implica già la sua sottrazione alla disponibilità altrui e diviene, ove non accompagnata da un efficiente utilizzo, una forma di indebita privazione ai danni della collettività[22]. La prospettiva lockeiana, però, è capace di integrare quella duguitiana nella misura in cui non si esaurisce in una concezione eminentemente produttivistica della proprietà, ma la riconduce a un criterio di «uso ottimale delle risorse»[23], capace di comprendere non soltanto esigenze di giustizia distributiva, ma anche il necessario contemperamento tra interessi individuali e istanze sociali e ambientali.

Si è già avuto modo di osservare come l'estremizzazione della visione di Duguit sia stata progressivamente ridimensionata dalle successive esperienze giuridiche, orientate verso un modello di funzione sociale fondato sul contemperamento tra interessi individuali e generali[24]. Ciò non ha tuttavia comportato un'indiscriminata ammissibilità del non uso delle risorse quale espressione primaria delle prerogative dominicali. Al contrario, non mancano

---

[20] L. DUGUIT, *Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napolèon*, Paris, 1912, 153, 158: «*tout individu a l'obligation d'accomplir dans la societé une certaine fonction en raison directe de la place qu'il y occupe. Or, le détenteur de la richesse, peut accomplir une certaine besogne que lui seul peut accomplir. Seul il peut augmenter la richesse générale en faisant valoir le capital qu'il détient. Il est donc obligé socialement d'accomplir cette besogne et il ne sera protegé socialement que s'il l'accomplit et dans la mesure où il l'accomplit. La propriété n'est plus le droit subjectif du propriétaire; elle est la fonction sociale du détenteur de la richesse*».

[21] J. LOCKE, *Two Treatises of Government*, London, 1823, 117.

[22] M.M. RENDER, *Waste, Property, and Useless Things*, in *Harv. L. Rev*., 2025, 138 (5), 1276.

[23] G. HULL, *Clearing the Rubbish: Locke, the Waste Proviso, and the Moral Justification of Intellectual Property*, in *Pubb. Aff. Quat*., 2009, 23 (1), 68.

[24] Cfr. cap. primo.

esempi nei quali il legislatore ha espressamente scoraggiato il mantenimento dei beni in condizioni di inutilizzo.

L'ordinamento francese offre esempi risalenti e più recenti di interventi pubblici volti a contrastare il non uso di beni suscettibili di soddisfare esigenze collettive, dapprima con riferimento alla requisizione di terreni agricoli incolti e, successivamente, alla tassazione e, talvolta, requisizione di immobili rimasti vacanti oltre un determinato limite temporale[25]. Similmente, il Land tedesco dell'Assia ha recentemente introdotto una disciplina che consente ai comuni caratterizzati da particolare tensione abitativa di contrastare il mantenimento ingiustificato degli immobili residenziali in condizioni di non uso per oltre sei mesi[26]. A una logica analoga rispondono le imposte sugli immobili vacanti introdotte in altri ordinamenti europei[27] e

[25] Già le leggi francesi, menzionate da Duguit, del 6 ottobre 1916 e del 4 maggio 1918 prevedevano misure dirette ad assicurare la coltivazione dei terreni incolti: il proprietario o il conduttore veniva anzitutto invitato dall'autorità locale ad adempiere a quello che era concepito come un vero e proprio dovere di coltivazione; in caso di impossibilità o rifiuto, l'amministrazione poteva requisire temporaneamente il fondo e attribuirne la coltivazione a un altro agricoltore. In epoca più recente, la *loi n. 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions* ha previsto, all'art. 51, un'imposizione a carico dei proprietari di immobili rimasti vacanti per oltre due anni nelle aree caratterizzate da un significativo squilibrio tra domanda e offerta abitativa, salvo che la vacanza dipenda da cause estranee alla volontà del proprietario; l'art. 52 ha inoltre introdotto una procedura di requisizione, per un periodo compreso tra uno e sei anni, attivabile dal prefetto con riferimento a immobili appartenenti a persone giuridiche e rimasti vacanti per oltre diciotto mesi. Sul punto, A. QUARTA, *Non-proprietà. Teoria e prassi dell'accesso ai beni*, Napoli, 2016, 269.

[26] *Il Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz*) del 13 novembre 2025 (GVBl. Hessen 2025, n. 81), §§ 1-2, consente ai comuni individuati come caratterizzati da mercati abitativi «tesi» di prevedere che gli immobili residenziali possano essere mantenuti intenzionalmente vacanti per oltre sei mesi soltanto previa autorizzazione; questa deve essere concessa quando prevalgano interessi pubblici prioritari o interessi privati meritevoli di tutela, tra i quali l'insostenibilità economica degli interventi necessari, controversie ereditarie e alcune particolari situazioni abitative. Il comune può inoltre ordinare la cessazione della vacanza speculativa e la restituzione dell'immobile all'uso abitativo (§ 4), mentre la violazione può essere sanzionata con ammenda fino a 500.000 euro (§ 5).

[27] In Europa, oltre all'esperienza francese già richiamata, cfr. ad esempio l'Irlanda, dove il *Finance Act 2022*, s. 96, ha introdotto la *Vacant Homes Tax* per le abitazioni utilizzate come tali per meno di trenta giorni nel periodo annuale di riferimento, con l'esplicita finalità di riportare sul mercato gli immobili inutilizzati. Simili previsioni si rinvengono nell'ordinamento spagnolo, dove l'art. 72 del *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales* impone l'aliquota supplementare per gli immobili non occupati.

negli Stati Uniti[28].

Nell'ordinamento italiano, pur in assenza di disposizioni direttamente sanzionatorie rispetto alla mera vacanza degli immobili[29], non mancano norme volte a disincentivare condotte di abbandono quando siano coinvolti interessi di carattere generale. Paradigmatico è l'art. 838 c.c., ai sensi del quale può farsi luogo all'espropriazione, previo pagamento di una giusta indennità, quando il proprietario abbandoni la conservazione, la coltivazione o l'esercizio di beni rilevanti per la produzione nazionale, arrecando un grave pregiudizio alle relative esigenze, ovvero quando il loro deperimento comprometta gravemente il decoro delle città o interessi attinenti all'arte, alla storia o alla sanità pubblica. La norma parrebbe rappresentare una diretta concretizzazione dell'art. 44 Cost.[30], che conferisce al legislatore il potere di dettare limiti alla proprietà terriera per conseguire il razionale sfruttamento del suolo e stabilire equi rapporti sociali.

Comprensibilmente letta da una parte della dottrina come espressione dello spirito social-dirigistico che permeava il Codice del 1942[31], la disposizione è stata da altri ricondotta a una manifestazione espressa dell'esistenza di obblighi positivi gravanti sul proprietario per la realizzazione di interessi generali[32], capace di sacrificare l'appartenenza del bene per

[28] Per uno studio, si veda C. DONG, *Vacancy taxes: A possible taking?*, in *Univ. Chicago L. Rev.*, 2024, 91(6), 1725 ss.

[29] Seppure in modo indiretto, si osservi l'Allegato A del D.M. 6 novembre 2025, a integrazione del decreto 6 settembre 2024 concernente l'individuazione delle fattispecie in materia di imposta municipale propria (IMU), in base alle quali i comuni possono diversificare le aliquote di cui ai commi da 748 a 755 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, tra le fattispecie in base alle quali i comuni possono diversificare le aliquote IMU rientra la situazione di immobile utilizzato, direttamente o indirettamente, dal soggetto passivo dell'imposta.

[30] È stato persino osservato in proposito che l'art. 838 c.c. sia stato sostanzialmente superato dal testo dell'art. 44 Cost., che prevede organici interventi dell'autorità pubblica al fine di conseguire il razionale sfruttamento del suolo, e nel contempo stabilire equi rapporti sociali. In questi termini, M.R. SAN GIORGIO, *Art. 838 – Espropriazione di beni che interessano la produzione nazionale o di prevalente interesse pubblico*, in A. JANNARELLI, F. MACARIO (a cura di), *Della proprietà*, Milano, 2012, 438.

[31] F. SANGERMANO, *La proprietà tra le proprietà. Un affresco concettuale e assiologico*, Napoli, 2023, 93; C. SALVI, *Il contenuto del diritto di proprietà. Artt. 832-833*, 2ª ed., in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2019, 32.

[32] P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale*, Napoli, 1984, 487 s., 495. L'A. osservava che la norma, a differenza del sistema fascista in cui poteva essere considerata eccezionale, può essere applicata in via analogica alla luce della definizione costituzionale

realizzare quell'interesse che il proprietario stesso avrebbe dovuto perseguire[33]. Non v'è dubbio, del resto, che la lettera della norma prenda in considerazione interessi generali ulteriori rispetto alla mera produzione nazionale. Né può trascurarsi che la stessa interpretazione dell'art. 44 Cost. – alla luce del quale l'art. 838 c.c. deve essere letto – si sia da tempo affrancata da una concezione meramente produttivistica dello sfruttamento del suolo, per essere progressivamente ricalibrata alla luce della crescente rilevanza delle istanze ambientali, sino a intendere il «razionale sfruttamento» come «ottimale utilizzazione» delle risorse naturali[34]. Tuttavia, l'art. 838 c.c. ha ricevuto sinora applicazioni pratiche molto limitate[35].

Non sembra, dunque, concettualmente esatto affermare che l'ordinamento si disinteressa totalmente del non uso come forma di esercizio della proprietà potenzialmente antisociale[36]. Non sembra, tuttavia, che ciò si sia tradotto in un generale dovere del proprietario di conservare e manutenere il bene anche nell'interesse della collettività, autonomamente azionabile dai singoli e suscettibile di fondare specifiche forme di responsabilità. Sebbene tale dovere sia stato talvolta affermato in astratto dalla giurisprudenza, la sua operatività resta sostanzialmente confinata alla dimensione del pregiudizio individuale e alle strettoie dell'illecito aquiliano[37].

---

della proprietà, costituendo principio di applicazione generale per la realizzazione di più equi rapporti sociali.

[33] N. CENTOFANTI, *L'espropriazione per pubblica utilità*, Milano, 2006, 22.

[34] M. PENNASILICO, *La "sostenibilità ambientale" nella dimensione civil-costituzionale: verso un diritto dello "sviluppo umano ed ecologico"*, in *Riv. quad. dir. amb*., 2020, 3, 22; C.A. GRAZIANI, *Terra e proprietà ambientale*, in A. GARILLI, A. SASSI (a cura di), *Diritto privato. Studi in onore di A. Palazzo*, 3, *Proprietà e rapporti obbligatori*, Milano-Torino, 2009, 358.

[35] Tra le (poche) leggi speciali di particolare attuazione dell'art. 838 c.c. si segnala l'art. 5 della l. 6 ottobre 2017, n. 158, "Misure per il sostegno e la valorizzazione dei piccoli comuni, nonché disposizioni per la riqualificazione e il recupero dei centri storici dei medesimi comuni" (G.U. 2 novembre 2017, n. 256), che prevede la possibilità per i piccoli comuni di adottare misure volte all'acquisizione e alla riqualificazione di immobili al fine di contrastare l'abbandono di terreni o edifici in stato di degrado per prevenire le cause di fenomeni di dissesto idrogeologico, crolli o comunque situazioni di pericolo.

[36] Cfr. A. QUARTA, *op. cit*., 269, che osserva proprio in relazione all'art. 838 c.c. come il legislatore, in determinati casi, smetta di considerare il non uso come legittima componente del diritto di proprietà e lo sanziona nell'interesse di un fattore esterno alla dinamica proprietaria, ossia la produzione nazionale.

[37] All'esistenza di un generale dovere di custodia del bene da parte del suo titolare è stata ricondotta la *ratio* di alcune norme, tra cui l'art. 2053 c.c. Si veda in proposito Cass. civ., sez.

4. L'OCCUPAZIONE DI IMMOBILI VACANTI TRA TUTELA DELLO *IUS EXCLUDENDI ALIOS* ED ESIGENZE ABITATIVE

La distinzione tra mero non uso e abbandono acquista particolare evidenza nella giurisprudenza relativa all'occupazione *sine titulo* di immobili vacanti, in cui si contrappongono il diritto del proprietario al non uso – o, meglio, a esercitare il suo *ius excludendi alios* – e la posizione giuridica dei terzi che, talvolta, abitano l'immobile inutilizzato anche per finalità di interesse sociale. Emerge, in particolare, un'evoluzione interessante nel dialogo ideale tra giurisprudenza civile e penale, i cui esiti restituiscono però un generale atteggiamento di tutela del «nucleo essenziale» della proprietà anche quando questo si contrapponga a interessi di natura diffusa.

Sul piano penalistico, la proprietà diviene bene giuridico protetto in particolare dall'art. 633 c.p., che sanziona il reato di invasione di terreni o edifici. In questo ambito si è sviluppato un vasto dibattito in ordine alla sussistenza o meno della punibilità nei casi in cui l'immobile occupato si trovasse in stato di abbandono. Alcune decisioni di merito hanno attribuito

---

III, 11 dicembre 2023, n. 34401, ove si afferma che la custodia è «obbligo ontologicamente insito nella proprietà», che rinviene un precedente in Cass. civ., sez. III, 20 dicembre 1976, n. 4694, che osserva a come l'art. 2053 c.c. gravi il proprietario di una presunzione legale di responsabilità per i danni da rovina del suo edificio per vizi di costruzione o difetto di manutenzione, cioè dovuti a una causa che il proprietario è tenuto evitare per il suo peculiare dovere di cura e vigilanza su costruzioni potenzialmente dannose per i terzi. Il principio è stato ribadito da Cass. civ., sez. un., 11 agosto 2025, n. 23093. Significativa, nella giurisprudenza di merito, Trib. Genova, ord. 5 febbraio 2019, ove si legge che «il mantenimento in buono stato di un bene immobile, dunque, costituisce non solo esplicazione delle facoltà inerenti alla proprietà, ma anche un dovere, la cui violazione, quando non ingeneri situazioni di per sé foriere di responsabilità viene scoraggiata dal legislatore in vari modi; ad esempio con la possibilità di espropriare le relative aree per assicurarne la riconversione a nuovi utilizzi». Nella giurisprudenza amministrativa, in senso analogo TAR Piemonte, sez. I, 28 marzo 2018, n. 368. In senso lato, la Corte costituzionale ha fornito un'interpretazione della logica sistemica del rapporto proprietario-manutenzione, nella misura in cui ha ritenuto illegittima una disciplina che impediva perfino gli interventi di manutenzione, perché ciò avrebbe prodotto «un progressivo abbandono e perimento» dell'immobile, fino a svuotare il contenuto stesso della proprietà (Corte cost., 29 dicembre 1995, n. 529). La stessa impostazione è ribadita da Corte cost., 23 giugno 2000, n. 238, secondo cui la possibilità di conservare l'integrità e la funzionalità dell'edificio appartiene al contenuto minimo del diritto di proprietà.

rilievo allo stato di abbandono dell'immobile e, correlativamente, alla destinazione socialmente utile impressagli dagli occupanti, sino a escludere l'offensività della condotta[38]. Su un diverso versante, più consolidato, la giurisprudenza individua invece nello stato di necessità ex art. 54 c.p. – ricondotto, in particolare, alla tutela del diritto fondamentale all'abitazione – la principale causa idonea a escludere l'antigiuridicità della condotta. La scriminante può tuttavia operare soltanto quando l'inevitabilità dell'occupazione e l'attualità del pericolo permangano per l'intera durata della condotta[39].

La questione è quindi giunta all'attenzione della Corte costituzionale, chiamata a pronunciarsi sulla legittimità dell'art. 633 c.p. in riferimento agli artt. 2, 3, 42 e 47 Cost., a seguito di un'ordinanza di rimessione del Tribunale di Firenze. Il giudice rimettente aveva ritenuto che, al di fuori dei casi di applicazione della scriminante dello stato di necessità, la disposizione potesse porsi in contrasto con la funzione sociale della proprietà ove interpretata nel senso di ricomprendere anche l'invasione e l'occupazione di immobili versanti in stato di totale abbandono per lungo tempo. In simili circostanze, osservava il Tribunale, la funzione sociale della proprietà finirebbe per «scomparire» e il bene potrebbe divenire esso stesso fonte di rischi e pregiudizi per il contesto circostante, tanto più in presenza di una persistente emergenza abitativa[40].

---

[38] Si veda, ad esempio, Trib. Napoli, sez. II pen., 19 novembre 2013, n. 15085, relativa all'occupazione per attività sociale di GRIDAS (Gruppo Risvegliati Dal Sonno) nella realtà di Scampia, in cui il Giudice non ha rilevato gli estremi del reato, osservando che «non può certamente ritenersi che la condotta posta in essere dagli odierni imputati – che hanno utilizzato pubblicamente e pacificamente alcuni locali per la realizzazione di attività socio-culturali di rilevante importanza e prestigio nell'ambito del quartiere di Scampia – possa ritenersi concretamente lesiva del diritto di proprietà mai esercitato in alcun modo né rivendicato per oltre trent'anni dal Comune di Napoli, né della destinazione economico-sociale del bene o quella specifica ad essa impressa dal dominus, che nel caso dì specie non si era mai avuta». Sul punto, cfr. F. PASCAPÈ, *Usi collettivi urbani e rapporto tra il membro della comunità e la Pubblica Amministrazione locale nell'esperienza gestionale del Comune di Napoli*, in R.A. ALBANESE, E. MICHELAZZO, A. QUARTA (a cura di), *Gestire i beni comuni urbani. Modelli e prospettive*, Torino, 2020, 165.

[39] Cass. pen., sez. II, 29 novembre 2023, n. 3125; Cass. pen., sez. II, 16 aprile 2013, n. 19147; Cass. pen., sez. II, 11 febbraio 2011, n. 8724.

[40] Trib. Firenze, sez. I pen., ord. 17 aprile 2023, n. 74. La questione traeva origine dall'occupazione, da parte di più nuclei familiari in situazione di bisogno abitativo, di un grande edificio privato abbandonato da circa vent'anni, che il liquidatore della società proprietaria non aveva neppure mai visionato, tanto che non si era reso conto

La Consulta[41] non ha condiviso la suddetta impostazione. La *ratio* della disposizione scrutinata, osserva la Corte, è volta a punire lo «spoglio funzionale» che comprime le facoltà di godimento e destinazione del bene spettanti al proprietario, collegato col bene da una relazione di attribuzione tutelata dall'ordinamento giuridico. Pertanto, oggetto della norma non possono che essere terreni ed edifici a prescindere che essi siano disabitati o abbandonati. Per quanto, dunque, l'evocazione del diritto all'abitazione sia suggestiva, essa non pare sufficiente a rendere la norma incostituzionale, non discendendo dallo stato di abbandono un automatico effetto estintivo dello *ius excludendi alios* riservato al titolare, né, quindi, della pretesa punitiva volta alla tutela di quel diritto. Parimenti, la funzione sociale della proprietà e il diritto all'abitazione non rendono legittima l'occupazione di un edificio altrui da parte di chiunque intenda destinarlo a proprio alloggio.

Resta, tuttavia, una significativa apertura della Corte: ove l'invasione riguardi terreni o immobili abbandonati o fatiscenti, è compito dell'interprete verificare l'offensività «in concreto» della condotta, alla luce della *ratio* della disposizione incriminatrice, compito che esula dallo scrutinio di legittimità costituzionale. Il giudice di merito, pertanto, nella verifica della riconducibilità della singola fattispecie concreta al paradigma punitivo astratto, dovrà evitare di ricondurre a quest'ultimo comportamenti privi di qualsiasi attitudine lesiva.

Sebbene non si sia giunti all'elaborazione di un principio generale di prevalenza delle istanze di carattere sociale sullo *ius excludendi alios* in sé considerato, l'approdo giurisprudenziale in materia penale suggerisce come, nella valutazione del caso concreto, il principio di offensività possa far emergere una dimensione di disvalore – o, quantomeno, un affievolimento di tutela – di una condotta proprietaria astrattamente legittima, quale l'abbandono di un immobile[42]. Rimane, tuttavia, legittimo qualsiasi provvedimento di sgombero dei locali occupati.

Sul versante civilistico il dibattito si è incentrato sull'ammissibilità della tutela sia reale – tramite l'azione di rivendicazione – sia risarcitoria del proprietario rispetto all'occupazione *sine titulo* di un immobile in stato di

---

dell'occupazione. Il giudice rimettente aveva prospettato una netta differenziazione tra tutela civile e penale: pur reputando eventualmente giustificata la prima, riteneva irragionevole apprestare anche la seconda a favore di una proprietà lasciata in totale abbandono.

[41] Corte cost., 27 febbraio 2024, n. 28.

[42] A. QUARTA, *op. cit*., 269.

abbandono. Mentre la prima è stata pacificamente riconosciuta a prescindere dal grado di interesse concretamente manifestato dal proprietario nei confronti del bene occupato, con riguardo al risarcimento del danno si era formato un contrasto giurisprudenziale. Secondo un primo orientamento, la perdita della disponibilità di un bene normalmente fruttifero determinava di per sé un pregiudizio risarcibile, qualificato come danno *in re ipsa*, senza cioè la necessità che il proprietario dimostrasse un concreto danno-conseguenza derivante dalla lesione del diritto di proprietà (costituente un indiscusso danno-evento)[43]. Altri, invece, ritenevano che il danno-conseguenza dovesse essere autonomamente allegato e provato dal proprietario, anche mediante presunzioni, dimostrando la perdita di una concreta possibilità di godimento diretto o indiretto, di vendita o di altra utilità economicamente apprezzabile[44].

Il contrasto è stato composto dalle Sezioni Unite nel 2022, che hanno aderito alla seconda impostazione: pur riconoscendo espressamente che il non uso appartiene al contenuto del diritto di proprietà, la mera occupazione senza titolo non produce un danno *in re ipsa* risarcibile[45], posizione però immediatamente ridimensionata dalla stessa Corte nella misura in cui esenta il proprietario dal dover provare pregiudizi diversi e ulteriori dall'impossibilità di godimento dovuto all'impossessamento del terzo[46]. Spetta, invece, al convenuto la prova contraria che il proprietario non avrebbe comunque utilizzato e tratto vantaggio dal godimento del bene anche se fosse stato nella sua disponibilità.

---

[43] Cfr. Cass. civ., sez. II, 6 agosto 2018, n. 20545; Cass. civ., sez. III, 9 agosto 2016, n. 16670; Cass. civ., sez. II, 15 ottobre 2015, n. 20823.

[44] Cass. civ., sez. III, 6 ottobre 2021, n. 27126; Cass. civ., sez. III, 25 maggio 2018, n. 13071; Cass. civ., sez. III, 17 giugno 2013, n. 15111.

[45] Cass. civ., sez. un., nn. 33645 e 33659, cit. Si vedano i commenti di E. BARGELLI, *Occupazione abusiva come specie di illecito: dall'agevolazione probatoria alla lesione della facoltà di godimento*, in *Resp. civ. prev*., 2023, 1, 18 ss.; M. FRANZONI, *Occupazione senza titolo nella decisione delle SS.UU*., ivi, 27 ss.; C. SCOGNAMIGLIO, *Danno e risarcimento nel problema dell'occupazione abusiva di un immobile*, ivi, 54 ss.; F. MEZZANOTTE, *Le Sezioni Unite sul danno da illegittima occupazione di immobile*, in *Danno resp*., 2023, 1, 45 ss.

[46] E. BARGELLI, *op. cit*., 19. In particolare, nel ragionamento della corte, per ammettere il risarcimento è sufficiente il danno emergente consistito nell'impossibilità di godimento, mentre è solo il lucro cessante a necessitare l'ulteriore dimostrazione della perdita di guadagno da eventuali occasioni perdute.

Sebbene, anche nella giurisprudenza di merito successiva[47], non si registri una particolare attenzione verso gli eventuali interessi di carattere generale perseguiti dall'attività degli occupanti, anche in ambito civilistico è possibile intravedere una rilevanza giuridica dell'abbandono, idonea a ridimensionare l'estensione della tutela proprietaria, quantomeno sul piano risarcitorio. Si riconosce, infatti, che lo *ius excludendi alios* non costituisce di per sé un valore risarcibile, occorrendo che esso sia ricollegato a un concreto interesse del proprietario a finalizzare il non uso a una successiva forma di godimento o valorizzazione del bene. Sicché l'abbandono, ove dimostrato, può risultare idoneo a sottrarre almeno tale forma di tutela a una posizione proprietaria esercitata in termini meramente escludenti e socialmente neutri, se non dannosi. Resta salva, invece, e sostanzialmente incondizionata la tutela reale.

In definitiva, né sul piano penale né su quello civile si riconosce una generale prevalenza dell'uso socialmente utile del bene sul «nucleo essenziale» del potere proprietario di esclusione, anche quando connesso a un (non) esercizio antisociale. Il proprietario conserva un diritto incondizionato alla tutela reale, quand'anche il bene si trovi in totale stato di abbandono e nulla garantisca che esso venga successivamente destinato a un uso effettivo anziché ricondotto alla medesima condizione di inerzia antisociale.

5. ABBANDONO E RINUNCIA

Il dibattito civilistico degli ultimi anni intorno al non uso della proprietà è stato quasi totalmente assorbito dal tema della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, figura che però deve essere tenuta distinta dall'abbandono[48].

[47] Proprio la prosecuzione del caso GRIDAS (Trib. Napoli n. 15085/2013, cit.) sul versante civilistico offre un esempio. Dopo l'assoluzione in sede penale, in cui il carattere sociale dell'attività svolta dagli imputati era risultata dirimente per l'esito del giudizio, il proprietario agisce civilmente. Trib. Napoli, sez. IX civ., 10 marzo 2022, n. 2460 qualifica la domanda come azione reale, accerta l'occupazione senza titolo e ordina l'immediato rilascio del complesso. La decisione viene confermata da App. Napoli, sez. IV civ., 11 novembre 2025, n. 5603.

[48] Per un approfondimento, sia concesso rinviare a T. DE MARI CASARETO DAL VERME, *La funzione sociale della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, in *Giust. civ.*, 2025, 4, 1020 ss.

Le caratteristiche essenziali dell'abbandono sono già state in parte evidenziate. Esso contiene una dimensione «oggettiva», consistente nell'atto fisico di distaccare fisicamente un bene dalla propria sfera di gestione, controllo o sorveglianza[49], cui si accompagna quella «soggettiva», già evidenziata, del disinteresse verso la cura del bene. Con riguardo ai beni mobili, se tale atteggiamento si traduce nella volontà di disfarsi del bene, è integrato requisito dell'*animus derelinquendi*, idoneo a produrre l'effetto giuridico della perdita – e, in tal caso, anche estinzione – del diritto di proprietà sulla cosa, che diviene *res nullius* suscettibile di occupazione ex art. 923 c.c.[50]. L'abbandono materiale di beni mobili, dunque, produce anche effetti propriamente abdicativi della situazione giuridica. In tal senso, esso assume le caratteristiche di un atto giuridico, inteso come azione umana causativa di conseguenze giuridiche[51].

Nel caso di beni immobili, invece, la condotta di mero abbandono, seppure accompagnata dal disinteresse del proprietario, non produce effetti giuridici dismissivi della proprietà, in quanto, da una parte, i beni immobili non possono essere *nullius* a norma dell'art. 827 c.c. e, dall'altra, qualsiasi manifestazione di volontà diretta a modificare un diritto reale immobiliare necessita della forma scritta per la validità e della trascrizione per l'opponibilità a terzi. Per tale ragione, per recidere il legame giuridico tra il proprietario e il bene immobile, al di fuori di un contratto, è necessario un atto scritto di rinuncia, che è un negozio giuridico unilaterale[52] capace di

[49] A. GAMBARO, *op. cit*., 862.

[50] In dottrina si vedano, per tutti, A. TRABUCCHI, *Occupazione (dir. priv.)*, in *Enc. dir*., Milano, 1979, XXIX, 620; R. SACCO, *L'occupazione, atto di autonomia*, in *Riv. dir. civ*., 1994, I, 344 ss.; A. QUARTA, *Cose derelitte*, *ivi*, 2014, 4, 782. La giurisprudenza più significativa sul punto è quella penalistica sulla configurabilità o meno del reato di furto, in cui si è precisata la definizione di *res derelicta* – e, quindi, *nullius* – nel senso che, per le condizioni o per il luogo in cui essa si trovi, risulti chiaramente la volontà dell'avente diritto di disfarsene definitivamente. Cfr., *ex multis*, Cass. pen., sez. IV, 31 maggio 2023, n. 35283; Cass. pen., sez. IV, 17 dicembre 2020, n. 3910; Cass. pen., sez. V, 8 aprile 2019, n. 32419.

[51] F. SANTORO-PASSARELLI, voce *Atto giuridico*, in *Enc. dir.,* IV, Milano, 1959, 203.

[52] Sulla rinuncia come negozio, cfr. S. PUGLIATTI, *I fatti giuridici*, Milano, 1945, 40; M. ALLARA, *Le fattispecie estintive del rapporto obbligatorio*, Torino, 1948, 219 ss.; L. MENGONI, F. REALMONTE, *Disposizione (atto di),* in *Enc. dir.,* XIII, Milano, 1964, 191; F. MACIOCE, voce *Rinuncia (diritto privato)*, in *Enc. dir*., XL, 1989, 926 ss. In giurisprudenza, Cass., 23 luglio 1997, n. 6872: «la rinuncia costituisce di regola un negozio unilaterale, che è perfetto e produce effetti con la semplice esteriorizzazione in forma espressa o tacita della volontà abdicativa, senza necessità che sia diretto e portato a conoscenza di alcuno».

esprimere la volontà del proprietario in senso dismissivo del suo diritto[53].

In altri termini, con riguardo ai beni immobili, l'abbandono costituisce una mera modalità di godimento del bene, mentre la rinuncia è la corrispondete espressione del potere di disposizione del proprietario. La rinuncia va tenuta a sua volta distinta dal «rifiuto», in quanto, nel primo caso, muta una situazione giuridica preesistente, mentre chi rifiuta impedisce *ab origine* l'acquisto della situazione giuridica oggetto della dichiarazione[54].

La funzione «tipica»[55] della rinuncia è, quindi, solo la dismissione del diritto – cioè la separazione di esso dal suo titolare[56] – ma non necessariamente la sua estinzione, che è effetto solo eventuale e riflesso[57]. La

---

Contra, L. BOZZI, *La negoziabilità degli atti di rinuncia*, Milano, 2008, 48 ss., secondo cui la rinuncia sarebbe un atto giuridico in senso stretto.

[53] G. SCIANCALEPORE, *La rinunzia*, in P. STANZIONE, G. SCIANCALEPORE, *Remissione e rinunzia*, Milano, 2003, 301.

[54] In dottrina si vedano, per tutti, G. BENEDETTI, *Dal contratto al negozio unilaterale*, Milano, 1969, 165, 181; L. FERRI, *Rinunzia e rifiuto nel diritto privato*, Milano, 1960, *passim*; F. MACIOCE, *op. cit*., 949 s. Nella giurisprudenza, Cons. Stato, 2 dicembre 2015, n. 5441, per cui la rinuncia «è un negozio giuridico unilaterale produttivo di un effetto meramente abdicativo, sicché produce un depauperamento della sfera giuridica del rinunciante a differenza del rifiuto che impedisce, invece, l'espansione della sfera giuridica di chi rifiuta ed, in alcuni casi, elimina anche gli effetti medio tempore realizzatisi».

[55] Dello strumento giuridico della rinuncia si è tradizionalmente ricercata una «funzione essenzialmente tipica», che qualcuno ha identificato nella mera dismissione di un diritto o di un rapporto, mentre altri vi hanno ricondotto necessariamente l'estinzione di quel diritto o rapporto. Sembra prevalere la tesi che rinviene nella rinuncia, quale nucleo essenziale, l'effetto meramente dismissivo, in quanto quello estintivo si verifica solo in alcune ipotesi e, in ogni caso, non è l'effetto diretto della volontà negoziale ma è secondario o riflesso rispetto alla volontà della legge. Per una ricostruzione si veda P. PERLINGIERI, *Appunti sulla rinunzia*, in *Riv. not*., 1968, 344 ss., che propende per l'effetto meramente dismissivo, come F. MACIOCE, voce *Rinuncia*, cit., 925, C. DONISI, *Il problema dei negozi giuridici unilaterali*, Napoli, 1972, 77 ss., 133 ss. e F. MEGLIO, *Appunti sulla disposizione testamentaria rinunciativa*, in *Pers. merc*., 2019, 3, 94 s. Per l'effetto estintivo, E. BETTI, *Teoria generale del negozio giuridico*, rist., Napoli, 1994, 299; G. GIAMPICCOLO, *La dichiarazione recettizia*, Milano, 1959, 86; F. SANTORO-PASSARELLI, *Dottrine generali*, cit., 218; M. ALLARA, *op. cit.*, 234 ss.

[56] F. MACIOCE, voce *Rinuncia*, cit., 925.

[57] Sulla distinzione tra effetti diretti ed effetti riflessi relativamente al negozio unilaterale di rinuncia alla proprietà immobiliare, in virtù dell'art. 827 c.c., già G. BENEDETTI, *Struttura della remissione. Spunti per una dottrina del negozio unilaterale*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1962, II, 1305. Piu di recente, T. PASQUINO, *La rinunzia alla proprietà immobiliare, con particolare riferimento alla quota in multiproprietà*, in *Nuovo dir. civ*., 2019, 2, 27; V. BRIZZOLARI, *Note a margine di un caso emblematico di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Nuova giur. civ. comm*., 2021, 3, 633; L.A. CALOIARO, *La rinunzia alla proprietà*

rinuncia alla proprietà sui beni immobili, però, non può produrre effetti estintivi proprio perché tali beni non possono divenire *nullius*, sicché la proprietà passa allo Stato o all'ente territoriale di riferimento a norma dell'art. 827 c.c. Ne consegue che, a prescindere dalla specifica volontà del rinunciante di trasferire la proprietà all'ente pubblico, tale effetto non è prodotto dal negozio ma è un effetto «riflesso» e secondario generato *ex lege*.

6. IL DIBATTITO SULL'AMMISSIBILITÀ DELLA RINUNCIA ABDICATIVA ALLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

L'abbandono immobiliare si colloca spesso quale antecedente cronologico rispetto alla ad atti unilaterali di rinuncia giustificati, da un lato, dall'insostenibilità delle spese di gestione e manutenzione degli immobili per i proprietari e, dall'altro, dalla impossibilità di collocare tali beni sul mercato, neppure a titolo gratuito[58]. Di fronte alla crescente diffusione di tali atti, la classe notarile – chiamata a redigerli e trascriverli – si è interrogata sulla loro legittimità[59].

Il dibattito si è sviluppato a tal punto che, in questa sede, è sufficiente ripercorrerne i tratti salienti e maggiormente funzionali alla presente analisi.

La questione della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare è stata posta, sin dall'inizio, in stretta relazione con la funzione sociale della proprietà. L'argomento centrale contrario alla sua ammissibilità – attorno al quale si sono poi sviluppati ulteriori profili critici – muoveva dal carattere antisociale della condotta del proprietario che, dopo aver lasciato l'immobile in condizioni di degrado e dissesto, spesso anche pericolose per l'ambiente circostante, potesse decidere di «scaricare» unilateralmente i relativi costi sulla collettività, esternalizzandoli attraverso un atto idoneo, sia pure indirettamente, a determinare l'acquisto del bene da parte della pubblica

immobiliare tra principio di tipicità e funzione sociale, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2018, 11, 1555.

[58] C. SALVI, *Proprietà e possesso*, in S. MAZZAMUTO (diretto da), *Trattato del diritto privato*, III, Torino, 2021, 136.

[59] N. SCARANO, *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili: osservazioni sui più recenti orientamenti e prospettive comparate*, in *Contr. impr.*, 2021, 3, 961; V. BRIZZOLARI, *op. cit.*, 638.

amministrazione[60]. A ciò si aggiungeva la circostanza che, trattandosi di atto non ricettizio, l'ente pubblico diveniva proprietario dell'immobile senza averne concreta conoscenza e senza poter rifiutare l'acquisto[61].

La questione è giunta all'attenzione delle Sezioni Unite della cassazione attraverso due note ordinanze di rimessione che hanno ricondotto i suddetti profili critici in due nuclei essenziali tra loro interconnessi[62]. Da un lato, si interrogava il giudice di legittimità circa la generale ammissibilità del potere di rinunciare come espressione del diritto di proprietà compatibile con l'ordinamento giuridico; dall'altro, in caso di risposta positiva al primo quesito, si interrogava la Corte sull'eventuale perimetro del sindacato giudiziale di merito sulla validità del singolo atto di rinuncia.

Il primo profilo sottende, a sua volta, due sotto-argomenti. Il primo, che può essere definito «testuale», ha visto voci favorevoli all'esistenza nel Codice civile di indici normativi espressi da cui dedurre una generale ammissibilità della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare: da un lato, le norme relative a ipotesi di rinuncia c.d. liberatoria o traslativa relative a diritti reali minori o a quote di comproprietà (artt. 882, 1104 e 1070 c.c.)[63];

---

[60] R. QUADRI, *Il notaio e la rinunzia alla proprietà immobiliare*, in *Accademia*, 2025, 7, 223 ss.; E. DAMIANI, *La rinuncia alla proprietà immobiliare è abuso del diritto?*, in *Jus Civ.*, 2022, 1, 11 ss.; R. FRANCO, *La rinunzia alla proprietà (immobiliare): ripensamenti sistematici di (antiche e recenti) certezze. Spunti per una comparazione giuridica,* Napoli, 2019, 84 ss.

[61] In dottrina e giurisprudenza si protende per il carattere non ricettizio dell'atto di rinuncia. Cfr. C. BONA, *L'abbandono mero degli immobili,* Napoli, 2017, 43, 74 ss.; L. CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1962, 136. In giurisprudenza, già prima delle Sezioni Unite, si vedano Trib. Firenze, 15 settembre 2022, n. 2529; T.A.R. Lombardia 18 dicembre 2020, n. 2553.

[62] Trib. L'Aquila, ord. 15 gennaio 2024, n. 233 e Trib. Venezia, ord. 22 aprile 2024, n. 4569. Per un commento, cfr. E. DAMIANI, *Il problema della rinuncia alla proprietà immobiliare al vaglio delle Sezioni unit*e, in *Nuova giur. civ. comm*., 2024, 6, 1465 ss.; R. QUADRI, *La rinunzia alla proprietà immobiliare: le alternative nel dibattito che precede l'intervento delle sezioni unite*, ivi, 1472 ss.; T. DE MARI CASARETO DAL VERME, *Ammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare e suo perimetro di sindacabilità giudiziale: la parola ai giudici di legittimità*, in *Jus Civ.*, 2024, 4, 727 ss.

[63] In particolare, l'art. 882 c.c. permetta al comproprietario del muro di rinunciare al suo diritto al fine di esimersi dall'obbligo di contribuire alle spese di ricostruzione e riparazione; l'art. 1104 c.c. consente a ciascun partecipante alla comunione di rinunciare al proprio diritto di comproprietà al fine di sottrarsi alle spese necessarie per la conservazione e il godimento della cosa comune; l'art. 1070 c.c., permette al proprietario del fondo servente di liberarsi delle spese necessarie per l'uso o per la conservazione della servitù rinunziando alla proprietà del fondo stesso a favore del proprietario del fondo dominante. Si vedano E. DAMIANI, *La*

dall'altro, le norme relative alla forma scritta (art. 1350, n. 5, cc.) e alla trascrizione di atti di rinuncia (art. 2643, n. 5, c.c.)[64]. Da tale argomento si è dedotto talvolta il carattere tipico dell'atto di rinuncia[65], idoneo a sottrarlo al sindacato di meritevolezza di cui all'art. 1322, comma 2, c.c.[66]. Le voci contrarie all'argomento testuale, invece, hanno ritenuto che dalle citate disposizioni non possa desumersi una disciplina espressa della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare, né quindi la tipicità del relativo atto unilaterale, che – anche se ammesso – rimarrebbe pur sempre atipico[67], in quanto tali norme sono destinate a regolare ipotesi diverse dalla rinuncia meramente abdicativa del diritto su immobili[68].

---

rinuncia alla proprietà, cit., 5 ss.; C. SALVI, *Proprietà e possesso*, cit., 135; M.F. GIORGIANNI, S*ull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà*, in *Riv. not*., 2019, 3, 587; C. BONA, *op. cit.*, 37 ss.

[64] V. BRIZZOLARI, *Note a margine,* cit., 636; ID., *La rinuncia alla proprietà immobiliare, in Riv. dir. civ.*, 2017, 1, 190.

[65] A. RENDA, *Derive e approdi in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Eur. dir. priv*., 2024, 1, 27 s. Per una considerazione della tipicità della rinuncia a partire dall'art. 1350, n. 5, c.c., sia concesso rinviare a T. DE MARI CASARETO DAL VERME, *La funzione sociale della rinuncia*, cit., 1034 ss.

[66] Nella giurisprudenza di merito si è affermato che, poiché l'atto di rinuncia sarebbe «espressamente disciplinata» dal Codice, esso non sarebbe sottoposto al filtro della meritevolezza degli interessi «come invece richiesto per i contratti atipici, ex art. 1322 co. 2 c.c. (…) Ne discende che, ai fini della validità della rinuncia abdicativa, essendo la stessa ammessa nell'ordinamento giuridico in quanto espressamente disciplinata, non è necessario che l'atto di rinuncia sia diretto a perseguire interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico, come invece richiesto per i contratti atipici, ex art. 1322 co. 2 c.c.» Cfr. Trib. Firenze 15 maggio 2023, n. 1462 e, in senso conforme, Trib. Firenze n. 2529/2022, cit.

[67] G. ORLANDO, *Rinuncia opportunistica alla proprietà immobiliare e abbandono immobiliare*, in *Dir. econ*., 2021, 1, 233; E. DAMIANI, *La rinuncia*, cit., 6; U. LA PORTA, *La rinuncia alla proprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2018, 484. Nella giurisprudenza di merito, cfr. Trib. Rovereto 24 maggio 2023.

L'Avvocatura Generale dello Stato, con il suo parere n. 37243/17 rivolto all'Avvocatura Distrettuale di Genova, si era espressa in favore della natura atipica del negozio rinunciativo, affermando che la validità dello stesso dovesse essere valutata caso per caso in relazione alla causa concreta del negozio abdicativo, la quale dovrà essere sottoposta al giudizio di meritevolezza *ex* art. 1322 comma 2 c.c. al pari di qualsiasi negozio atipico, in forza dell'applicazione della disciplina generale dei contratti anche agli atti unilaterali ai sensi dell'art. 1324 c.c.

[68] In sintesi, le voci contrarie all'argomento testuale sostengono che, da un lato, le norme sostanziali che menzionano la rinuncia lo fanno in riferimento a una rinuncia traslativa o liberatoria (e non meramente dismissiva), in cui il titolare non rinuncia alla proprietà ma a una quota di essa o a un diritto reale minore, con la conseguente espansione del diritto altrui,

Ma la vera posizione contraria all'ammissibilità della rinuncia faceva leva su un argomento definibile «sostanziale», ai sensi del quale la rinuncia sarebbe stata contraria proprio alla funzione sociale della proprietà in quanto permetterebbe al proprietario di scaricare unilateralmente le esternalità negative dell'immobile degradato sull'intera collettività. Seppure confacente con l'idea di una funzione sociale come limite interno all'esercizio del diritto, tale ipotesi è risultata dai più difficile da sostenere sul piano tecnico. Infatti, proclamare un'astratta e aprioristica inammissibilità della rinuncia per la sua incompatibilità con la funzione sociale significherebbe ridurre la fattispecie alle sole ipotesi in cui l'immobile risulti già in stato di degrado o, comunque, sia già generatore di esternalità negative[69]. In altre parole, non necessariamente la rinuncia ha ad oggetto immobili abbandonati. Inoltre, come si vedrà, il vantaggio meramente egoistico del rinunciante non è necessariamente foriero di contrasto con l'uso ottimale della risorsa.

È chiaro, poi, che la teoria della funzione sociale come limite interno difficilmente possa spingersi sino a negare in toto l'espressione di una generale facoltà proprietaria che, formalmente, non viene vietata dall'ordinamento ma che, anzi, viene persino evocata dalla legge[70].

---

comportando così una modificazione unilaterale della sfera giuridica altrui che richiede necessariamente una norma di legge (eccezionale). Dall'altro, le norme relative alla prova scritta e alla trascrizione, secondo alcuni, si riferirebbero solo a ipotesi di rinuncia a diritti già contemplate dal Codice, non invece a un potere generale di rinunciare alla proprietà. Su questi profili, V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 207 s.; N. SCARANO, *op. cit.*, 966. In giurisprudenza, Trib. Genova, 1° marzo 2018; T.A.R. Piemonte n. 368/2018, cit.

[69] Nella letteratura tale profilo è valorizzato da L.J. STRAHILEVITZ, *The Right to Abandon*, in *Univ. Pennsyl. Law Rev*., 2010, 158(2), 362, 405 ss. Ad essere oggetto di rinuncia possono essere beni che possiedono un valore di mercato negativo, in cui a sua volta possono individuarsi beni che hanno un valore soggettivo positivo (es., un valore affettivo) e quelli con valore soggettivo negativo, così come beni con un valore di mercato positivo. Sebbene ciò avvenga più frequentemente con i beni mobili, non può escludersi *a priori* che un simile fenomeno sia configurabile anche per beni immobili, per lo meno quando essi abbiano un valore di mercato neutro.

[70] Secondo questa impostazione, poi condivisa dalle Sezioni Unite, la rinuncia rientra tra le astratte prerogative del proprietario, trattandosi non di individuare un fondamento giuridico positivo alla rinuncia, quanto di non individuare alcun generale divieto in tal senso. Cfr. D. CARUSI, *Le situazioni giuridiche soggettive*, in E. GABRIELLI (a cura di), *Diritto Privato*, Torino, 2023, 97; V. BRIZZOLARI, *Note a margine*, cit., 636; G.V. COLONNA, *A proposito della causa della rinuncia abdicativa alla proprietà,* in *Notar.*, 2020, 4*,* 377; N. SCARANO, *op. cit*., 980. Nella giurisprudenza di merito si è affermato a più riprese che la rinuncia rientra tra i poteri di disposizione del proprietario: Trib. Rovereto, 24 maggio 2023,

La generale ammissibilità del *potere* di rinunciare, allora, non può che confrontarsi con un'impostazione del diritto di proprietà, data dall'art. 832 c.c., per cui o una determinata modalità di esercizio è espressamente vietata dal legislatore o la sua eventuale incompatibilità con l'ordinamento giuridico dovrà necessariamente passare attraverso altre forme di sindacato, che avranno a che fare con la valutazione del caso concreto piuttosto che con una astratta e generale inammissibilità dell'istituto.

È qui, allora, che entra in gioco il possibile sindacato giudiziale sulla validità dell'atto, ove si accolga l'idea che l'ammissibilità del potere non escluda il filtro della meritevolezza degli interessi e/o della liceità della causa nel caso concreto, a prescindere dal carattere tipico o atipico del negozio[71]. In particolare, per giustificare un giudizio di invalidità del singolo atto si sono evocate le categorie dell'abuso del diritto e nel negozio in frode alla legge[72], proprio per sostenere l'asserita incompatibilità dell'atto con la funzione sociale ex art. 42 Cost. e il principio di solidarietà ex art. 2 Cost., quando il suo «scopo pratico» consista esclusivamente nella volontà di sottrarsi ai costi relativi al mantenimento del bene per scaricarli sulla collettività.

Anche in questo caso, le difficoltà di sostenere una tale soluzione sul piano tecnico-giuridico non sono irrilevanti. In primo luogo, come già evidenziato, lo scopo egoistico non può di per sé risultare antisociale[73]: un

---

cit.; Trib. Pavia, 3 novembre 2022, n. 1354; Trib. Firenze, n. 2529/2022, cit.; Trib. Brindisi, 29 agosto 2019, n. 1230; Trib. S. Maria Capua Vetere, 25 luglio 2017, n. 2407. Tale ricostruzione ben si concilia con il tradizionale insegnamento secondo cui la rinuncia, come istituto generale, può avere ad oggetto ogni diritto, di carattere sostanziale o processuale, anche futuro o eventuale, con l'unico limite che non osti un espresso divieto di legge oppure che non si tratti di diritto irrinunciabile e indisponibile (Cass. civ., 9 marzo 1971, n. 649; Cass. civ., 29 ottobre 1968, n. 3616) e purché essa risulti da una manifestazione sicura e inequivoca della volontà di rinunciare (Cass. civ., sez. V, 22 gennaio 2024, n. 2132).

[71] La giurisprudenza da tempo riconosce che i contratti, a prescindere che siano tipici o atipici, sono soggetti ad un giudizio di liceità della causa concreta, intesa come funzione economico-sociale del negozio o sintesi degli interessi reali che il contratto è diretto a realizzare (Cass., sez. III, 8 maggio 2006, n. 10490; Cass., sez. III, 12 novembre 2009, n. 23941; Cass., sez. III, 8 giugno 2017, n. 14262). La causa concreta del contratto coincide con lo scopo pratico dalle parti perseguito mediante la stipulazione, o, in altre parole, con l'interesse che l'operazione contrattuale è propriamente volta a soddisfare (Cass. civ., sez. un., 8 marzo 2019, n. 6882; Cass., 2 agosto 2023, n. 23519; Cass., 14 marzo 2024, n. 6930).

[72] F. PIAIA, *Rinunzia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare nella dinamica della comparazione degli interessi: una lettura alternativa*, in *Riv. crit. dir. priv*., 2022, 329 ss.; E. DAMIANI, *La rinuncia*, cit., 12.

[73] Trib. Firenze n. 1462/2023, cit.

atto, come la rinuncia, la cui causa è per lo meno socialmente tipica e che corrisponde necessariamente a considerazioni di tipo utilitaristico, secondo un siffatto vaglio, risulterebbe sempre invalido, così neutralizzando nei fatti l'astratta ammissibilità del relativo potere[74].

In secondo luogo, se si accoglie, come è pacifico, la natura della rinuncia come negozio unilaterale con effetti meramente dismissivi si dovrà anche giungere alla conclusione che la (eventuale) volontà del rinunciante di trasferire i costi sulla collettività è irrilevante ai fini della produzione di tale effetto, sicché non potrebbe rientrare nemmeno nella causa del negozio sottoforma di motivo determinante e illecito. Anche ammettendo tale ultima ipotesi, vi sarebbero comunque importanti ostacoli: ad esempio, il rinunciante non si libererebbe di quei costi legati ad obblighi manutentivi, ovvero a responsabilità per danni, sorti prima dell'atto di rinuncia[75]. Vi sarebbe, poi, ancora l'ostacolo di ritenere le norme costituzionali, quali gli artt. 2 e 42 Cost., alla stregua di diretti parametri di validità di un atto di autonomia privata in assenza di una specifica norma imperativa violata[76].

Rispetto, infine, alla pretesa incompatibilità della rinuncia con il principio di tipicità dei modi di acquisto della proprietà ex art. 922 c.c., nonché della riserva di legge al riguardo stabilita dall'art. 42 Cost.[77], è facile obiettare che, da un lato, non è l'autonomia privata a creare *ex novo* un modo di acquisto della proprietà in capo allo Stato e, dall'altro, l'art. 827 c.c. è facilmente

---

[74] V. BRIZZOLARI, *Note a margine,* cit., 639 e, in senso analogo, E. DAMIANI, *La rinuncia*, cit., 10.

[75] V. BRIZZOLARI, *Note a margine*, cit., 633 nota che la rinuncia ha esclusivamente effetti *pro futuro*, poiché il rinunciante non potrebbe ritenersi liberato dagli oneri che su di lui gravano sino al momento in cui la rinuncia interviene. Se gli obblighi di pagare i tributi, bonificare l'area, provvedere alla manutenzione del bene sorgono prima della rinuncia, essi continuano a gravare sul rinunciante. Ciò varrebbe anche per l'obbligo di mettere in sicurezza l'immobile, in quanto è responsabile dell'abuso colui che l'ha commesso, anche dopo aver perso la titolarità del diritto. Si veda anche A. GAMBARO, *La proprietà,* Milano, 2017, 567, sul fatto che il proprietario dell'immobile rimane responsabile dei danni cagionati dalla sua rovina anche dopo che egli vi ha rinunciato.

[76] In tal senso, App. Lecce, sez. II, 5 agosto 2024, n. 704, in cui la Corte – pur aderendo alla posizione per cui la rinuncia abdicativa non costituisce un istituto generale ma è ammessa nelle sole ipotesi previste dalla legge – ha escluso che il giudizio di illiceità della causa possa basarsi sul solo fatto che l'atto di rinuncia sia finalizzato al perseguimento di fini egoistici e utilitaristici, poiché «non è indicata la norma imperativa violata, né all'uopo potrebbe farsi ricorso al criterio di meritevolezza dell'interesse quale limite dell'autonomia privata *ex* art.1322, 2 comma, c.c.».

[77] G. ORLANDO, *op. cit.,* 236 s.

riconducibile proprio a un modo di acquisto a titolo originario stabilito dalla legge, in ossequio ai dettati costituzionale e legislativo[78].

6.1. Le Sezioni Unite del 2025

Le evidenti difficoltà nel fondare un giudizio di inammissibilità della rinuncia su solide basi tecnico-giuridiche hanno portato la Cassazione a Sezioni Unite nell'estate 2025[79], in risposta alle summenzionate ordinanze di rimessione, a fornire il primo orientamento nomofilattico in materia nel senso di una generale e sostanzialmente incondizionata ammissibilità dell'istituto[80]. Le due questioni sollevate – la generale ammissibilità e il perimetro del sindacato giudiziale sulla validità – hanno ricevuto due chiari principi di diritto fondati su argomentazioni altrettanto chiare e logicamente articolate.

(1) «La rinuncia alla proprietà immobiliare è atto unilaterale e non recettizio, la cui funzione tipica è soltanto quella di dismettere il diritto, in quanto modalità di esercizio e di attuazione della facoltà di disporre della cosa accordata dall'art. 832 cod. civ., realizzatrice dell'interesse patrimoniale del titolare protetto dalla relazione assoluta di attribuzione, producendosi *ex lege* l'effetto riflesso dell'acquisto dello Stato a titolo originario, in forza dell'art. 827 c.c., quale conseguenza della situazione di fatto della vacanza del bene. Ne discende che la rinuncia alla proprietà immobiliare espressa dal titolare "trova causa", e quindi anche riscontro della meritevolezza dell'interesse perseguito, in sé stessa, e non nell'adesione di un "altro contraente"».

La Suprema Corte rinviene nella rinuncia un atto atipico che, però, non è sostanzialmente soggetto ad alcun vaglio di meritevolezza, in assenza di un esplicito divieto del legislatore. Pertanto, il riferimento normativo che fonda la generale ammissibilità del potere di rinunciare è lo stesso art. 832 c.c., con particolare riguardo alla facoltà di disposizione del proprietario. Una facoltà

[78] C.M. BIANCA, *op. cit.*, 285; C. BONA, *op. cit.*, 73 s.; A. QUARTA, *Non-proprietà*, cit., 261; R. MATERI, M. MOLINARI, *Atto di abbandono della proprietà tra volontà privata e interesse pubblico*, in *Notar.*, 2016, 6, 567; G.V. COLONNA, *op. cit.*, 381; V. BRIZZOLARI, *La rinuncia*, cit., 201. In giurisprudenza, Cass. civ., sez. II, 11 marzo 1995, n. 2862.

[79] Cass. n. 23093/2025, cit. Per un primo commento, A. RENDA, *Le Sezioni Unite sulla rinuncia alla proprietà immobiliare: non deriva, ma approdo*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2025, 6, 1513 ss.

[80] I. RIVA, *La rinuncia alla proprietà immobiliare tra effetti diretti, effetti riflessi e costi sociali*, in *Accademia*, 2026, 10, 22.

che, seppure conformata «dall'interno» dalla funzione sociale (art. 42 Cost.) e dal principio di solidarietà (art. 2 Cost.) non implica un generale potere-dovere del proprietario di esercitare i suoi poteri in maniera funzionale al sistema socioeconomico, né quello di restare proprietari di un bene che non si desidera (c.d. «proprietà imposta»). In tale ricostruzione, anzi, è lo stesso art. 827 c.c., con l'acquisto della proprietà in capo allo Stato, a rappresentare un'estrinsecazione della funzione sociale, in quanto esso ha espresso un consenso preventivo *ex lege* a prendersi in carico immobili non voluti.

(2) «Allorché la rinuncia alla proprietà immobiliare (…) appaia, non di meno, animata da un "fine egoistico", non può comprendersi tra i possibili margini di intervento del giudice un rilievo di nullità virtuale per contrasto con il precetto dell'art. 42, secondo comma, Cost., o di nullità per illiceità della causa o del motivo: ciò sia perché le limitazioni della proprietà, preordinate ad assicurarne la funzione sociale, devono essere stabilite dal legislatore, sia perché non può ricavarsi dall'art. 42, secondo comma, Cost., un dovere di essere e di restare proprietario per «motivi di interesse generale». Inoltre, esprimendo la rinuncia abdicativa alla proprietà di un immobile essenzialmente l'interesse negativo del proprietario a disfarsi delle titolarità del bene, non è configurabile un abuso di tale atto di esercizio della facoltà dominicale di disposizione diretto a concretizzare un interesse positivo diverso da quello che ne giustifica il riconoscimento e a raggiungere un risultato economico non meritato».

Sebbene la Corte non escluda, in astratto, l'opportunità di un sindacato sulla validità dell'atto – nelle forme della immeritevolezza e/o illiceità della causa, della illiceità del motivo, della frode alla legge o della nullità per contrasto col divieto di abuso del diritto – nei fatti l'argomentazione esclude la praticabilità di tali strumenti, fondamentalmente rimanendo la questione assorbita dalle esposte argomentazioni circa la meritevolezza in sé stessa dell'atto[81]. Poiché la rinuncia non può che essere meramente dismissiva, e sua funzione tipica non può interferire con situazioni giuridiche altrui, non v'è spazio per forme abusive del suo esercizio. Pertanto, l'esercizio antisociale della proprietà rimarrà soggetto al controllo giudiziale con riguardo a quei concreti comportamenti proprietari che sacrificano le ragioni dei terzi e che vengono perciò valutati secondo i canoni della responsabilità civile.

[81] A. D'ADDA, *Le Sezioni unite e la rinuncia alla proprietà immobiliare. Una pronuncia «alta», ma la dogmatica spiega tutto?*, in *Pactum*, 2026, 1, 6.

È comprensibile che una siffatta conclusione, di respiro spiccatamente liberale[82], abbia suscitato qualche perplessità, prima fra tutte l'idea che la mera funzione dismissiva della rinuncia sia in grado di neutralizzare un sindacato di meritevolezza in concreto[83] cui, forse, non si dovrebbe abdicare *in toto* alla luce dell'esigenza di garantire la compatibilità degli atti di esercizio della proprietà con istanze di carattere generale[84]. A ben guardare, è proprio una valutazione caso per caso quella maggiormente idonea a restituire la varietà delle situazioni che, in concreto, inducono i proprietari a rinunciare e che sarebbe inopportuno sottoporre al medesimo metro di giudizio[85]. Al tempo stesso, il dato tecnico, nei termini sopra prospettati, appariva effettivamente difficile da superare attraverso un orientamento interpretativo chiamato al non agevole compito di conciliare esigenze di equità sociale e profili di complessa tecnica giuridica.

6.2. Il nuovo quadro normativo

Il dibattito sulla portata dirompente della pronuncia delle Sezioni Unite ha avuto ben poco tempo per svilupparsi. Il legislatore è, infatti, intervenuto pochi mesi dopo, introducendo la prima disciplina espressa, seppure concisa, della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, che prevede un regime di nullità testuale. Ai sensi dell'art. 1, comma 731, della l. 30 dicembre 2025, n. 199 (Legge di bilancio 2026), «l'atto unilaterale di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, cui consegue l'acquisto a titolo originario in capo allo Stato ai sensi dell'articolo 827 del Codice civile, è nullo se allo stesso non è

[82] C. SALVI, *Rinuncia alla proprietà e funzione sociale*, in *Foro it*., 2025, 10, 2586 s.

[83] R. QUADRI, *Dall'intervento delle sezioni unite alla nuova disciplina della rinunzia alla proprietà immobiliare: uno sviluppo contraddittorio?*, in *Accademia*, 2026, 10, 44 s.

[84] I. RIVA, *op. cit*., 25 ss.

[85] In questo senso, si veda G. ORLANDO, *Rinuncia e abbandono immobiliare: gli equivoci delle sezioni unite*, in *Foro it*., 2025, 12, 3183, che osserva come la «obliquità» del fenomeno avrebbe richiesto alle Sezioni Unite di trovare un criterio oggettivo capace di separare le diverse ipotesi in cui i soggetti giungono a rinunciare alla proprietà immobiliare: infatti, talvolta il proprietario non dovrebbe esser gravato di costi da lui insostenibili, come nel caso di un edificio gravemente colpito da un disastro naturale di grandi dimensioni; talaltra, occorre non legittimare prassi opportunistiche di collettivizzazione dei costi e dei rischi connessi alla proprietà Immobiliari a danno della comunità, come nel caso del proprietario che semplicemente non vuole sopportare i costi di ristrutturazione di un edificio fatiscente dopo averne tratto guadagno per anni.

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

In primo luogo, tale disposizione offre un ulteriore e significativo argomento a sostegno della ormai poco discutibile natura tipica dell'atto di rinuncia, destinato ad assorbire, anche sul piano normativo, ogni eventuale residuo dubbio circa la generale ammissibilità del potere del proprietario di rinunciare. Tuttavia, è evidente come la norma finisca sostanzialmente per svuotare il regime di indiscriminata ammissibilità dell'istituto avallato dalle Sezioni Unite, optando per una soluzione di segno pressoché opposto che, però, presenta profili problematici di non poco momento.

Viene in rilievo, *in primis*, la marcata genericità della disposizione con riguardo alla «documentazione». Non è certo una novità che il legislatore subordini la validità di un atto di disposizione della proprietà immobiliare al rilascio di una certa documentazione, ma normalmente simili disposizioni definiscono in maniera maggiormente precisa i dettagli circa il contenuto e le procedure relative a tale documentazione[86].

Ancor più foriera di incertezza è la formula «conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella in materia urbanistica, ambientale e sismica». Tale genericità stona in un'ipotesi di nullità testuale. L'inclusione di un elenco evidentemente esemplificativo rende, infatti, automaticamente incerto quali altri normative siano idonee a rendere l'atto invalido in assenza della relativa documentazione di conformità. Tale profilo diviene centrale per stabilire se la «normativa vigente» debba intendersi limitata al complesso delle disposizioni che già condizionano la validità degli atti di disposizione immobiliare ovvero se, in forza dell'ampiezza della formulazione, essa sia idonea a ricomprendere anche profili che, normalmente, non incidono sulla validità dell'atto di trasferimento. Si pensi, ad esempio, alla disciplina del certificato di abitabilità nella compravendita immobiliare: la mancanza del certificato di abitabilità non è fonte di nullità del contratto, ma configura alternativamente l'ipotesi di vendita di *aliud pro alio*, qualora le difformità riscontrate non siano in alcun modo sanabili, di mancanza di qualità essenziali, qualora le difformità riscontrate siano sanabili, ovvero di inadempimento non grave – fonte di esclusiva responsabilità risarcitoria del

[86] G. ORLANDO, *Rinuncia e abbandono immobiliare*, cit., 49.

venditore – qualora la mancanza della certificazione sia ascrivibile a semplice ritardo nella conclusione della relativa pratica amministrativa[87].

Inoltre, «allegare la documentazione» lascia intendere la necessità della dimostrazione dell'effettiva conformità dell'immobile alla normativa vigente, mentre per quanto riguarda la disciplina della vendita immobiliare l'art. 46 del T.U. sull'edilizia (d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) commina la nullità ove non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del titolo in sanatoria. La giurisprudenza interpreta pacificamente tale disposizione come una forma di nullità, oltre che testuale, anche «formale», ossia che ricorre esclusivamente in mancanza dell'indicazione degli estremi del titolo abilitativo ovvero in caso di loro falsità, ma non richiede la verifica della concreta regolarità urbanistica del bene al momento del trasferimento[88]. Ciò perché eventuali difformità rispetto al titolo edilizio non incidono, di per sé, sul regime di circolazione dell'immobile, restando a discrezione dell'autonomia privata dei singoli decidere di procedere al trasferimento di un immobile abusivo, purché l'acquirente sia posto nelle condizioni di poter conoscere le difformità e di attivarsi per stimolarne la regolarizzazione. La validità dell'atto, poi, si giustifica ulteriormente alla luce della responsabilità dell'alienante per l'abuso ex art. 1489 c.c. anche successivamente all'acquisto, il che permette anche al compratore di ottenere tanto il rimborso delle eventuali spese sostenute per la sanatoria quanto la riduzione del prezzo[89]. Anche sul piano amministrativo, inoltre, l'avente causa potrà andare esente da responsabilità, pur rivestendo la qualità di proprietario, dimostrando di essere stato del tutto estraneo all'abuso[90].

Ne deriva una significativa diversità di trattamento della rinuncia abdicativa, per la quale la legge di bilancio 2026 prevede, invece, una nullità «sostanziale», subordinando la validità dell'atto alla prova della conformità del bene. Se tale regime può spiegarsi, almeno in parte, con la natura

[87] Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 2025, n. 31601.

[88] Cass. civ., sez. un., 22 marzo 2019, n. 8230.

[89] Cass. civ., sez. III, 7 novembre 2024, n. 28765.

[90] Nella giurisprudenza amministrativa l'alienante e l'attuale proprietario sono responsabili in solido dell'abuso edilizio. Tuttavia, i più recenti arresti riconoscono che l'attuale proprietario possa andare esente da responsabilità «quando risulti, in modo inequivocabile, l'estraneità del proprietario stesso rispetto al compimento dell'opera abusiva ovvero risulti che, essendone venuto a conoscenza, il proprietario si sia poi adoperato per impedirlo con gli strumenti offertigli dall'ordinamento» (Cons. Stato, sez. II, 28 settembre 2020, n. 5700; in senso conforme, T.A.R. Lazio, 27 giugno 2025, n. 15740).

unilaterale e non ricettizia della rinuncia – che non consente allo Stato di rifiutare preventivamente l'acquisto né, in molti casi, di attivarsi per far regolarizzare l'abuso – resta nondimeno il fatto che l'ordinamento già dispone di strumenti idonei a tutelare il nuovo proprietario contro le conseguenze dell'abuso, sia sul piano amministrativo – potendo, ai sensi dell'art. 29 d.P.R. n. 380/2001, indirizzando le sanzioni e l'ordine di demolizione direttamente all'autore dell'abuso quale titolare del permesso di costruire – sia in via di regresso sul piano risarcitorio.

Pur volto a scongiurare condotte proprietarie ritenute antisociali, perché idonee a trasferire sulla collettività i costi degli immobili degradati, il nuovo quadro normativo finisce per neutralizzare la funzione sociale che le Sezioni Unite avevano riconosciuto all'art. 827 c.c. La rinuncia diviene così impraticabile proprio nei casi in cui potrebbe costituire l'opzione socialmente più efficiente: quando il proprietario sia incolpevolmente incapace di mantenere il bene e lo Stato disponga di maggiori possibilità di destinarlo a un uso socialmente utile. Ne emerge un regime di «proprietà imposta»[91], difficilmente conciliabile con una concezione della proprietà che, anziché limitarsi a vietarne l'abbandono, ne valorizzi l'impiego anche in funzione del benessere collettivo. Anzi, la scelta del legislatore presenta possibili profili di incostituzionalità, anzitutto rispetto all'art. 42, comma 2, Cost. e, poi, rispetto all'art. 3 Cost., nella misura in cui finisce per trattare irragionevolmente in modo uguale situazioni radicalmente diverse, senza distinguere tra chi rinuncia alla proprietà abbandonata per noncuranza o opportunismo e chi, invece, si trovi nella necessità di rinunciare per cause di forza maggiore.

7. ABBANDONO, NON USO E TUTELA AMBIENTALE: LUCI E OMBRE DELL'ATTUALE ASSETTO REGOLATORIO E RUOLO DEL DIRITTO PRIVATO

Il dibattito sulla rinuncia abdicativa e le diverse soluzioni che ne sono scaturite hanno mostrato l'inadeguatezza di ogni prospettiva assolutizzante, tanto di quella fondata sull'indiscriminata e insindacabile validità dell'atto, quanto di quella che ne giunge a negare, sia pure indirettamente, la reale

[91] R. PARDOLESI, C. BONA, *Sull'abbandono dell'immobile e sulla proprietà imposta*, in *Corr. giur.*, 2017, 8-9, 1113 ss.

praticabilità. Tali prospettive, infatti, difficilmente riescono a dare conto dell'estrema varietà delle situazioni concrete che possono indurre un proprietario a rinunciare e, al tempo stesso, finiscono spesso per entrare in tensione con il dato tecnico. È emerso con altrettanta chiarezza che le principali perplessità rispetto a tale facoltà dominicale derivano dal suo accostamento a pregresse condotte di abbandono che costituiscono forme di «non uso antisociale» in quanto suscettibili di arrecare pregiudizio all'ambiente circostante.

È evidente, allora, che l'inadeguatezza delle soluzioni prospettate discende da una premessa errata o quantomeno incompleta, che richiede un mutamento di prospettiva: non è tanto la rinuncia in sé a presentare caratteristiche antisociali, quanto le condotte di abbandono immobiliare, capaci di generare esternalità negative a prescindere dalle vicende della titolarità del diritto.

In questa prospettiva, i principali costi del degrado immobiliare si traducono nei possibili danni ambientali, diretti o indiretti, che l'abbandono può di per sé generare[92]. Il problema non risiede, dunque, nel mutamento della titolarità del bene: la permanenza di essa in capo all'originario proprietario non esclude, come si vedrà, che l'abbandono immobiliare resti insufficientemente disincentivato dalla vigente disciplina in materia di tutela ambientale. Diviene centrale, in questo contesto, un approccio preventivo ai danni ambientali generati dall'abbandono.

Il disfavore dell'ordinamento verso le condotte di abbandono è già emerso, così come il generale dovere proprietario di mantenere l'immobile in buono stato ricavato dalla giurisprudenza[93]. Proprio tale giurisprudenza è però incorsa in un equivoco, finendo per collegare il dovere di cura e manutenzione al disvalore della rinuncia, anziché a quello dell'abbandono *de facto*. L'idea che la rinuncia, di per sé, disincentivi la conservazione del bene presuppone infatti, erroneamente, che essa riguardi necessariamente immobili degradati o collabenti. Al contrario, vietare la rinuncia non assicura una gestione diligente del bene e potrebbe persino disincentivarne *ab origine* l'acquisto[94].

Nell'ottica del mutamento di prospettiva poc'anzi proposto, occorre allora verificare se il vigente quadro regolatorio sia effettivamente idoneo a

[92] Cfr. *supra*, par. 2.
[93] Trib. Genova 5 febbraio 2019, cit.
[94] A. RENDA, *Derive e approdi in tema di rinuncia*, cit., 56.

disincentivare forme di «non uso antisociale» della proprietà immobiliare, consistenti nell'abbandono del bene e nel conseguente deterioramento, potenzialmente dannoso per l'ambiente circostante.

Sul fronte della legislazione vincolistica, si è già richiamata l'assenza, allo stato attuale, di specifiche normative volte a limitare o scoraggiare la vacanza degli immobili, sebbene non manchino interventi diretti a favorire il recupero del patrimonio immobiliare inutilizzato o degradato che, però, presentano ancora carattere frammentario e perseguono finalità di rigenerazione urbana, ambientale o di sicurezza senza incidere direttamente sulla protratta vacanza di immobili privati[95]. Più significativa è, invece, la proposta di legge promossa dal CNEL del 12 maggio 2026 n. 2931, ad oggi all'inizio dell'*iter* parlamentare, che contempla espressamente gli alloggi sfitti e il recupero del patrimonio inutilizzato per finalità abitative e di locazione a canone sostenibile (v., in particolare, artt. 2, 5, 7 e 9)[96].

Sul versante più strettamente ambientale, viene invece primariamente in gioco la disciplina della responsabilità ambientale.

---

[95] Si veda, a livello statale, l'art. 5, comma 9, d.l. 13 maggio 2011, n. 70, conv. con modif. dalla l. 12 luglio 2011, n. 106, demanda alle Regioni l'adozione di misure incentivanti per la riqualificazione delle aree urbane degradate e degli edifici non residenziali dismessi, anche mediante premialità volumetriche e interventi di demolizione e ricostruzione; più recentemente, l'art. 23-quater d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'art. 10 d.l. 16 luglio 2020, n. 76, conv. dalla l. 11 settembre 2020, n. 120, consente ai Comuni di autorizzare, sulla base di apposita convenzione, usi temporanei anche di immobili privati dismessi o in via di dismissione per iniziative di rilevante interesse pubblico o generale. Anche il recente «Piano Casa» di cui al d.l. 7 maggio 2026, n. 66, conv. con modif. dalla l. 2 luglio 2026, n. 116, persegue espressamente l'incremento dell'offerta di alloggi a prezzi accessibili mediante il recupero del patrimonio esistente, ma concentra gli interventi di recupero sugli immobili pubblici non redditizi o inutilizzati e sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale (artt. 1 e 2), senza introdurre strumenti diretti alla rimessa in circolazione delle abitazioni private vacanti.

A livello regionale, particolarmente significativa è la disciplina lombarda dell'art. 40-bis l.r. 11 marzo 2005, n. 12, che, per gli immobili dismessi da almeno un anno e fonte di criticità ambientali, strutturali o sociali, combina incentivi edificatori con, in caso di persistente inerzia del proprietario, l'ingiunzione comunale alla demolizione, al recupero o alla messa in sicurezza e il successivo intervento sostitutivo a spese della proprietà (commi 5-9); anche tale disciplina, tuttavia, contrasta il degrado piuttosto che la mera vacanza e non impone la destinazione abitativa o l'immissione dell'immobile sul mercato.

[96] *Disposizioni in materia di recupero e valorizzazione del patrimonio immobiliare inutilizzato o abbandonato per finalità sociali e abitative.*

7.1. La responsabilità ambientale del proprietario

Il sindacato sulle condotte di abbandono potenzialmente dannosa per l'ambiente richiede di verificare se la disciplina della responsabilità ambientale fornisca sufficienti disincentivi rispetto all'inerzia antisociale del proprietario. In questo contesto, tale forma di controllo presenta la peculiarità di porsi al crocevia tra sindacato pubblico e privato: infatti, la legittimazione in questo ambito può ritenersi «accentrata», in quanto affidata allo Stato che rappresenta direttamente l'interesse generale, ma impiega gli strumenti del diritto privato davanti al giudice ordinario.

La premessa è che la normativa ambientale non contiene norme specifiche sull'abbandono immobiliare. La disciplina direttamente rivolta a contrastare l'abbandono riguarda, infatti, i beni mobili, quando questi assumano la qualificazione giuridica di rifiuto. Ai sensi dell'art. 183, comma 1, lett. a), d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (cod. amb.)[97], costituisce rifiuto «qualsiasi sostanza od oggetto di cui il detentore si disfi o abbia l'intenzione o abbia l'obbligo di disfarsi», mentre l'art. 192 cod. amb. vieta l'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel suolo, nonché la loro immissione nelle acque. Si tratta di una disciplina tesa a garantire che i rifiuti siano smaltiti in modo sicuro, senza cioè provocare danni all'ambiente e alla salute umana[98].

Una disciplina analoga non riguarda, invece, gli immobili in quanto tali[99], pur potendo il loro abbandono quantomeno contribuire alla produzione di esternalità ambientali, favorendo, come visto, il deterioramento di beni e sostanze già presenti sul fondo al tempo dell'abbandono, il deposito illecito di rifiuti da parte di terzi o, più in generale, processi di contaminazione connessi al degrado dell'immobile stesso.

Per quanto riguarda la prima ipotesi – il deterioramento nocivo di beni mobili già presenti nell'immobile al tempo dell'abbandono – si tratterebbe di verificare se la condotta di abbandono dell'immobile e, dunque, l'atteggiamento di disinteresse del proprietario possano estendersi anche ai

[97] Che recepisce l'art. 3 della Direttiva 2008/98/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 novembre 2008, relativa ai rifiuti e che abroga alcune direttive.

[98] Corte giust. UE, *Commissione c. Repubblica ellenica*, 4 luglio 2000 (C-387/97).

[99] Non esclude un parallelismo tra la disciplina dei rifiuti e l'abbandono immobiliare E. DAMIANI, *La rinuncia*, cit., 10.

beni mobili ivi contenuti, convertendoli in rifiuti di cui il proprietario intende disfarsi ai sensi dell'art. 183 cod. amb. Si configurerebbe, in altri termini, una sorta di abbandono «cumulativo», rilevante ai fini dell'applicazione delle relative sanzioni e degli obblighi di rimozione.

La giurisprudenza della CGUE, pur non registrando casi esattamente sovrapponibili, sembra offrire argomenti in direzione di una simile soluzione interpretativa. Da un lato, essa accoglie una nozione particolarmente ampia dei termini «disfarsi» e «rifiuto», da interpretarsi in modo non restrittivo e alla luce degli obiettivi della direttiva di tutela della salute umana e dell'ambiente[100]. Assumono così rilievo tanto l'intenzione del proprietario di disfarsi di un bene che non presenti più per lui alcuna utilità, quanto le modalità con cui egli se ne disfi, ove idonee a cagionare un pregiudizio ambientale[101]. Dall'altro lato, la Corte ha esteso l'operatività della disciplina anche a condotte di deposito o gestione incontrollata indipendentemente dalla dimostrazione di un concreto danno all'ambiente[102].

Nella giurisprudenza nazionale vi sono ulteriori segnali di favore in tal senso, nei casi in cui la dismissione dell'immobile e il conseguente stato di abbandono degli oggetti lasciati al suo interno sono stati ritenuti indici oggettivi dell'intenzione del proprietario di disfarsene, con la conseguente qualificazione di rifiuto ai sensi dell'art. 183, comma 1, lett. a), cod. amb.[103].

---

[100] Corte giust. UE, *Shell Nederland Verkoopmaatschappij BV e Belgian Shell NV*, 12 dicembre 2013 (cause riunite C-241/12 e C-242/12).

[101] Corte giust. UE, *Tronex BV*, 4 luglio 2019 (C-624/2017): «(...) il termine «disfarsi» e dunque la nozione di «rifiuto», ai sensi dell'articolo 3, punto 1, della Dir. 2008/98, non possono essere interpretati in modo restrittivo. (...) Particolare attenzione dev'essere rivolta alla circostanza che l'oggetto o la sostanza di cui trattasi non presenti o non presenti più alcuna utilità per il suo detentore, sicché tale oggetto o tale sostanza costituirebbe un ingombro di cui egli cerchi di disfarsi. Infatti, ove ricorra tale ipotesi, sussiste il rischio che il detentore si disfi dell'oggetto o della sostanza in suo possesso con modalità atte a cagionare un danno ambientale, in particolare mediante abbandono, scarico o smaltimento incontrollati».

[102] Corte giust. UE, *Commissione delle Comunità europee c. Irlanda*, 23 settembre 2004 (C-494/01).

[103] Cfr. Cass. pen., sez. III, 13 settembre 2018, n. 40687, sul fatto che la qualità di rifiuto deve essere desunta non da dati soggettivi (i.e., la scelta personale del proprietario) ma dalla considerazione dello stato oggettivo in cui i beni si trovano, tra cui le modalità con le quali essi sono depositati. Nel caso di specie, si trattava di materiale sanitario abbandonato nel sito e in un capannone, avente diversa origine e tipologia e «detenute senza alcuna evidente cautela atta ad assicurarne la conservazione o ad impedirne l'ulteriore degrado». In T.A.R. Lombardia - Brescia, sez. I, 8 settembre 2022, n. 829 il giudice giunge ad applicare l'art. 192

Quanto alle restanti fattispecie – ossia, da un lato, l'inquinamento da parte di terzi e quello proveniente dal degrado dell'immobile stesso – non trovando applicazione la specifica disciplina sull'abbandono di rifiuti imputabile al proprietario, occorre fare riferimento alle regole generali in materia di responsabilità ambientale di cui agli artt. 311 ss. cod. amb. Queste, tuttavia, non sembrano offrire un sistema di incentivi sufficientemente efficace rispetto alle condotte di abbandono immobiliare.

Come anticipato, quella ambientale è una responsabilità *sui generis* rispetto alle fattispecie codicistiche in quanto, per un verso, legittimato attivo è solo lo Stato quale rappresentante dell'interesse generale e, per altro verso, il criterio di imputazione della responsabilità è individuato sulla base della selezione del bene giuridico tutelato, ossia l'ambiente. Ne discende che l'azione risarcitoria può essere esercitata dai singoli, in base alle ordinarie regole civilistiche soltanto con riferimento agli eventuali danni arrecati a interessi individuali distinti dall'ambiente in quanto tale, quali, ad esempio, la salute[104]. La disciplina ambientale, invece, predilige la riparazione primaria del danno – e, quindi, la sua eliminazione in natura, con ripristino dello stato dei luoghi – rispetto alla prospettiva risarcitoria per equivalente, che è solo residuale[105].

---

cod. amb. nel caso di macchinari industriali e prodotti chimici contenuti in un reparto dismesso dello stabilimento, qualificandoli come rifiuti abbandonati. Si veda anche T.A.R. Abruzzo – L'Aquila, sez. I, 11 febbraio 2010, n. 70, in cui è stata ricollegata la condotta di abbandono di rifiuti a un deficit manutentivo di uno stabilimento dismesso a causa di fallimento della società.

[104] Tale possibilità è espressamente prevista dall'art. 313, comma 7, cod. amb. e ribadita dalla giurisprudenza: cfr. Corte cost., 1° giugno 2016, n. 126; Cass. civ., sez. un., 23 febbraio 2023, n. 5668.

[105] Il risarcimento in forma specifica comprende «qualsiasi misura che riporta le risorse e/o i servizi naturali danneggiati alle o verso le condizioni originarie» (allegato II della Direttiva), mentre il risarcimento pecuniario interviene se le misure riparatorie siano state in tutto o in parte omesse o siano incomplete/difformi da quanto prescritto, ovvero ancora siano impossibili o eccessivamente onerose. Le principali misure di ripristino in natura del sito contaminato comprendono le c.d. le m.i.s.e., cioè ogni intervento immediato o a breve termine, da mettere in opera in condizioni di emergenza, in caso di eventi di contaminazione repentini di qualsiasi natura, finalizzato a contenere la diffusione delle sorgenti primarie di contaminazione, impedirne il contatto con altre matrici presenti nel sito e a rimuoverle, in attesa di eventuali ulteriori interventi di bonifica o di messa in sicurezza operativa o permanente (art. 240, lett. m, cod. amb.). Il Ministero può imporre poi misure di prevenzione, cioè iniziative per contrastare un evento, un atto o un'omissione che ha creato una minaccia imminente per la salute o per l'ambiente (art. 240, lett. i, cod. amb.).

L'effettiva possibilità di responsabilizzare il proprietario rispetto alle esternalità ambientali connesse all'abbandono dell'immobile incontra, tuttavia, un limite significativo nel criterio di imputazione che governa l'intera disciplina: il principio «chi inquina paga» (*polluter pays*). Esso mira a internalizzare i costi dei danni ambientali[106], richiedendo che il danno, o la minaccia di danno, sia causalmente riconducibile a una determinata attività o condotta, indipendentemente dalla titolarità del sito contaminato. Ne consegue che gli obblighi gravanti sul proprietario per il solo fatto di essere tale sono circoscritti, mentre è oggi nettamente esclusa una sua «responsabilità da posizione», fondata cioè sulla mera titolarità del bene e prescindente da un suo effettivo apporto causale alla contaminazione[107]. Anche nei casi in cui il proprietario eserciti una delle attività professionali per le quali è prevista una forma di responsabilità oggettiva, resta infatti necessario accertare il nesso causale tra l'attività esercitata e il danno ambientale; negli altri casi, occorre dimostrare il dolo o la colpa[108].

---

[106] Il principio rinviene la propria principale *ratio* in ragionamenti di ordine economico ancor prima che etico-morale. Lo scopo, infatti, è l'internalizzazione dei costi produttivi, relativi all'impatto ambientale, all'interno dell'impresa che ha posto in essere un'attività contaminante, in modo da evitare che le imprese "scarichino" tali costi sulla collettività e, nel contempo, salva-guardare un effettivo regime concorrenziale. Far ricadere sul *polluter* i costi delle esternalità ambientali risponde, quindi, a criteri di efficienza allocativa. Cfr. F. PARISI, G. DARI-MATTIACCI, *Mass torts e responsabilità per danno ambientale: una analisi economica*, in *Danno resp.*, 2009, 2, 131 ss.

[107] Nella giurisprudenza si erano contrapposti due orientamenti. Una prima impostazione, seguendo una prassi amministrativa che si andava formando, aveva promosso espressamente una forma di responsabilità «da posizione» del proprietario del sito, a prescindere cioè dall'accertamento dell'effettiva riconducibilità causale del danno ambientale a un'attività o condotta espletata dal proprietario stesso. Si riteneva che il proprietario, seppure incolpevole, non fosse estraneo alla bonifica, tanto che – in difetto di individuazione dell'effettivo responsabile – la legge permetteva all'amministrazione di far gravare sul proprietario relativo onere reale, consistente nelle spese di riparazione e bonifica sostenute dall'amministrazione stessa. In questo senso, Trib. Ferrara, 17 gennaio 2013, n. 65. Al contrario, il fronte opposto negava che il proprietario incolpevole potesse essere assimilato all'inquinatore, sia perché non poteva essergli attribuito alcun obbligo di bonifica o messa in sicurezza, sia perché non si poteva addivenire a una sua forma di responsabilità da posizione fondata su altre norme, come l'art. 2051 c.c. Per questa impostazione si veda T.A.R. Lazio - Roma, sez. I, 14 marzo 2011, n. 2263. Sul punto è stata successivamente sollevata questione pregiudiziale alla CGUE, per l'interpretazione del principio "chi inquina paga" di cui alla Direttiva 2004/35/CE, dal Consiglio di Stato con ordinanza dell'8 luglio 2013.

[108] Nella disciplina sulla responsabilità ambientale figurano due ipotesi di responsabilità: una soggettiva, che richiede la dimostrazione del dolo o della colpa, attribuibile a chiunque

Da tale impostazione discende il consolidato principio dell'irresponsabilità del proprietario incolpevole per l'inquinamento del sito[109]. Affermato dalla CGUE nel caso *Fipa Group* (C-534/13)[110] e successivamente recepito dalla giurisprudenza nazionale fino all'intervento delle Sezioni Unite del 2023[111], esso esclude che al proprietario possano essere imposti interventi di messa in sicurezza e bonifica in assenza della prova di un suo contributo causalmente rilevante alla contaminazione.

Il proprietario non responsabile è, dunque, tenuto essenzialmente ad adottare le misure preventive previste dalla disciplina ambientale quando rilevi una minaccia concreta e attuale, mentre gli obblighi di bonifica e ripristino gravano, in linea di principio, sul soggetto cui l'inquinamento sia causalmente imputabile. Qualora quest'ultimo non sia individuabile o non intervenga, l'amministrazione può procedere direttamente, gravando sul proprietario incolpevole soltanto il meccanismo dell'onere reale e del privilegio speciale di cui all'art. 253 cod. amb., nei limiti del valore di mercato del sito successivo agli interventi.

Una responsabilità del proprietario può certamente emergere anche in via omissiva rispetto alla condotta inquinante di terzi, ma soltanto quando sia possibile dimostrare una colpevole tolleranza dell'illecito ambientale altrui: ad esempio, perché, pur consapevole dell'attività inquinante, egli abbia omesso di adottare le cautele specificamente necessarie a impedirla o di attivarsi nei confronti delle autorità competenti. La giurisprudenza non

---

ponga in essere una condotta inquinante; una oggettiva, attribuita a chi eserciti le specifiche attività professionali elencate nell'allegato 5 alla parte sesta del codice dell'ambiente (es., gestione, raccolta, trasporto, recupero e smaltimento di rifiuti; trasporto per strada, ferrovia, navigazione interna, mare o aria di merci pericolose o di merci inquinanti), che non richiede la dimostrazione dell'elemento soggettivo. In entrambi i casi, occorre la dimostrazione del nesso di causalità tra il danno e l'attività, in quanto il principio "chi inquina paga" richiede che sia il soggetto che ha effettivamente procurato il danno ambientale a essere responsabile della sua riparazione.

[109] Si vedano M. MELI, *Ancora sul principio chi inquina paga e sull'obbligo di bonifica del proprietario incolpevole*, in *Giur. it*., ottobre 2023, 2045 ss.; M. GALLETTI, *Responsabilità ambientale del proprietario incolpevole*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2023, 3, 579 ss.; P. SALVEMINI, *La parola fine della Corte di giustizia sui confini della responsabilità per danno ambientale del proprietario incolpevole del sito inquinato. Nota a corte di giustizia UE, sentenza 4 marzo 2015, C-534/13*, in *Rivista AIC*, 2015, 2, 1 ss.

[110] Corte giust. UE, *Fipa Group*, 4 marzo 2015 (C-534/13).

[111] Cass. civ., sez. un., 1° febbraio 2023, n. 3077.

sembra, però, far discendere una simile responsabilità da generici obblighi di custodia o dalla mera mancata vigilanza del fondo[112].

La disciplina esaminata, pertanto, non sempre ricava dalla proprietà immobiliare in sé un generale obbligo di manutenzione, custodia o vigilanza finalizzato a prevenire il deterioramento ambientale del bene. Se, da un lato, la disciplina sul deposito incontrollato di rifiuti sembra presentare dei contorni sufficientemente flessibili per includere nel divieto ipotesi di «abbandono cumulativo», nei restanti casi l'interpretazione restrittiva del principio «chi inquina paga» non sembra restituire – come, invece, parzialmente accade in altri ordinamenti[113] – un sistema di responsabilizzazione del proprietario sufficientemente forte da rinvenire un collegamento qualificato tra l'obbligo generale di cura e manutenzione degli immobili e la prevenzione dei danni ambientali che possono derivare dall'abbandono. In altri termini, quest'ultimo obiettivo fuoriesce dal c.d.

[112] La giurisprudenza amministrativa ammette la responsabilità omissiva del proprietario per l'inquinamento provocato da terzi, purché a tale inerzia del proprietario sia riconducibile un profilo di dolo o colpa, perché ha concorso all'illecito col proprio assenso agevolativo alla condotta illecita altrui o perché, una volta venuto a conoscenza di essa, non si è prontamente attivato per eliminarla o per avvertire le autorità, tollerando così l'illecito. Cfr. Cons. Stato, sez. IV, 26 agosto 2024, n. 7236; T.A.R. Campania - Salerno, sez. III, 16 settembre 2024, n. 1665; T.A.R. Campania - Napoli, sez. V, 14 aprile 2023, n. 2298.

[113] Negli Stati Uniti, il regime previsto dal *Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act* del 1980 (CERCLA), 42 U.S.C. § 9607, segue un'impostazione sensibilmente più rigorosa nei confronti del proprietario del sito contaminato. La disciplina assoggetta infatti a una responsabilità di carattere oggettivo – e, ricorrendone i presupposti, solidale – un'ampia categoria di soggetti, tra cui il proprietario attuale del sito, senza che l'autorità federale debba dimostrare che questi abbia materialmente contribuito alla contaminazione. È prevista una specifica *innocent landowner defence* (§§ 9607(b)(3), 9601(35)(A)-(B)), la cui operatività è tuttavia circoscritta e richiede, tra l'altro, che l'acquirente dimostri di non conoscere né avere ragione di conoscere la contaminazione, nonostante lo svolgimento di tutte le misure e i controlli prescritti anteriormente all'acquisto. La dottrina ha peraltro evidenziato la limitata efficacia pratica di tale esimente, con la conseguenza che il sistema può condurre a una responsabilità del proprietario sostanzialmente oggettiva, cioè anche quando questi non abbia concorso all'inquinamento, esercitando così un significativo effetto deterrente rispetto all'acquisto e alla gestione negligente di siti contaminati. Cfr. B. POZZO, B. VANHEUSDEN, L. BERGKAMP, E. BRANS, *The Remediation of Contaminated Sites and the Problem of Assessing the Liability of the Innocent Landowner: A Comparative Law Perspective*, in *Eur. Rev. Priv. L.*, 2015, 23(6), 1072.

«scopo della norma violata»[114], a meno che la condotta di abbandono non realizzi la violazione colposa di specifici obblighi ambientali gravanti sul proprietario[115].

7.2. La legittimazione decentrata: tra conflitti interproprietari e responsabilità civile

Occorre a questo punto chiedersi se vi sia spazio per una reale legittimazione decentrata per la tutela ambientale contro l'abbandono immobiliare. Come visto, i singoli non sono, in linea di principio, legittimati ad agire per il risarcimento del danno ambientale in sé e per sé considerato, potendo invece far valere, secondo le ordinarie regole civilistiche, i pregiudizi arrecati dalle condotte inquinanti a propri interessi individuali, come un danno alla salute. In questi casi, è necessario valorizzare il collegamento qualificato tra la lesione del bene comune e il pregiudizio individuale, in modo da consentire anche rimedi tesi alla riparazione del danno ambientale.

Per un verso, si è già visto come sia stata riconosciuta dalla giurisprudenza la compatibilità dell'azione individuale ex art. 844 c.c. con le misure di bonifica e riparazione del danno ambientale[116]: in presenza di immissioni intollerabili, anche se originate dalla condotta di terzi[117], l'azione

[114] Cass. civ., sez. un., 16 maggio 2019, n. 13246. In dottrina, per tutti, M. BARCELLONA, *«Scopo della norma violata», interpretazione teleologica e tecniche di attribuzione della tutela aquiliana*, in *Riv. dir. civ.*, 1973, 1, 311.

[115] Il riferimento centrale è l'art. 245, comma 2, cod. amb. Anche il proprietario non responsabile della contaminazione, quando rilevi il superamento o il pericolo concreto e attuale di superamento delle CSC, deve comunicarlo a regione, provincia e comune e adottare le misure di prevenzione secondo la procedura dell'art. 242. La bonifica, invece, resta una mera facoltà del proprietario incolpevole. Rimane, dunque, una base colposa dell'omissione, dipendente dalla conoscenza dei processi inquinanti in corso e dalla successiva inerzia del proprietario. In questo senso, la giurisprudenza amministrativa esclude espressamente una responsabilità del proprietario per la mera omissione di cura e/o vigilanza, in quanto è sempre necessaria la violazione di un obbligo giuridico di attivarsi derivante dalla conoscenza del processo inquinante in corso e dalla successiva inerzia o dall'inottemperanza di un ordine dell'autorità. In questi termini, Cons. Stato, sez. IV, 4 agosto 2025, n. 6885.

[116] Cass. civ., sez. un., 5 luglio 2024, n. 18472.

[117] È principio ormai consolidato quello per cui l'azione reale ex art. 844 c.c. può essere esercitata nei confronti del proprietario del fondo da cui le immissioni provengono anche se a compiere l'attività immissiva sia un terzo. Oltre a tutta la giurisprudenza in tema di immissioni provocate dal conduttore dell'immobile, ancora più emblematiche sono le

reale – finalizzata, cioè, all'accertamento definitivo dell'illegittimità delle immissioni e a ottenere le modifiche strutturali del bene necessarie per farle cessare[118] – può dunque condurre anche all'adozione di misure di carattere ambientale.

Nei casi in esame, quindi, sarebbe necessario accertare il superamento della soglia della normale tollerabilità delle (eventuali) immissioni – fumi, calore, odori, rumori, ecc. – provenienti dal fondo abbandonato, anche se prodotte da terzi e anche se tali terzi non siano specificamente individuabili, e domandare al giudice la condanna alle misure ripristinatorie, anche di bonifica, necessarie a farle cessare.

Per altro verso, resta percorribile la via dell'illecito aquiliano ex artt. 2043 ss. c.c., sebbene la domanda non possa avere a oggetto il danno ambientale in sé, ma debba essere mediata dalla lesione di interessi particolari, come la salute o la proprietà. A ciò si aggiunge l'ulteriore limite della necessaria individuazione di una condotta antigiuridica che assume invece minore rilevanza nelle regole sui conflitti di vicinato, in cui la tutela spesso si fonda, come nell'art. 844 c.c., su un giudizio di bilanciamento tra interessi contrapposti.

Il discorso prende strade parzialmente differenti se si distingue tra i casi di responsabilità per colpa e quelli in cui possano risultare applicabili criteri di imputazione oggettivi.

Nell'ambito dell'art. 2043 c.c., le difficoltà nell'individuare una condotta omissiva antigiuridica richiamano quelle già emerse poc'anzi. È pacifico che il soggetto leso, ad esempio nella salute, possa agire contro l'autore dell'inquinamento[119]; perché la responsabilità si estenda al proprietario dell'immobile abbandonato occorre però individuare uno specifico obbligo giuridico di impedire l'evento rimasto inadempiuto. A tale risultato si potrebbe indirettamente giungere quando la condotta (omissiva) di abbandono immobiliare assuma rilievo giuridico per il tramite della condotta (commissiva) di abbandono di rifiuti contenuti nel sito in questione,

---

fattispecie in cui a produrre le immissioni sono terzi non legati al proprietario o al fondo da un titolo giuridico formale. Si veda, ad esempio, Cass. civ., sez. un., 27 febbraio 2013, n. 4848, riguardante l'azione reale promossa contro il Comune per la cessazione delle immissioni prodotte dagli utenti di un parco pubblico.

[118] Cass. civ., sez. II, 3 marzo 2025, n. 5637.

[119] Cass. civ., sez. un., 9 marzo 1979, n. 1463; Cass. civ., sez. III, 20 giugno 1997, n. 5530; Cass. civ., sez. un., 23 febbraio 2023, n. 5668.

accogliendo quindi la prospettata tesi dell'«abbandono cumulativo».

In altri casi, la responsabilità omissiva può fondarsi sulla violazione di obblighi specificamente gravanti sul proprietario dell'immobile, come quello previsto dall'art. 31 cod. strada per la manutenzione delle ripe[120], dall'art. 917 c.c. rispetto ai canali di scolo[121], oppure dagli obblighi di corretta regimazione delle acque meteoriche[122], quando la loro inosservanza concorra al dissesto dei fondi vicini. Più difficile è, invece, ricavare dalla giurisprudenza un generale obbligo di manutenzione e vigilanza del fondo finalizzato a prevenire dissesti ambientali e, indirettamente, danni alla salute o alla sicurezza dei singoli. Torna così a emergere il problema già segnalato: la prevenzione del danno ambientale non sembra rientrare nello scopo di protezione dell'obbligo manutentivo ricavato dalla giurisprudenza a partire da norme giuridiche come l'art. 2053 c.c.[123].

Le fattispecie di responsabilità oggettiva consentono di superare le difficoltà legate alla violazione di specifici obblighi di condotta, ma possono presentare confini applicativi più rigidi. Viene anzitutto in rilievo proprio l'art. 2053 c.c., la cui *ratio* è ricondotta anche al dovere proprietario di manutenzione, ma che presuppone una «rovina» materiale e «dinamica» della costruzione produttiva di danni a terzi[124]. Va da sé che, in primo luogo, la norma non si estende alle fattispecie di dissesto di terreni. La fattispecie, inoltre, difficilmente riesce a comprendere l'inquinamento derivante dalla dispersione di sostanze conseguente al degrado dei materiali costruttivi e, a maggior ragione, quello provocato da terzi *polluters*, che facilmente

[120] Cass. civ., sez. III, 11 novembre 2011, n. 23562.

[121] Cass. civ., sez. VI, 10 dicembre 2013, n. 27501; Cass. civ., sez. II, 3 giugno 2008, n. 14664.

[122] In Trib. Massa, 31 marzo 2023, n. 228 il proprietario del fondo sovrastante non aveva realizzato un'idonea regimazione delle acque meteoriche, concorrendo così al dissesto idrogeologico del fondo sottostante. Il Tribunale gli ha imposto gli interventi di messa in sicurezza e qualifica espressamente la domanda relativa ai danni prodotti dall'omissione come responsabilità ex art. 2043 c.c.

[123] Si veda quanto già osservato *supra*, par. 3 e, in particolare, Cass. n. 34401/2023, cit.; SS.UU. n. 23093/2025, cit.; Trib. Genova, ord. 5 febbraio 2019, cit.; TAR Piemonte n. 368/2018, cit.; Corte cost. n. 529/1995, cit.; Corte cost. n. 238/2000, cit.

[124] Cass. n. 34401/2023, cit. ha ribadito che l'art. 2053 c.c. copre i danni derivanti dall'azione dinamica del materiale facente parte della struttura della costruzione e non da qualsiasi «disgregazione».

rientrerebbe nel caso fortuito[125]. La *ratio* della norma, dunque, è quella di fondare una presunzione legale di responsabilità del proprietario per la violazione del dovere di vigilanza e manutenzione che su di lui grava, finalizzato a prevenire i danni che possano derivare a terzi da vizi di costruzione o difetti di manutenzione dell'edificio[126]. Appare così difficile che tale forma di responsabilità possa condurre, anche mediante un risarcimento in forma specifica, all'imposizione di interventi di bonifica per rimediare a un danno ambientale.

Al di fuori, invece, del concetto di rovina, l'art. 2051 c.c. in tema di responsabilità per danno da cose in custodia può estendersi a tutte le fattispecie in cui sia derivato un danno a terzi dalla cosa stessa, diversa dalle parti strutturali di un edificio[127], che può comprendere anche i terreni[128] e che non presuppone necessariamente un'azione «dinamica», essendo sufficiente, ai fini dell'accertamento del nesso di causalità, che vi fosse una situazione di pericolo connessa allo stato della cosa anche «statica»[129]. Resterebbe plausibilmente escluso ancora il caso dell'inquinamento prodotto da terzi, che facilmente verrebbe ricondotto entro l'alveo del caso fortuito idoneo a escludere la responsabilità del custode.

Anche in questo caso, però, occorrerebbe attentamente valutare se lo strumento risarcitorio possa spingersi ad ammettere che esso si estenda, in forma specifica, oltre all'eliminazione della specifica condizione di

---

[125] Benché l'art. 2053 c.c. preveda espressamente, quale prova liberatoria, la dimostrazione che la rovina dell'edificio non sia dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione, la giurisprudenza ammette altresì l'operatività del caso fortuito, inteso quale fattore esterno dotato di autonoma efficacia causale, comprensivo del fatto del terzo o dello stesso danneggiato, anche quando non presenti i requisiti dell'imprevedibilità e dell'inevitabilità. In tal senso, Cass. n. 34401/2023, cit.; Cass. civ., sez. III, 26 maggio 2020, n. 9694; Cass. civ., sez. III, 21 gennaio 2010, n. 1002; Cass. civ., sez. III, 14 ottobre 2005, nn. 19974 e 19975.

[126] Cfr. già Cass. civ., sez. III, 20 dicembre 1976, n. 4694 e di recente Cass. civ. n. 34401/2023, cit.

[127] Cass. civ., sez. III, 26 aprile 2023, n. 10983; Cass. civ., sez. III, 14 gennaio 1988, n. 212.

[128] Cass. civ., sez. III, 4 febbraio 2004, n. 2062; Cass. civ., sez. III, 4 marzo 2024, n. 5751.

[129] La giurisprudenza è pacifica nel ritenere che quando il danno non deriva da un dinamismo interno della cosa, ma richiede l'interazione dell'agire umano con una *res* statica e inerte, il danneggiato deve provare che lo stato dei luoghi presentava un'obiettiva situazione di pericolosità, tale da rendere il danno molto probabile, se non inevitabile: cfr. di recente e per tutte Cass. civ., sez. III, 6 settembre 2023, n. 26013.

pericolosità del bene, sino alla bonifica del suolo, o comunque ad altre misure di carattere ambientale, senza sfociare in una misura sproporzionata o eccessivamente onerosa ex art. 2058 c.c. In questo caso occorrerebbe valorizzare proprio l'inquinamento come condizione di pericolosità della cosa e dimostrare che il danno individuale verificatosi ne costituisca diretta conseguenza causale, ammettendo che l'unico modo per la sua eliminazione sia il ripristino in natura.

Segnali di apertura da parte della giurisprudenza in quest'ultima direzione si possono scorgere nella decisione delle Sezioni Unite del 2025 in cui è stata ricondotta alla giurisdizione del giudice ordinario la domanda proposta dal singolo, ai sensi degli artt. 2043 ss. c.c., per il risarcimento dei danni subiti in conseguenza del contributo di operatori privati al cambiamento climatico[130]. Pur giudicando solo sulla giurisdizione, tra le righe della pronuncia si legge un'apertura verso una «comune azione risarcitoria» capace di condurre alla condanna del privato anche a un *facere* ex art. 2058 c.c. nei casi di violazione di uno standard di diligenza relativo agli obiettivi di decarbonizzazione[131]. Anche in questo caso, tuttavia, resta necessario allegare

[130] Il riferimento è a Cass. civ., sez. un., ord. 21 luglio 2025, n. 20381, in cui la corte ha affermato che «la domanda proposta da privati (…) per il risarcimento dei danni conseguenti al cambiamento climatico derivante dall'incremento della concentrazione di CO2 nell'atmosfera è devoluta alla cognizione del giudice ordinario, trattandosi di pretesa fondata sulla prospettazione di una responsabilità extracontrattuale dei convenuti ex artt. 2043, 2050, 2051 e 2058 c.c., conseguente alla lesione del diritto alla salute, alla vita e al rispetto della vita privata e familiare, di cui agli artt. 2 e 8 CEDU, nonché nella violazione degli artt. 9, terzo comma, e 41, secondo e terzo comma, Cost., come modificati dalla l. cost. n. 1 del 2022».

[131] Sul punto, F. PISTELLI, *L'obbligazione climatica nel giudizio civile: una «comune azione risarcitoria»?*, in *Accademia*, 2025, 9, 1023 ss., che osserva come, in ambito di *climate change litigation*, la non diretta applicabilità ai privati dei trattati internazionali sugli impegni alla riduzione delle emissioni comporta – al di fuori di poter funzionalizzare alcune norme imperative a quello scopo – la necessità di ricavare un generale obbligo o standard di diligenza delle imprese rispetto a tali obiettivi, procedimento che, in gran parte degli ordinamenti, è stato intrapreso proprio attraverso le regole sull'illecito aquiliano. Sono, tuttavia, evidenti le difficoltà nell'impostare tale azione risarcitoria, il che la rende tutt'altro che «comune»: da un lato, a causa della multifattorialità del cambiamento climatico, pare arduo dimostrare il contributo causale della singola attività rispetto all'inquinamento generale (causalità generale), dall'altro ancora più ardua è la dimostrazione del nesso causale con il danno sofferto dai singoli (causalità specifica). Si veda anche L. SERAFINELLI, *Climate change litigation all'italiana contro operatori economici privati: riflessioni a partire da Cass. civ., sez. un., ord. 21 luglio 2025, n. 20381, Greenpeace et al. c. Eni et al*., in *Orizz. dir. comm*., 2025, 3, 1195 ss. secondo cui il complesso di norme nazionali e sovranazionali che

e dimostrare un pregiudizio individuale distinto dal danno ambientale in quanto tale, oltre al nesso di causalità tra la condotta illecita e detto danno.

Una simile soluzione invita a riflettere, in una prospettiva evolutiva, sull'opportunità che gli interpreti valorizzino ulteriormente la connessione tra la lesione dell'ambiente come bene comune e i pregiudizi individuali che ne possono direttamente derivare[132], anche quando originati da condotte omissive dei proprietari, alleggerendone l'onere probatorio attraverso criteri di imputazione oggettivi capaci di incrementare la responsabilizzazione dei proprietari immobiliari. Ciò potrebbe tradursi in un più agevole riconoscimento di tali danni sia sul piano monetario, sia di forme di risarcimento in forma specifica come la bonifica[133]. L'azione decentrata potrebbe così completare, sia pure indirettamente e senza sovrapporvisi, quella accentrata della responsabilità ambientale, attenuando alcuni dei limiti derivanti dall'attuale rigidità del principio «chi inquina paga».

Gli strumenti esaminati, pur potendo svolgere anche una funzione deterrente, operano soprattutto sul piano riparatorio e quindi *ex post* rispetto al danno ambientale. Poiché, però, la tutela ambientale richiede anche una dimensione preventiva, la legittimazione decentrata potrebbe trovare spazio nelle azioni cautelari, come il danno temuto ex art. 1172 c.c. La flessibilità delle misure adottabili dal giudice consentirebbe forse, in astratto, di ricomprendervi anche interventi di prevenzione propri della disciplina ambientale[134]. Resta tuttavia necessario prospettare un pericolo per una

---

impongono obblighi di sostenibilità e mitigazione delle emissioni appare funzionalizzato ad affermare una generale responsabilità di impresa che, dopo l'ordinanza delle Sezioni Unite, è capace di essere azionata dai singoli per la via della responsabilità extracontrattuale.

[132] Una posizione di forte favore verso il rafforzamento, operato dalla giurisprudenza sula cambiamento climatico, dell'azionabilità delle posizioni individuali di fronte a condotte inquinanti, passando attraverso la «costituzionalizzazione del principio del *neminem laedere*», è espressa da M. CARDUCCI, *La Cassazione disegna la cornice del contenzioso climatico italiano: non c'è più margine per tutele a metà,* in *Dir. clima*, 2025, 3, 923 ss. Tale processo è stato definito anche come una forma di «soggettivizzazione» del clima: R. AQUILINI, *L'ingresso della climate litigation nei tribunali italiani: l'ordinanza n. 20381/2025 delle Sezioni Unite*, in *Alimenta*, 2025, 3, 420.

[133] Come del resto è già avvenuto nel contesto dell'art. 844 c.c.

[134] La giurisprudenza di legittimità ha evidenziato la portata ampia delle misure imponibili dal giudice ex art. 1172 c.c. Cfr. Cass., 26 novembre 2021, n. 36875, secondo cui i provvedimenti adottabili ai sensi dell'art. 1172 c.c. sono «necessariamente indeterminati nel loro contenuto», dovendo essere individuati, «secondo le circostanze», in funzione della concreta situazione di pericolo; nel caso di specie, la Corte ha ritenuto ammissibili anche

posizione individuale derivante dal "mero" abbandono, il che presuppone a sua volta il generale riconoscimento da parte del sistema giuridico dello stretto collegamento esistente tra le condotte di abbandono immobiliare, i possibili danni ambientali e, in ultima istanza, il pericolo di pregiudizio per i singoli.

8. LA RINUNCIA ABDICATIVA COME STRUMENTO DI ATTUAZIONE DELLA FUNZIONE SOCIALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

La necessità di affiancare allo strumento riparatorio adeguate tecniche preventive rispetto al non uso antisociale della proprietà invoca, ancora una volta, il possibile ruolo virtuoso dell'autonomia privata. È su tale piano che il discorso può volgere nuovamente al ruolo della rinuncia abdicativa, da una prospettiva però mutata rispetto sia all'approccio della giurisprudenza sia del legislatore della Legge di bilancio.

Quest'ultimo, nel delineare un regime di proprietà sostanzialmente imposta, ha per il momento mancato l'occasione di inserire la rinuncia in un adeguato quadro regolatorio, capace di stimolarne impieghi coerenti con – o persino realizzatori della – funzione sociale della proprietà.

Come già osservato sulla scorta delle Sezioni Unite, la rinuncia può concorrere all'attuazione della funzione sociale della proprietà quando il titolare sia incolpevolmente incapace di sostenere la conservazione del bene – ad esempio perché lo abbia ereditato già degradato – e lo Stato, acquisendolo ex art. 827 c.c., sia meglio in grado di destinarlo a usi socialmente utili[135]. La disciplina introdotta dal legislatore di bilancio rischia però di comprimere questa funzione, riducendo drasticamente lo spazio della rinuncia proprio in presenza di immobili già deteriorati o non conformi. Essa potrebbe, tuttavia, produrre un effetto incentivante indiretto rispetto ai proprietari colpevolmente noncuranti dei propri beni: indurre il proprietario a

opere di ricostruzione e rifacimento, oltre alla mera rimozione delle parti pericolanti. In senso conforme, Cass. civ., sez. II, 20 novembre 2001, n. 14561.

[135] La rinuncia può, quindi, consentire una redistribuzione die costi sulla collettività e, soprattutto, una possibile rifunzionalizzazione nell'interesse generale. In questo senso, V. BRIZZOLARI, *Note a margine*, cit., 635 s. e già L. BARASSI, *Proprietà e comproprietà*, Milano, 1951, 205. In giurisprudenza, Trib. Firenze n. 2529/2022, cit.

rinunciare prima che l'inerzia determini il degrado del bene, quando l'immobile conservi un valore almeno neutro e risulti ancora conforme alla normativa vigente. La rinuncia potrebbe così offrire una via d'uscita per beni difficilmente collocabili sul mercato, purché esercitata prima che siano necessari interventi di regolarizzazione a carico del proprietario.

L'effetto socialmente utile della rinuncia consisterebbe, dunque, nel prevenire i fenomeni di abbandono, evitando il dissesto del bene e le relative esternalità negative per il contesto in cui è collocato, attraverso il mutamento del bene da proprietà privata a proprietà pubblica ex art. 827 c.c.

È pur vero, tuttavia, che l'ente pubblico non dispone sempre delle risorse necessarie per farsi carico integralmente di tutti gli immobili oggetto di rinuncia, né la loro rifunzionalizzazione risponde necessariamente alle concrete esigenze del territorio. In questa prospettiva, possono tornare ad assumere un ruolo centrale le comunità organzzate di soggetti privati in qualità di realtà intermedie tra singoli e Stato, soprattutto attraverso forme di partenariato pubblico-privato (PPP) capaci di concorrere alla rigenerazione degli immobili abbandonati contenendone le esternalità negative e orientandone il riuso verso interessi collettivi dei quali esse stesse siano espressione diretta[136].

I vantaggi delle PPP nella gestione e rigenerazione del patrimonio immobiliare sono molteplici, tra cui l'unione di risorse pubbliche e private e il coinvolgimento diretto e attivo di comunità locali vicine e attente alle concrete esigenze del territorio[137].

Il modello italiano forse più consolidato in questo senso parrebbe quello dell'amministrazione condivisa[138], ormai discretamente diffuso nel nostro

---

[136] J. TEUK CHIN, *The Shifting Role of Public–Private Partnerships in Vacant Property Redevelopment*, in *Land Use Pol*., 2021, 105, 105430; P. KREMER, Z. HAMSTEAD, *Transformation of Urban Vacant Lots for the Common Good*, in *Cit. Environ*., 2015, 8 (2), 3; G. KIM, *The Public Value of Urban Vacant Land: Social Responses and Ecological Value*, in *Sutain*., 2016, 8(5), 486.

[137] Per uno studio sui benefici delle PPP in emblematici casi italiani, cfr. P. VALE DE PAULA, R.C. MARQUES, J.M. GONÇALVES, *Public–Private Partnerships in Urban Regeneration Projects: The Italian Context and the Case of "Porta a Mare" in Livorno*, in *Buildings*, 2025, 15, 702; F. TAJANI, P. MORANO, S. PARIS, F. DI LIDDO, *The Public Private Partnership for the Effective Enhancement and Management of Existing Property Assets: The Case of Torrevecchia Complex (Rome)*, in S. GIUFFRIDA *et al.* (eds.), *Science of Valuations*, Springer, 2024, 377 ss.

[138] Il modello dell'amministrazione condivisa è stato notoriamente elaborato da G. ARENA, *Introduzione all'amministrazione condivisa*, in *Studi parlamentari e di politica*

ordinamento[139], che presuppone l'acquisto da parte del bene in questione della qualifica di «bene comune»[140]. In questo caso, tale nozione non corrisponde pienamente alla categoria hardiniana – né a quella della Commissione Rodotà – ma diviene una definizione funzionale che non guarda tanto alla titolarità del diritto reale sul bene, quanto, da un lato, all'utilità comune che esso può fornire a una determinata collettività e, dall'altro, a una forma di «responsabilità condivisa» tra alcuni cittadini attivi e la pubblica amministrazione nella gestione di un bene[141]. In questo senso, il bene comune somiglia maggiormente alle *common pool resources* descritte da Elinor Ostrom, in cui non rileva tanto il regime proprietario quanto quello di gestione delle risorse da parte di comunità collettive organizzate[142].

Il regime dell'amministrazione condivisa, infatti, deriva da un patto di collaborazione tra la pubblica amministrazione e alcuni cittadini attivi (o organizzazioni)[143], cui l'eventuale proprietario del bene in questione può decidere di partecipare, vincolando il bene all'uso collettivo, anche mantenendo il proprio regime di proprietà esclusiva. Tra le forme organizzate di cittadinanza attiva, un ruolo privilegiato può essere svolto dagli enti del Terzo settore (ETS), la cui attività è istituzionalmente orientata al perseguimento di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale. Il loro coinvolgimento consente così di stabilizzare la gestione condivisa del bene, coniugandone il recupero materiale con una destinazione durevole a finalità

costituzionale, 1997, 117, 29 ss. Una connessione tra la rinuncia e l'amministrazione condivisa è stata anche accennata dalle Sezioni Unite n. 23093/2025, cit., quando rilevano che «la categoria dei «beni comuni» rappresenta, cosi, un inquadramento sistematico in grado di offrire al problema dei beni immobili abbandonati una risposta diversa rispetto a quella fornita dal codice civile, sia pure limitatamente a quelli oggetto di interesse ad una gestione diretta in forma comunitaria».

[139] F. CORTESE, *Amministrazione condivisa e biografia giuridica della Nazione*, in G. ARENA, M. BOMBARDELLI (a cura di), *L'amministrazione condivisa*, Napoli, 2022, 15.

[140] Si veda ancora G. ARENA, *I custodi della bellezza. Prendersi cura dei beni comuni. Un patto per l'Italia fra cittadini e le istituzioni*, Milano, 2020, e, poi, U. MATTEI, *Beni comuni. Un manifesto*, Bari, 2011; A. CIERVO, *I beni comuni*, Roma, 2012.

[141] G. ARENA, *Da beni pubblici a beni comuni*, in *Riv. trim. dir. pub*., 2022, n. 3, 653 s.

[142] E. OSTROM, *Governing the Commons: The Evolution of Institution for Collective Action*, Cambridge, 1990, *passim*; ID., *Reformulating the Commons*, in *Swiss Pol. Sc. Rev*., 2000, 6(1), 29.

[143] Per una ricostruzione, cfr. S. FRANCA, *Cura dei beni comuni e responsabilità condivisa: spunti ricostruttivi*, in *Munus*, 2018, 1, 47 ss.

di interesse generale, anche attraverso gli strumenti di co-programmazione e co-progettazione previsti dall'art. 55 cod. terzo settore[144].

Tuttavia, è stato anche osservato che, quando il bene rimane in un regime di proprietà privata, la realizzazione del patto risulta più complessa, sia in quanto è pur sempre necessario il consenso del proprietario, sia perché occorre un delicato processo di composizione tra i suoi interessi individuali e quelli della collettività che prende in gestione il bene[145]. Per tale ragione, il bene comune che maggiormente è in grado di realizzare l'interesse generale tramite l'amministrazione condivisa è il bene ad appartenenza pubblica.

L'esperienza dell'amministrazione condivisa ha già registrato numerosi casi di patti di collaborazione di successo che hanno riqualificato immobili dissestati e degradati dal punto di vista ambientale ridestinandoli a utilizzi sociali[146].

È in tale contesto che, allora, la rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, quale strumento dell'autonomia privata, può divenire strumento di attuazione della funzione sociale, nella misura in cui può agevolare il passaggio da bene privato abbandonato a bene pubblico e poi – auspicabilmente, in alcuni casi – a bene comune.

---

[144] Il coinvolgimento attivo degli ETS nel recupero e destinazione di immobili e terreni abbandonati verso finalità sociali e culturali è già pienamente attestato. Si veda, ad esempio, il Research Report n. 018 | 20 di EURICSE, *Imprese di comunità e beni comuni. Un fenomeno in evoluzione*, e in particolare G. TENEGGI, *Cooperative di comunità: fare economia nelle aree interne*, in A. DE ROSSI (a cura di), *Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste*, Roma, 2018.

[145] G. ARENA, *Da beni pubblici a beni comuni,* cit., 653. Cfr. anche P. URBANI, *Alla ricerca della Civitas: i beni comuni urbani*, in *Pausania*, 19 settembre 2022.

[146] Tra le esperienze più significative, cfr. il patto per Moruzzi Road a Pavia (2018, su un percorso avviato nel 2016), che ha consentito il recupero di un'area già ridotta a discarica a cielo aperto mediante attività continuative di pulizia e cura; il patto per Fontana Nuova a Piedimonte Matese (2021), diretto al risanamento di un bene abbandonato da oltre dieci anni, con interventi di pulizia, ripristino e manutenzione; il patto per l'ex Lazzaretto di Verona (2021), volto al recupero e alla messa in sicurezza del complesso monumentale degradato; nonché il patto Osservatorio La Goccia a Milano (2022), relativo a un'ex area industriale significativamente contaminata, nel quale l'amministrazione condivisa ha affiancato attività di ricerca sui processi di rinaturalizzazione e bonifica naturale, monitoraggio e rimozione dei rifiuti non pericolosi. Cfr. P. BONASORA, *Pavia, dall'ex raccordo a Moruzzi road*, in *Labsus*, 13 febbraio 2018; A. PALUMBO, *Una Fontana Nuova per irrigare le relazioni di una comunità*, ivi, 6 luglio 2021; G. DATO, A. GABALLO, *L'ex lazzaretto: un luogo per il benessere delle persone nel passato e nel presente*, ivi, 24 giugno 2025; M. LATINO, *Un Patto per preservare una foresta spontanea, a Milano*, ivi, 30 maggio 2023.

Perché tali effetti si producano pienamente è necessario, però, un approccio spiccatamente preventivo, nella misura in cui la gestione collettiva rappresenta un modello efficiente fintantoché la risorsa non si trova in uno stato di deterioramento tale da rendere inutile qualsiasi organizzazione, ovvero non è talmente sottoutilizzata da non giustificare gli sforzi per organizzarne la gestione[147]. Per tale ragione, la rinuncia alla proprietà dovrebbe avvenire quando l'immobile non è in totale stato di abbandono, ma in una fase precedente.

Che la disposizione introdotta dalla legge di bilancio costituisca un effettivo incentivo in questa direzione resta, tuttavia, da verificare. Da un lato, la prospettiva della nullità dell'atto potrebbe indurre i proprietari che dispongano delle necessarie risorse economiche a risanare il bene o, comunque, a mantenerlo in buono stato; ma, una volta recuperato l'immobile, la rinuncia risulterebbe economicamente razionale solo ove esso conservasse un valore di mercato neutro, mentre, in presenza di un valore positivo, il proprietario avrebbe verosimilmente interesse a venderlo. Dall'altro lato, la disciplina lascia irrisolte proprio le fattispecie più rilevanti: quelle in cui il bene, pur non essendo a norma o pienamente utilizzabile, sia ancora recuperabile e suscettibile di essere rifunzionalizzato per finalità socialmente utili, soprattutto ove affidato a forme di gestione collettiva. In tali casi, tuttavia, la rinuncia unilaterale resta preclusa dalla nullità dell'atto, con il rischio concreto di sottrarre alla possibile soddisfazione di interessi generali risorse immobiliari ancora recuperabili.

Sarebbe (stato) allora auspicabile un intervento regolatorio maggiormente capace di tradurre la rinuncia in un comportamento proprietario virtuoso nel contesto delle politiche di rigenerazione immobiliare, non senza l'assistenza di strumenti pubblicistici di incentivo, ad esempio, sul piano fiscale[148].

---

[147] E. OSTROM, *Reformulating*, cit., 34.

[148] Oltre al potere, già evidenziato, dei comuni di parametrare l'aliquota IMU all'effettiva utilizzazione degli immobili (Allegato A del D.M. 6 novembre 2025, a integrazione del decreto 6 settembre 2024), il nuovo testo n. NT2 alla congiunzione n. 29, 761, 863, 903, 1028, 42, 1122, 1131 (proposta su "Disposizioni in materia di rigenerazione urbana"), all'art. 12, comma 8, consentirebbe ai Comuni di elevare progressivamente l'IMU sugli immobili inutilizzati o incompiuti da oltre cinque anni, proprio al fine di promuovere il riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente.

Resta da verificare se, in una prospettiva *de iure condito*, un simile effetto possa essere perseguito anche attraverso strumenti di tutela privatistica – anche in via cautelare – capaci di riconoscere ai singoli la legittimazione ad agire contro la (possibile o effettiva) violazione di un «obbligo di rinunciare», cui il proprietario di un immobile non più voluto dovrebbe assolvere, secondo l'ordinaria diligenza, anziché lasciare che il bene degradi fino a produrre effetti dannosi per la collettività.

In una prospettiva di graduazione delle tutele, la forma più incisiva di contrasto al «non uso antisociale» potrebbe poi essere rappresentata, a determinate condizioni, dall'espropriazione forzata degli immobili abbandonati[149], anche attraverso un'interpretazione analogica o estensiva dell'art. 838 c.c.

[149] In questa direzione si muove anche il testo unificato dei disegni di legge in materia di rigenerazione urbana attualmente all'esame del Senato (A.S. nn. 29, 42, 761, 863, 903, 1028, 1122 e 1131, NT2). L'art. 13, comma 1, prevede che l'approvazione dei piani e programmi di rigenerazione urbana, anche mediante accordo di programma, comporti la dichiarazione di pubblica utilità degli interventi ivi previsti ai fini dell'applicazione del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327; il successivo comma 2 interviene conseguentemente sull'art. 12, comma 1, lett. a), del medesimo testo unico, includendo tra gli atti dai quali deriva la dichiarazione di pubblica utilità anche l'approvazione di un piano di rigenerazione urbana sostenibile. Particolarmente significativa, rispetto agli immobili abbandonati, è inoltre la proposta emendativa 13.10, presentata al NT2, che circoscriverebbe tale possibilità agli edifici o complessi edilizi collabenti o diruti da oltre dieci anni, dai quali derivi un documentato pericolo per la pubblica incolumità e rispetto ai quali siano andati deserti, a distanza di almeno un anno, almeno due avvisi pubblici volti a sollecitare proposte di accordi attuativi. In tale formulazione, dunque, l'espropriazione verrebbe configurata quale rimedio residuale rispetto a situazioni di prolungato degrado e alla persistente inerzia della proprietà, dopo il previo esperimento di strumenti consensuali di rigenerazione.

CAPITOLO QUARTO
L'ABUSO DELLA PROPRIETÀ

SOMMARIO: 1. Dall'esercizio antisociale all'abuso della proprietà. – 2. L'abuso del diritto come criterio interpretativo. – 3. Abuso del diritto e potere discrezionale del proprietario: l'art. 833 c.c. – 4. Il carattere «relazionale» dell'abuso e l'interesse generale: per il superamento del «monopolio» dell'emulazione. – 5. L'abuso della proprietà nel sistema giuridico italo-europeo. – 5.1. L'abuso del diritto nel diritto europeo. – 5.2. La portata applicativa dell'art. 54 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea e il diritto di proprietà. – 6. Gli «strumenti» dell'abuso della proprietà per la legittimazione decentrata. – 6.1. Il rifiuto di accordare tutela all'esercizio abusivo della proprietà. – 6.2. L'azione diretta del singolo contro l'abuso della proprietà: prospettive di evoluzione.

1. DALL'ESERCIZIO ANTISOCIALE ALL'ABUSO DELLA PROPRIETÀ

Il lavoro sin qui condotto ha evidenziato l'esigenza di ridefinire il perimetro dell'esercizio del diritto di proprietà ritenuto «normale», in quanto ricomprendente manifestazioni proprietarie formalmente conformi al diritto ma sostanzialmente antisociali. L'antisocialità deriva dalle esternalità negative generate da certe condotte proprietarie su interessi generali. L'approccio egoistico con cui il proprietario, nel massimizzare il proprio beneficio o minimizzare i propri costi, omette di considerare il contesto socio-economico in cui il proprio bene è inserito si pone in tensione con l'esigenza di affermare una generale «responsabilità sociale» del proprietario, coerente con il crescente coinvolgimento anche dei privati nel perseguimento di obiettivi di interesse generale, primi fra tutti quelli legati allo sviluppo sostenibile, rispetto ai quali la proprietà può assumere un ruolo centrale[1].

Le espressioni "estreme" dello *ius abutendi* – l'estrattivismo, da un lato,

[1] B. AKKERMANS, *Sustainable Ownership – new obligations towards achieving a sustainable society*, in *EPLJ*, 2021, 10(2-3), 279 ss.

e il non uso, dall'altro – non rientrano, allora, automaticamente nello spettro delle modalità di esercizio del diritto senz'altro meritevoli di tutela. La funzione sociale della proprietà impone di orientare l'esercizio del diritto anche all'interesse generale, senza trasformare il proprietario in un funzionario pubblico né legittimare forme di controllo estranee alla legge. Da un lato, essa informa l'intervento conformativo del legislatore, che attraverso la legislazione vincolistica adegua la proprietà all'interesse generale e intercetta molte delle ricadute sistemiche dell'esercizio antisociale del diritto. Dall'altro, opera anche come limite interno, consentendo al giudice, senza prescindere dal *medium* legislativo, di introdurre l'interesse generale nell'equazione interpretativa che porta alla soluzione di un conflitto interindividuale attraverso strumenti privatistici capaci di limitare *lato sensu* le prerogative proprietarie a tutela indiretta di interessi generali.

La legittimazione decentrata del privato per il controllo dell'egoismo proprietario passa, allora, attraverso la necessaria valorizzazione interpretativa del collegamento esistente tra le posizioni individuali dedotte in giudizio e il pregiudizio arrecato dalla condotta proprietaria ai beni comuni. L'analisi dei possibili strumenti con cui tale sindacato può essere attuato ha mostrato il possibile ruolo complementare del diritto privato rispetto alla legislazione *stricto sensu* limitativa. L'azione decentrata, infatti, può contribuire all'affermazione del suddetto modello di responsabilità sociale, permettendo di rendere legalmente vincolanti e coercibili obblighi di solidarietà sociale. Talvolta attraverso le regole sull'autonomia privata, talaltra mediante le norme sui conflitti interproprietari o gli strumenti della responsabilità civile, è dal bilanciamento tra posizioni individuali contrapposte, integrato dalla considerazione dell'interesse generale, che la funzione sociale acquista concreta operatività quale limite interno del diritto. In tal modo, è l'interprete stesso a ridefinire in senso socialmente orientato il perimetro di legittimità dello *ius abutendi*.

L'analisi ha, però, inevitabilmente mostrato alcuni limiti cui la sola funzione sociale costituzionale difficilmente permette di ovviare. Gli strumenti dell'autonomia privata possono anzitutto scontare l'assenza di adeguati incentivi a condotte spontaneamente virtuose, difficilmente imponibili in mancanza di un generale obbligo legale di conformare negozialmente l'esercizio proprietario a esigenze di sostenibilità. D'altra parte, la vocazione prevalentemente interindividuale delle regole sui conflitti proprietari e sulla responsabilità civile richiede operazioni ermeneutiche più

incisive, che incontrano tuttora categorie rigide. Sul piano proprietario, è emersa la perdurante tutela di un «nucleo essenziale» del diritto, imperniato sullo *ius excludendi alios* e ad oggi difficilmente comprimibile per ragioni di interesse generale fuori dai meccanismi espropriativi. Sul piano aquiliano, l'accesso alla tutela risarcitoria – anche nella forma specifica del ripristino ambientale – sembra spesso ostacolato dall'assenza, nel c.d. «scopo della norma violata», di obiettivi di prevenzione di esternalità negative lesive di interessi generali.

Resta, dunque, da impostare qualche riflessione conclusiva capace, in una prospettiva ulteriormente evolutiva, di costruire strumenti interpretativi ancor più trasversali e unificanti capaci, da un lato, di stimolare il superamento dei suddetti limiti e, dall'altro, di intercettare un numero più ampio e indeterminato di fattispecie di esercizio antisociale della proprietà nell'interesse generale, nell'ottica di un generale rafforzamento della legittimazione decentrata.

Un simile percorso deve necessariamente confrontarsi con la categoria dell'abuso del diritto, in quanto argomento interpretativo tradizionalmente legato al controllo di modalità di esercizio di un diritto formalmente legittime ma sostanzialmente incompatibili con la *ratio* per cui il diritto stesso è stato attribuito a un determinato soggetto. Poiché, infatti, lo *ius abutendi* non coincide né con l'esercizio antisociale del diritto di proprietà né, a maggior ragione, con il suo abuso[2], si tenterà di verificare se e in che modo una rivisitazione della figura dell'«abuso della proprietà», alla luce del complesso sistema italo-europeo, possa contribuire a rafforzare e completare i percorsi interpretativi sinora intrapresi.

2. L'ABUSO DEL DIRITTO COME CRITERIO INTERPRETATIVO

Occorre preliminarmente chiarire la funzione che si intende attribuire alla figura dell'abuso del diritto nell'ambito di queste riflessioni finali. È ben noto, infatti, come il dibattito sul tema si sia concentrato principalmente sulla

[2] Cfr. cap. primo, par. 1 e, in particolare, M. ROTONDI, *L'abuso di diritto*, in *Riv. dir. civ*., 1923, 108; F. PICCINELLI, *Studî e Ricerche intorno alla definizione: Dominium est jus utendi et abutendi re sua, quatenus juris ratio patitur*, Firenze, 1886, 7 ss.; V. SCIALOJA, *Teoria della proprietà nel diritto romano*, Spoleto, 1933, 262; C.M. BIANCA, *La proprietà*, Milano, 2017, 104.

possibilità di riconoscere o meno, nell'ordinamento giuridico italiano, l'esistenza di un principio generale di divieto dell'abuso del diritto o di un autonomo istituto giuridico[3].

Nata dall'elaborazione dottrinale proprio nell'area del diritto di proprietà, e in particolare relativamente agli atti di emulazione[4], la figura del divieto di abuso del diritto fa riferimento all'opportunità di sanzionare gli atti o le omissioni formalmente conformi alla legge ma contrastanti con l'ordinamento da un punto di vista «funzionale»[5]. In questo senso, l'abuso del diritto è divenuto uno strumento impiegato nell'argomentazione giuridica per far discendere una forma di responsabilità dall'esercizio di un diritto, di un potere o di una libertà in maniera difforme dalle ragioni per cui la legge ha attribuito tali situazioni giuridiche[6].

Tuttavia, le principali difficoltà nell'affermare l'esistenza di un istituto generale sono ancora oggi dovute all'assenza di riferimenti all'abuso da parte del diritto positivo. Il rifiuto da parte del legislatore del 1942 di inserire nel Codice civile una norma espressa e generale in tal senso – nella forma cioè di un divieto di esercitare un proprio diritto in contrasto con lo scopo per il quale

---

[3] L'opinione più risalente e diffusa vedeva ostacoli insormontabili alla configurazione di una nozione dogmatica di abuso del diritto, in primo luogo a causa della mancanza di una norma generale, come avvenuto invece in altri ordinamenti, che sanzioni la formale conformità di un atto al contenuto di un diritto cui corrisponda il suo sostanziale contrasto con altri principi dell'ordinamento. Si veda U. NATOLI, *Note preliminari ad una teoria dell'abuso del diritto nell'ordinamento giuridico italiano*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 1958, 18 ss.; S. ROMANO, voce *Abuso del diritto: c) diritto attuale*, in *Enc. dir.*, I, Milano 1958, 166 ss.; F. SANTORO PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 1957, rist. 2012, 60 s.

[4] Cfr., *ex multis*, U. NATOLI, *op. cit*., 20 s.; S. PATTI, voce *Abuso del diritto*, in *Dig. disc. priv., sez. civ*., Torino, 1987, 4; Salv. ROMANO, *op. cit.*, 166; P. RESCIGNO, voce *Proprietà*, in *Enc. dir*., 1988, XXXVII, 260; R. SACCO, *L'esercizio e l'abuso del diritto*, in G. ALPA, M. GRAZIADEI, A. GUARNERI, U. MATTEI, P.G. MONATERI, R. SACCO, *Il diritto soggettivo*, in *Tratt. dir. civ. Sacco*, Torino, 2001, 335; C. RESTIVO, *Contributo ad una teoria dell'abuso del diritto*, Milano, 2007, 67.

Anche in giurisprudenza si rinvengono tracce del collegamento tra art. 833 c.c. e abuso del diritto come sua diretta espressione, seppure meno marcate che in dottrina: cfr. Cass. civ., sez. II, 22 gennaio 2016, n. 1209; Cass. civ., sez. II, 19 marzo 2013, n. 6823; Cass. civ., sez. II, 11 aprile 2001, n. 5421; Cass. civ., sez. lav., 8 settembre 1995, n. 9501. Anche le SS.UU. 23093/2025, cit. manifestano la possibilità, seppure senza prendere espressa posizione la riguardo, che l'art. 833 c.c. rientri tra le norme da cui ricavare un principio generale di abuso del diritto.

[5] A. GENTILI, *L'abuso del diritto come argomento*, in *Riv. dir. civ*., 2012, 3, 302.

[6] P. RESCIGNO, *L'abuso del diritto*, Bologna, 1998, 13, 25.

esso è stato attribuito[7] – ha alimentato le opinioni contrarie a una sua generale legittimazione, giustificate dal timore di una eccessiva discrezionalità giudiziaria[8] a scapito della certezza del diritto[9]. A tali argomenti si aggiungono quelli di chi ne ha denunciato l'intrinseca contraddittorietà o, comunque, l'inutilità[10]: se un atto è qualificabile come esercizio di un diritto, esso non potrebbe al tempo stesso essere abusivo, poiché o oltrepassa i limiti posti dall'ordinamento all'esercizio di quel diritto e, allora, non potrebbe neppure esservi ricondotto[11] risultando improduttivo dei suoi effetti propri; oppure contrasta con altra norma di legge e, allora, sarebbe semplicemente illecito[12].

D'altro canto, vi è invece chi ha ravvisato nel divieto di abuso del diritto uno strumento necessario per far entrare nel discorso giuridico anche elementi extragiuridici – per lo più di natura etica e morale – al fine di dar conto dello scarto tra forma e sostanza e contrastare la pretesa assolutezza di taluni diritti individuali[13]. In altri termini, per valorizzare la distanza tra «stretto diritto» e «vero diritto»[14]. Parte della dottrina ha ricondotto proprio all'art. 833 c.c. – oltre che alle norme sulla buona fede (in particolare, l'art. 1175 c.c.) – uno dei principali referenti normativi cui agganciare l'esistenza di un principio generale di divieto di abuso del diritto nell'ordinamento giuridico[15].

Pertanto, l'assenza di riferimenti normativi espressi all'abuso non ha

---

[7] Art. 7 progetto preliminare.

[8] In particolare, S. FORTUNATO, *Sull'abuso del diritto e sull' "abuso dell'abuso"*, in *Riv. dir. civ*., 2019, 2, 332 ss.

[9] F. PIRAINO, *Il divieto di abuso del diritto*, in *Eur. dir. priv*., 2013, 1, 82, nt. 17; C. RESTIVO, *op. cit*., 88.

[10] R. SACCO, *L'esercizio e l'abuso*, cit., 359, 373. In particolare, si argomenta sull'inutilità dell'abuso tutte le volte in cui l'argomentazione giuridica giunga a risultati cui si potrebbe arrivare tramite l'interpretazione e applicazione di altre norme giuridiche esistenti, senza la necessità di scomodare l'abuso del diritto.

[11] In questo senso, la critica di contraddittorietà dell'abuso fa leva sul fatto che o l'atto rientra nelle modalità consentite di esercizio di quel diritto, oppure ne fuoriesce e si ha «eccesso dal diritto»: *tertium non datur*. Cfr. C. RESTIVO, *op. cit.,* 77, con particolare riferimento a F. SANTORO PASSARELLI, *op. cit*., 76 s.

[12] Emblematico di tale impostazione è M. ORLANDI, *Contro l'abuso del diritto*, in *Riv. dir. civ.*, 2010, 2, 158.

[13] S. PATTI, *op. cit.*, 4. Culla di questo percorso, che ha portato alla moderna concezione dell'abuso del diritto, fu la dottrina francese, nonostante l'esclusione del divieto dal Code civil. Cfr. C. RESTIVO, *op. cit.*, 68.

[14] A. GENTILI, *op. cit*., 316.

[15] Per una completa ricostruzione, cfr. F. PIRAINO, *op. cit*., 121 ss.

impedito alla dottrina di identificarne il paradigma nel complessivo impianto codicistico, in cui il legislatore avrebbe provveduto a «decentrare» o «scomporre» la logica dell'abuso nei singoli istituti proprio al fine di evitare l'indeterminatezza di una clausola generale[16]. Da qui discende, però, l'ulteriore ordine di critiche per cui l'abuso si risolverebbe in un'applicazione della buona fede in ambito contrattuale (artt. 1175, 1337 e 1375 c.c.), del divieto di atti emulativi in ambito proprietario (art. 833 c.c.)[17] e dell'illecito civile atipico in ambito extracontrattuale (art. 2043 c.c.)[18].

Occorre, tuttavia, distinguere tra l'asserita inutilità del divieto di abuso e la difficoltà di riconoscergli la consistenza di un autonomo principio generale. Se, per certi versi, può comprendersi la ritrosia a ricondurre l'abuso del diritto entro una categoria istituzionale unitaria, ciò non implica automaticamente la sua inutilità, ove venga considerato un criterio interpretativo che consente al giudice di ottenere una soluzione che la mera sussunzione nello *strictum ius* non consentirebbe, mostrando che la fattispecie formalmente applicabile non può disciplinare quel particolare caso alla luce della propria *ratio*[19].

Si vedrà come la giurisprudenza tenda oggi a impiegare il divieto di abuso quale argomento interpretativo, delineandone altresì i caratteri generali essenziali. Occorre, allora, preliminarmente indagare i tratti del rapporto tra abuso del diritto e proprietà, per comprendere se vi siano margini per una sua rivisitazione in senso evolutivo alla luce del quadro giuridico attuale.

3. ABUSO DEL DIRITTO E POTERE DISCREZIONALE DEL PROPRIETARIO: L'ART. 833 C.C.

Una delle principali ragioni per cui la proprietà ha rappresentato un terreno fertile per l'elaborazione dell'abuso del diritto risiede nella sua natura di diritto-potere per eccellenza, il cui esercizio non è rigidamente

[16] M. BARCELLONA, *L'abuso del diritto: dalla funzione sociale alla regolazione teleologicamente orientata del traffico giuridico*, in *Riv. dir. civ*., 2014, 2, 480 ss.; G. CAZZETTA, *Abuso del diritto e forma di unità del giuridico*, in *Riv. dir. civ*., 2017, 3, 578.

[17] C. RESTIVO, *op. cit*., 72; U. NATOLI, *op. cit*., 28 ss.

[18] Per una problematizzazione, C. CASTRONOVO, *Abuso del diritto come illecito atipico?*, in *Eur. dir. priv*., 2006, 3, 1052 ss. Contro l'idea che l'abuso si risolva nell'illecito, cfr. N. LIPARI, *Ancora sull'abuso del diritto. Riflessioni sulla creatività della giurisprudenza*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 2017, 1, 12.

[19] A. GENTILI, *op. cit*., 321 ss.

predeterminato dall'ordinamento, ma lascia al titolare un ampio margine di discrezionalità nell'esercizio delle prerogative dominicali. Proprio per questo si è soliti distinguere tra «eccesso dal diritto» e «abuso del diritto»[20]: nel primo caso, il titolare esercita il diritto secondo modalità diverse da quelle consentite o predeterminate dalla legge; nel secondo, invece, la concreta modalità di esercizio, pur formalmente ricompresa nel perimetro della legalità, determina una deviazione funzionale rispetto allo scopo perseguito dalla norma attributiva[21].

Tuttavia, in ambito proprietario la riflessione è rimasta per lo più ancorata alla regola sugli atti di emulazione, circoscrivendo l'abuso della proprietà a quegli atti compiuti senza un obiettivo vantaggio proprio e con il solo scopo di causare un danno ad altri[22]. Cionondimeno, legare l'art. 833 c.c. all'abuso del diritto – sia che glielo si presupponga o che si voglia ricavare da esso – crea un certo numero di incertezze e contraddizioni. Infatti, parte della dottrina ha da tempo negato la compatibilità strutturale e concettuale tra abuso ed emulazione, in quanto la portata applicativa di quest'ultima è limitata all'*animus nocendi* e alla necessità dell'assenza di qualsiasi vantaggio per il proprietario che compie l'atto[23]. Su tale scia si è anche negata la sovrapposizione tra emulazione e buona fede oggettiva, avendo presupposti troppo diversi perché se ne possa ricavare un principio comune[24].

Ne è derivato il permanere di un modello particolarmente restrittivo, che richiede non soltanto l'*animus nocendi*, ma anche l'assenza di qualsiasi apprezzabile utilità per il proprietario: requisito, quest'ultimo, idoneo a escludere l'applicazione della norma ogniqualvolta l'atto presenti anche un minimo vantaggio per il suo autore e, dunque, a lasciare prive di sindacato condotte proprietarie pur concretamente pregiudizievoli o antisociali[25].

Non sono mancate, invero, proposte volte a superare tali rigidità attraverso un'interpretazione evolutiva dell'art. 833 c.c., capace, da un lato, di porlo in stretta relazione con la realizzazione della funzione sociale e di

[20] G. PINO, *L'esercizio del diritto soggettivo e i suoi limiti. Note a margine della dottrina dell'abuso del diritto*, in *Rag. prat*., 2005, 1168.

[21] D. MESSINETTI, voce *Abuso del diritto*, in *Enc. dir*., agg. II, 1998, 19.

[22] R. SACCO, voce *Abuso del diritto*, in *Dig. disc. priv., sez. civ*., Torino, 2012, 16.

[23] S. PATTI, *op. cit*., 4 ss.; G. ALPA, *L'arte del giudicare*, Roma-Bari, 1996, 8.

[24] C. RESTIVO, *op. cit*., 74, con particolare riferimento a L. BIGLIAZZI GERI, *Buona fede nel diritto civile*, in *Dig. disc. priv., sez. civ*., Torino, 1988, 174 s.

[25] Di recente in giurisprudenza Cass. civ., sez. II, ord. 25 settembre 2023, n. 27223; Cass. civ., sez. VI-2, ord. 16 febbraio 2020, n. 4024; Cass. civ., sez. II, 31 ottobre 2018, n. 27916.

altri obiettivi di rango costituzionale[26] e, dall'altro, di spostare il baricentro del giudizio dall'elemento soggettivo del proprietario agli effetti oggettivamente prodotti dall'atto[27] o, più in generale, al bilanciamento tra interessi contrapposti[28].

Una simile operazione, per quanto condivisibile nei risultati cui tende, lascia tuttavia irrisolto, a nostro avviso, un problema più radicale: quello di continuare ad attribuire all'art. 833 c.c. una sorta di «monopolio» nell'applicazione dello strumento interpretativo del divieto di abuso del diritto al campo della proprietà[29]. Così facendo, si sottraggono numerose condotte antisociali alle potenzialità evolutive del divieto di abuso del diritto, inteso quale strumento interpretativo capace di negare tutela alle manifestazioni antisociali della proprietà anche quando, e proprio perché, il

[26] Per una lettura moderna sul punto, cfr. M. COMPORTI, *Diritti reali in generale*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 2011, 191 ss., il quale, muovendo dalla teoria generale dell'abuso del diritto quale espressione del principio solidaristico desumibile dagli artt. 2, 3, 41, 42, 44 e 45 Cost., propone una lettura evolutiva dell'art. 833 c.c., considerato quale prima manifestazione del divieto di abuso nel settore dei diritti reali. La norma non configurerebbe, pertanto, un limite esterno ed eccezionale alla proprietà, ma un limite interno o immanente, destinato a conformarne l'esercizio alla luce dei principi costituzionali di solidarietà e funzione sociale. Da tale impostazione discenderebbe il superamento dell'interpretazione tradizionalmente restrittiva dell'atto emulativo: sul piano oggettivo, la presenza di una pur minima utilità per il proprietario non sarebbe sufficiente a escluderne la configurabilità, dovendosi piuttosto procedere a una valutazione di proporzionalità tra utilità del *dominus* e pregiudizio arrecato al terzo; sul piano soggettivo, lo «scopo» di cui all'art. 833 dovrebbe essere riferito al risultato oggettivo dell'atto e non all'intenzione psicologica del proprietario, sicché l'*animus nocendi* non costituirebbe requisito necessario della fattispecie. In questa prospettiva, l'art. 833 viene dunque riletto alla luce dell'art. 42 Cost. come strumento di controllo dell'esercizio proprietario rispetto alla sua funzione sociale e alla *ratio* dell'istituto. Sul collegamento tra art. 833 c.c. e funzione sociale, cfr. anche S. RODOTÀ, *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata e i beni comuni*, 3ª ed., Bologna, 2013, 193; U. BRECCIA, *I quarant'anni del libro terzo del Codice civile*, in *Riv. crit. dir. priv*., 1983, 2, 341; A. GAMBARO, *La proprietà*, Milano, 2017, 177.

[27] G. PINO, *op. cit*., 170; U. RUFFOLO, *Atti emulativi, abuso del diritto e «interesse» nel diritto*, in *Riv. dir. civ*., 1973, II, 30; P. PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della «proprietà»*, Napoli, 1971, 200; M. ALLARA, voce *Atti emulativi*, in *Enc. dir*., IV, Milano, 1959, 35 s. Decisamente in disaccordo è C. RESTIVO, *op. cit*., 93, mentre cautamente scettico era C. SALVI, voce *Abuso del diritto, I) Diritto civile*, in *Enc. giur*., Roma, 1988, I, p. 2, che accoglieva l'idea di concepire l'*animus nocendi* in una prospettiva oggettiva anziché soggettiva, ma non ritiene di spingere tale interpretazione sino a ridurre l'elemento oggettivo ad un mero giudizio di proporzione tra utilità e molestie arrecate.

[28] M. COMPORTI, *Contributo allo studio del diritto reale*, Milano, 1977, 263 ss.

[29] C. SALVI, *op. cit.*, 2.

proprietario persegua un vantaggio individuale a scapito non necessariamente di uno specifico diritto altrui, bensì di un interesse di carattere generale. Si priva così il diritto privato di una prospettiva potenzialmente promettente per l'ampliamento della sua legittimazione decentrata.

4. IL CARATTERE «RELAZIONALE» DELL'ABUSO E L'INTERESSE GENERALE: PER IL SUPERAMENTO DEL «MONOPOLIO» DELL'EMULAZIONE

La riflessione così impostata induce a interrogarsi circa l'opportunità di emancipare l'abuso della proprietà dal monopolio dell'*aemulatio* ex art. 833 c.c. come suo unico referente normativo. Alla base di tale esigenza vi è, anzitutto, una ragione di coerenza del sistema. Se è vero che il divieto di abuso del diritto colpisce la deviazione della condotta del titolare dalla *ratio* attributiva del diritto, esso non dovrebbe essere ricondotto alla sola fattispecie dell'emulazione. L'art. 833 c.c. sanziona, infatti, il comportamento radicalmente arbitrario del proprietario, consistente in atti privi di utilità propria e intenzionalmente lesivi di altri. Ridurre l'abuso della proprietà a tale schema significherebbe ammettere che la *ratio* (violata) del diritto consista nel puro egoismo proprietario, coincidente cioè nel conseguimento di un seppur minimo vantaggio anche a costo di un pregiudizio altrui[30]. Al contrario: «di abuso si può parlare quando attraverso una situazione soggettiva di vantaggio si leda un diritto altrui»[31].

Occorre dunque verificare se sia possibile ricavare dall'ordinamento un criterio interpretativo generale, non sovrapponibile all'emulazione, capace di superare i limiti dell'*animus nocendi*, dell'assenza di un vantaggio individuale e del necessario pregiudizio dell'altrui sfera giuridica, sino a censurare condotte proprietarie egoistiche che, tendendo alla massimizzazione del vantaggio individuale, ledono interessi generali.

Si è anticipato che la giurisprudenza pare avere elaborato col tempo i tratti

[30] Cfr. F. MEZZANOTTE, *Le «situazioni giuridiche soggettive»*, in *Riv. dir. civ.*, 2024, 5, 949, in commento alla posizione di P. RESCIGNO, *Manuale del diritto privato italiano*, Napoli, 1973, 461 s., in merito a come in realtà siano altri gli strumenti per sindacare l'egoismo proprietario, in primis la buona fede ex art. 1175 c.c.

[31] G. VETTORI, *L'abuso del diritto Distingue frequenter*, in *Obbl. contr*., 2010, 3, 168; ID., *Anomalie e tutele nei rapporti di distribuzione fra imprese,* Milano, 1983, 62 ss.

di uno strumento interpretativo generale volto a negare tutela alle condotte che integrano abuso del diritto. Non sorprende che, però, la limitata portata applicativa dell'art. 833 c.c. abbia condotto gli interpreti a discostarsi presto da quel modello e a prendere una strada parallela, elaborata per lo più nell'ambito delle obbligazioni ma ad esso, invero, non limitata.

Lo strumento interpretativo progettato dalle corti vede oggi alcuni elementi costitutivi ricorrenti: «1) la titolarità di un diritto soggettivo in capo ad un soggetto; 2) la possibilità che il concreto esercizio di quel diritto possa essere effettuato secondo una pluralità di modalità non rigidamente predeterminate; 3) la circostanza che tale esercizio concreto, anche se formalmente rispettoso della cornice attributiva di quel diritto, sia svolto secondo modalità censurabili rispetto ad un criterio di valutazione, giuridico od extragiuridico; 4) la circostanza che, a causa di una tale modalità di esercizio, si verifichi una sproporzione ingiustificata tra il beneficio del titolare del diritto ed il sacrifico cui è soggetta la controparte»[32].

L'accertamento di queste condizioni conduce al rifiuto di riconoscere le tutela che il titolare avrebbe ottenuto attraverso l'esercizio abusivo di quel diritto[33], giungendo quindi a una declaratoria di inefficacia dell'atto e, eventualmente, al risarcimento del danno a seconda delle circostanze concrete[34]. Ne discende uno strumento interpretativo che non plasma un istituto giuridico autonomo con un proprio apparato rimediale, ma che consente all'interprete di valorizzare il «vero» diritto, individuando un criterio discretivo tra libertà e arbitrio del privato[35].

Non vi sono tracce nella giurisprudenza dell'intenzione di limitare tale impostazione ai soli diritti relativi. Anzi, l'approccio sembra quello di estendere la sua applicazione anche ai diritti assoluti, tant'è vero che la proprietà rientra pienamente in quei presupposti[36]. Occorre, quindi, verificare se tale strumento possegga tratti più flessibili rispetto all'emulazione, pur nella consapevolezza che la giurisprudenza non è ancora univoca sul

[32] Cass. civ., sez. I, 23 luglio 2026, n. 23921; Cass. civ., sez. III, 30 settembre 2021, n. 26541; Cass. civ., sez. III, 18 settembre 2009, n. 20106.

[33] Cass. n. 20106/2016, cit.; Cass. n. 26541/2021, cit.

[34] Cass. civ., sez. II, 22 novembre 2019, n. 30555.

[35] C. RESTIVO, *op. cit*., 65.

[36] Ad esempio, «la possibilità che il concreto esercizio di quel diritto possa essere effettuato secondo una pluralità di modalità non rigidamente predeterminate» rievoca proprio il carattere discrezionale tipico delle modalità indeterminate con cui può essere esercitato il diritto di proprietà. Cfr. *infra*, par. 4.

contenuto di alcuni di essi.

Ciò che emerge dall'analisi dell'abuso elaborato dalla giurisprudenza è il suo carattere «relazionale», in una duplice veste: da un lato, è centrale nella sua definizione l'elemento soggettivo imputabile all'autore della violazione, alternativamente identificato dalle corti nello «scopo abusivo» o nell'«intenzione di nuocere» l'interesse della controparte; dall'altro lato, l'elemento oggettivo è rappresentato dall'effetto pregiudizievole che la condotta abusiva concretamente produce nella sfera giuridica altrui, traducendosi in un suo sacrificio sproporzionato.

Sul versante soggettivo, la questione sottende il dibattito dottrinale tra le tesi c.d. «finalistiche» o soggettive e le tesi «anti-finalistiche» od oggettive, ove le prime valorizzano lo scopo esclusivamente lesivo dell'altrui sfera giuridica nell'esercizio del diritto e, quindi, l'esigenza di rinvenire il c.d. *animus nocendi* e l'assenza di alcun vantaggio proprio ricavabile dall'atto; le seconde, invece, ricostruiscono l'abuso intorno allo scarto tra la funzione oggettivamente rinvenibile nella specifica norma attributiva del diritto e l'effetto concretamente prodotto dall'atto di esercizio, a prescindere dallo scopo soggettivamente perseguito[37].

Nella giurisprudenza si rinvengono ancora taluni tratti di incertezza sul punto. Alcune pronunce sembrano richiedere pur sempre l'abusività dello scopo o della finalità per cui l'autore ha agito, che si sommerebbe alla sproporzione tra tutela e sacrificio del terzo[38]. D'altro canto, però, i quattro elementi essenziali ricostruiti dalla Cassazione e richiamati via via dai successivi interventi – anche i più recenti – fanno riferimento alle «modalità» di esercizio, piuttosto che al fine perseguito dall'autore, facendo così propendere per un parametro di valutazione anti-finalistico, così come per la negazione della necessaria intenzione di nuocere il terzo[39]. Tale approccio sembra confermato dalle Sezioni Unite quando pongono in alternativa i

[37] Cfr. S. FORTUNATO, *op. cit.*, 328; R. SACCO, voce *Abuso*, cit., 20 s.; G. PINO, *op. cit.*, 169 ss.

[38] Già Cass. n. 20106/2009, cit. si riferiva alla necessità che «la finalità perseguita non sia quella consentita dall'ordinamento». Successivamente si veda Cass. civ., sez. lav., 7 maggio 2013, n. 10568, che pone in termini cumulativi lo sproporzionato ed ingiustificato sacrificio della controparte contrattuale e il fine di conseguire risultati diversi ed ulteriori rispetto a quelli per i quali i poteri e le facoltà sono attribuiti. In questo senso anche Cass. n. 30555/2019, cit.

[39] Espressamente in questa direziona va Cass. civ., sez. III, 14 giugno 2021, n. 16743.

requisiti del «fine dell'azione» e ("o") gli «effetti sproporzionati»[40].

Sul versante dell'elemento oggettivo, diviene allora opportuno chiedersi se sia sempre necessaria, quale effetto concreto dell'atto abusivo, la lesione di un interesse individuale altrui. Tale elemento appare centrale in gran parte delle decisioni analizzate, in quanto i casi da cui promanano sottendono la violazione, in ambito contrattuale, del principio della buona fede oggettiva che, seppure avente fondamento costituzionale nell'art. 2[41], resta spesso circoscritta alle esigenze di leale cooperazione e pacifica convivenza tra privati. Non che la buona fede non possegga di per sé capacità evolutive che vanno oltre l'ambito dei diritti relativi, così come anche la natura relazionale del rapporto individuo-individuo è riconducibile, *lato sensu*, a una dimensione di interesse generale[42].

Tentare di superare la stretta dimensione individualistica dell'abuso non significa naturalmente rinunciare al conflitto interprivato come necessario *medium* per la tutela decentrata di interessi generali, ma piuttosto richiede di comprendere se – per qualificare una condotta come abusiva e farne discendere le relative conseguenze giuridiche – il parametro di valutazione debba necessariamente coincidere con l'effetto pregiudizievole prodotto sull'interesse della controparte, ovvero se anche un interesse generale possa concorrere a formare tale giudizio.

Osservando il quarto dei requisiti giurisprudenziali menzionati («la circostanza che, a causa di una tale modalità di esercizio, si verifichi una sproporzione ingiustificata tra il beneficio del titolare del diritto ed il sacrifico cui è soggetta la controparte»), la risposta parrebbe negativa. Al tempo stesso, però, il carattere relazionale dell'abuso impone di rapportarne il contenuto – e, di conseguenza, i rimedi applicabili – allo specifico diritto al quale esso viene di volta in volta riferito[43]. L'analisi, dunque, prende una piega ulteriormente evolutiva se si rapporta l'abuso a diritti che posseggono, quale

[40] SS.UU. n. 28314/2019, cit.: «essendo necessario che il fi ne dell'azione sia incoerente rispetto a quello legale in funzione del quale è stato attribuito il diritto di agire (…) o determini effetti del tutto sproporzionati rispetto al fine di tutela per cui si è agito».

[41] Cass. civ., sez. un., 4 novembre 2019, n. 28314.

[42] È pubblico interesse anche quello che sta alla base del coordinamento interindividuale: S. PUGLIATTI, *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954, 142.

[43] D. MESSINETTI, *op. cit.*, 4: «la qualificazione stessa di abusività non si separa dalle singole strutture in cui si specifica e appare, quindi, relativizzata. Di conseguenza, non può essere normativamente imputata al di fuori degli ambiti particolari propri dei singoli contesti».

componente della loro *ratio* attributiva, il perseguimento di interessi generali.

Proprio la buona fede sembra talvolta uscire dalla sola dimensione della tutela individuale della controparte per assurgere a criterio interpretativo anche per la tutela dell'interesse generale[44]. Così, ad esempio, in materia di concorrenza la Corte ha ricordato che essa è «favorita dall'ordinamento allo scopo di offrire vantaggi al consumatore» e deve svolgersi secondo buona fede, correttezza e lealtà[45], mentre, in tema di abuso di dipendenza economica, ha ricondotto l'art. 9 della l. n. 192/1998 all'«ordine pubblico del mercato», qualificando l'abuso come applicazione delle clausole generali di buona fede e correttezza, cui si collega il concetto, proprio della nostra tradizione costituzionale, della utilità sociale[46].

La Cassazione, poi, ha collocato buona fede, solidarietà, funzione sociale della proprietà e utilità sociale dell'impresa tra quei «valori ordinamentali» affidati alle clausole generali per consentire all'interprete di «attualizzare» il diritto[47], affermando che buona fede e abuso devono essere «rivisitati alla luce dei principi costituzionali – funzione sociale ex art. 42 Cost. – e della stessa qualificazione dei diritti soggettivi assoluti»[48]. La buona fede, dunque, sembra aver avviato un percorso verso la sua funzionalizzazione alla tutela

---

[44] Con riguardo alla clausola generale della buona fede, specialmente nell'esecuzione del contratto, si afferma che, nel suo collegamento con gli artt. 2, 41 e 42 Cost., sia diretta a conferire all'autonomia privata la tutela e la realizzazione anche di interessi generali: se essa, infatti, consente di conseguire appieno il programma economico contrattuale, realizzando i relativi interessi economici dei singoli contraenti, per altro verso risponde a un interesse generale, ossia all'interesse generale alla circolazione della ricchezza, essenziale per la sopravvivenza e la sostenibilità di una organizzazione sociale. Cfr. G.M. UDA, *La buona fede nell'esecuzione del contratto tra clausole e principi generali*, in *Riv. dir. priv.*, 2023, 2, 221 ss., spec. 225. Cfr. anche G. D'AMICO, *Applicazione diretta dei principi costituzionali e integrazione del contratto*, in *Giust. civ*., 2015, 2, 262 ss.; P. PERLINGIERI, *L'incidenza dell'interesse pubblico sulla negoziazione privata*, in *Rass. dir. civ*., 1986, 933 ss., 943; S. RODOTÀ, *Le fonti di integrazione del contratto*, Milano, 1969, 115 ss., 174 ss.

[45] Cass. civ., sez. I, 12 luglio 2019, n. 18772.

[46] Cass. civ., sez. I, 21 gennaio 2020, n. 1184: perché si verifichi l'abuso, «occorre l'individuazione di una condotta contraria alla buona fede, in cui il potere di dettare le condizioni contrattuali trasli nell'illecita imposizione di clausole o di patti contrari alla cd. razionalità del mercato».

[47] Cass. civ., sez. III, 11 maggio 2009, n. 10741.

[48] Cass. n. 20106/2009, cit. Tale filone è giunto a giustificare l'estensione degli obblighi derivanti dall'art. 2087 c.c. anche in forza della correttezza e della buona fede, leggendo nell'art. 41 Cost. il «definitivo ripudio dell'ideale produttivistico quale unico criterio cui improntare l'agire privato» (Cass. civ., sez. lav., 20 novembre 2020, n. 26512).

anche di interessi generali[49].

Dunque, anche qualora si ritenesse che il divieto di abuso del diritto, quale strumento interpretativo elaborato dalla giurisprudenza, costituisca una particolare manifestazione dei principi di buona fede e correttezza letti alla luce della Costituzione[50], essi, da un lato, non sembrano più confinati al terreno della cooperazione interindividuale, a tutela del solo interesse della controparte di un rapporto obbligatorio, ma devono essere letti alla luce dei principi di solidarietà, utilità sociale e funzione sociale della proprietà; dall'altro, e conseguentemente, vedono sempre più riconosciuta una portata applicativa generale, estesa a qualsiasi situazione giuridica soggettiva[51], inclusa la proprietà, in attuazione del principio di solidarietà sociale ex art. 2 Cost. quale «parametro esterno di valutazione di qualsivoglia comportamento facoltizzato da una norma»[52].

Alla luce di tali elementi, non sembrano esservi ragioni tecnico-giuridiche per fare dell'atto emulativo il necessario tramite attraverso cui ogni abuso proprietario debba essere ricostruito, potendo esso rappresentarne soltanto una delle manifestazioni, seppure la più estrema. Parimenti, non pare necessario che l'abuso si esaurisca nella sproporzione tra gli interessi

---

[49] In questo senso si veda il contributo di F. CAFAGGI, P. IAMICELI, *La buona fede nel rapporto obbligatorio*, in S. RUPERTO (diretto da), *L'obbligazione*, Milano, 2026, 318 ss., sull'emersione di una funzione «regolativa» della buona fede che trascende il singolo rapporto, nel senso che le clausole generali del diritto privato si candidano a ridurre o eliminare esternalità negative e favorire la produzione di beni collettivi e beni comuni in modo complementare all'azione amministrativa nell'esercitare un controllo e un orientamento delle condotte.

[50] In dottrina si usa affermare che il divieto di abuso è per lo più fondato su una lettura costituzionalmente orientata della buona fede. Cfr. P. RESCIGNO, *L'abuso del diritto*, in *Riv. dir. civ*., 1965, 205 ss., 282; F. CAFAGGI, P. IAMICELI, *op. cit.*, 305 s.

[51] In giurisprudenza è principio più volte affermato: cfr. Cass. civ., sez. lav., 10 maggio 2002, n. 6763; Cass. civ., sez. I, 20 aprile 1994, n. 3775. In dottrina, cfr. A. DI MAJO, *Delle obbligazioni in generale. Artt. 1173-1176*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1988, 334, quando definisce la buona fede (anche) come «*limite* che è da ritenersi immanente ed intrinseco all'esercizio di una qualsiasi pretesa, sia essa fondata sul contratto o su altre fonti». La buona fede è considerata una clausola generale che agisce non solo nella pattuizione negoziale ma, in generale, nei rapporti tra privati, così come la solidarietà sociale ex art. 2 Cost. interessa l'intero campo del diritto privato e dei rapporti intersoggettivi: G. VILLANACCI, *La buona fede oggettiva*, Napoli, 2013, 29, 33; S. RODOTÀ, *Il tempo delle clausole generali*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 1987, 709 ss.

[52] L. BALESTRA, *Rilevanza, utilità (e abuso) dell'abuso del diritto*, in *Riv. dir. civ*., 2017, 3, 544.

particolari delle parti, potendo assumere rilievo anche il sacrificio sproporzionato imposto a un interesse generale. Ne conseguirebbe il diniego di tutela alla concreta modalità abusiva di esercizio della proprietà, senza che ciò implichi necessariamente un obbligo risarcitorio nei confronti della controparte, ove ne manchino i presupposti. Il giudizio di bilanciamento si risolverebbe, dunque, a sfavore della condotta abusiva.

La dimensione «relazionale» dell'abuso non dovrebbe, dunque, più essere letta soltanto nei termini del rapporto individuo-individuo, ma anche in quelli del rapporto individuo-collettività, della quale ciascun individuo è, al tempo stesso, componente e portatore di interessi comuni. Si aprirebbe così la strada alla qualificazione in termini di abusività di condotte proprietarie caratterizzate dal conseguimento di un vantaggio individuale a danno della collettività, ribaltando la logica dell'emulazione che, invece, tende ad ammettere come legittimo un atto di esercizio sol perché teso a massimizzare l'utilità o a minimizzare il costo individuale[53]. In questa prospettiva, non sarebbe più necessario estendere l'interpretazione dell'art. 833 c.c. oltre i suoi confini applicativi, quanto riconoscere che il controllo sull'abuso della proprietà ha una portata più ampia e trova fondamento in un quadro normativo complesso, del quale l'art. 833 rappresenta soltanto uno dei possibili referenti.

Un siffatto procedimento trova piena realizzazione nel «momento giurisprudenziale», chiamato a collocare l'abuso nel sistema di valori e principi su cui si fonda l'ordinamento giuridico contemporaneo e, al tempo stesso, a spostare il baricentro della valutazione sulla pluralità degli effetti che discendono dal concreto esercizio del diritto, verificandone la compatibilità con i principi e le finalità alla luce dei quali quella stessa situazione soggettiva è stata attribuita[54]. Tale procedimento aiuterebbe a spostare il *focus* dell'analisi dalle specifiche norme limitative alla *ratio* della norma attributiva del diritto di proprietà, l'art. 832 c.c., letto alla luce del complessivo ordinamento giuridico, per ammettere che «i poteri riconosciuti al titolare non poss[o]no essere esercitati se non nell'ambito della funzione sociale stessa, nella direttiva segnata dallo spirito e dallo scopo dell'istituto: altrimenti il

[53] G. PINO, *op. cit*., 170 s., al contrario, osservava che, seguendo un criterio economico, potesse essere considerato abusivo solo l'atto di esercizio che scaricasse i costi della propria attività su terzi al di fuori di un accordo di mercato, mentre privare di tutela l'atto volto alla massimizzazione del proprio utile sarebbe inefficiente in quanto costituirebbe un'espropriazione senza indennizzo.

[54] N. LIPARI, *op. cit*., 20.

proprietario non usa, ma abusa del diritto»[55].

5. L'ABUSO DELLA PROPRIETÀ NEL SISTEMA GIURIDICO ITALO-EUROPEO

5.1. L'abuso del diritto nel diritto europeo

Se le riflessioni sin qui condotte permetterebbero di ipotizzare l'esistenza di un canone interpretativo che porta al divieto di abuso del diritto elaborato dalla giurisprudenza nazionale, se si volge lo sguardo al diritto sovranazionale si possono svolgere considerazioni ancora più ampie che ancorano l'esistenza di tale strumento interpretativo al diritto positivo risultante dal sistema giuridico italo-europeo.

Oggi, infatti, il tema dell'abuso del diritto non può essere affrontato riducendo il dibattito alla mancanza di un espresso divieto nel diritto positivo nazionale. Un riferimento normativo esiste, ed è contenuto nell'art. 54 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea (CDFUE), ai sensi del quale «nessuna disposizione della presente Carta deve essere interpretata nel senso di comportare il diritto di esercitare un'attività o compiere un atto che miri a distruggere diritti o libertà riconosciuti nella presente Carta o a imporre a tali diritti e libertà limitazioni più ampie di quelle previste dalla presente Carta»[56]. Poiché a partire dal Trattato di Lisbona del 2009 la Carta di Nizza ha assunto lo stesso valore giuridico dei Trattati, la norma è da quel momento parte integrante il diritto primario dell'UE.

Ai fini di queste riflessioni, occorre verificare se da tale disposizione sia

---

[55] F. VASSALLI, *Il diritto di proprietà*, in ID., *Scritti giuridici*, II, Milano, 1960, 430.

[56] Sul tema si veda anche F. LOSURDO, *Il divieto dell'abuso del diritto nell'ordinamento europeo. Storia e giurisprudenza*, Torino, 2011, *passim*.

La disposizione vede un suo precedente nell'art. 17 CEDU che a sua volta è modellato sull'art. 30 della Dichiarazione universale dei diritti umani. secondo cui nessuna disposizione della Convenzione può essere interpretata nel senso di attribuire a uno Stato, a un gruppo o a un individuo il diritto di esercitare attività o compiere atti diretti alla distruzione dei diritti e delle libertà da essa riconosciuti. La disposizione nasce, dunque, in un contesto peculiare, quale strumento di difesa dell'ordine democratico contro il paradosso per cui le libertà da esso garantite possano essere utilizzate per distruggerne le stesse fondamenta (M. PANDIMIGLIO, *L'abuso del diritto nei trattati di Nizza e Lisbona*, in *Contr. impr*., 2011, 4-5, 1089).

ricavabile un canone interpretativo generale volto al divieto di abuso del diritto, con particolare riguardo alla proprietà, e operante nei confronti dei giudici nazionali.

La giurisprudenza della CGUE si era, invero, interessata all'abuso del diritto ben prima che esso trovasse espressa menzione normativa, alimentando dibattiti e dubbi in dottrina circa l'effettiva esistenza di un divieto generale a livello comunitario e sul suo impatto sull'attività del giudice interno[57]. In particolare, le caratteristiche dell'abuso sono emerse con chiarezza dalla giurisprudenza in cui la Corte ha individuato, da un lato, un elemento oggettivo, consistente nella c.d. alterazione del fattore causale, cioè l'insieme di circostanze oggettive dalle quali risulti che, nonostante il rispetto formale delle condizioni previste dalla normativa comunitaria, l'obiettivo perseguito da detta normativa non è stato raggiunto; e, dall'altro, un elemento soggettivo, vale a dire la volontà di ottenere un vantaggio derivante dalla normativa comunitaria mediante la creazione artificiosa delle condizioni necessarie per il suo ottenimento[58]. La relativa prova può essere fornita conformemente alle norme del diritto nazionale, purché non sia pregiudicata l'efficacia del diritto comunitario[59].

I due elementi essenziali dell'abuso elaborati dalla CGUE consistono, dunque, nello sviamento e nell'*animus nocendi*, sebbene, da un lato, quest'ultimo non si ponga necessariamente in termini di dolo ma anche di

[57] Cfr. S. CAFARO, *L'abuso di diritto nel sistema comunitario: dal caso Van Binsbergen alla Carta dei diritti, passando per gli ordinamenti nazionali*, in *Dir. UE*, 2003, 2-3, 293 s., che sul punto notava come, fino ad un certo momento, la giurisprudenza della Corte di giustizia non avesse né espressamente affermato né negato l'esistenza di un principio generale di divieto dell'abuso del diritto comunitario, seppure da alcune pronunce si potesse già evincere quale fosse la sua concezione. Ciò provocava incertezze anche rispetto alla sua eventuale operatività nelle controversie nazionali, così come alla sua coesistenza e compatibilità con l'elaborazione del principio a livello nazionale.

[58] Corte giust. UE, *Emsland-Stärke*, 14 dicembre 2000, C-110/99, da cui parte della dottrina ha ricavato il c.d. *Emsland-Stärke test*: J. SNELL, *The Notion of and a General Test for Abuse of Rights: Some Normative Reflections*, in R. DE LA FEIRA, S. VOGENAUER (eds.), *Prohibition of Abuse of Law. A New General Principle of EU Law?*, Oxford, 2011, 219 ss.; P. KOUTRAKOS, *The Emsland-Stärke Abuse of Law Test in the Law of Agricolture and Free Movement of Goods*, ivi, 203 ss. Il principio è stato poi sviluppato in particolar modo nella giurisprudenza tributaria riguardo all'abuso della normativa in materia di IVA: cfr. Corte giust. UE, *Halifax*, 21 febbraio 2006, C-255/02.

[59] CGUE, *Emsland*, cit.

«colpa lata»[60] e, dall'altro, la giurisprudenza abbia successivamente ammesso che il fine fraudolento non debba necessariamente costituire lo scopo esclusivo, ma quantomeno quello «essenziale» dell'operazione[61].

La qualificazione del divieto di abuso del diritto come principio generale del diritto dell'UE è stata successivamente destinataria di espresse prese di posizione della Corte[62], «principio generale di diritto che s'impone ai singoli e secondo il quale questi ultimi non possono avvalersi abusivamente o fraudolentemente delle norme del diritto dell'Unione»[63].

Al netto delle critiche che sono state sollevate[64], non v'è molto margine per negare che a livello eurounitario esista un principio generale di abuso del diritto, seppure presenti caratteristiche in parte diverse rispetto a quello elaborato in sede nazionale – si pensi alla maggiore elasticità dell'elemento soggettivo dell'*animus nocendi* – e, naturalmente, strettamente circoscritto all'ambito di applicazione delle singole fonti sovranazionali.

In tale contesto si inserisce l'art. 54 CDFUE, che può dirsi trasporre la logica del principio generale dell'abuso nello specifico sistema dei diritti tutelati dalla Carta e pur sempre nell'ambito di applicazione del diritto dell'UE. Non sembra, infatti, corretto ritenere che la disposizione abbia «soppiantato» il principio generale elaborato dalla CGUE, i cui tratti essenziali affondano le proprie radici in tempi ben anteriori all'adozione della Carta di Nizza[65]. Da un lato, l'art. 54 non qualifica l'abuso come «principio

---

[60] M. PANDIMIGLIO, *op. cit*., 1092. Secondo G.B. PETTI, *La Costituzione europea e la tutela civile dei diritti umani*, Santarcangelo di Romagna, 2006, 551, già nella giurisprudenza *Emsland* la Corte aveva posto in evidenza che l'elemento soggettivo dell'abuso potesse essere integrato non solo dal dolo ma anche da una «colpa lata».

[61] Corte giust. UE, *Part Service*, 21 febbraio 2008, C-425/06.

[62] Corte giust. UE, *Cussens*, 22 novembre 2017, C-251/16, per cui il divieto di pratiche abusive ha «carattere generale, per natura inerente ai principi generali del diritto dell'Unione». Di recente espressamente in Corte giust., *R.S. c. Minister for Justice*, 4 giugno 2026, C-560/24.

[63] Corte giust. UE, *N Luxembourg 1*, 26 febbraio 2019, cause riunite C-115/16, C-118/16, C-119/16 e C-299/16.

[64] Si veda, ad esempio, D. LECZYKIEWICZ, *Prohibition of abusive practices as a "general principle" of EU law*, in *Comm. Mark. L. Rev*., 2019, 56, 711 s. che evidenzia le possibili criticità dell'elaborazione di un principio generale capace di ricomprendere fattispecie e finalità radicalmente diverse tra loro.

[65] Prima dell'adozione della Carta di Nizza, la logica anti-abuso, seppure non ancora espressa, emergeva già in Corte giust. UE, *Van Binsbergen*, 3 dicembre 1974, C-33/74, in cui la Corte dichiarava conforme al Trattato una legge dello Stato membro che mirasse a impedire che un prestatore di servizi, la cui attività si svolgesse per intero o principalmente sul

generale» dell'ordinamento dell'Unione, ma è collocato tra le disposizioni generali che governano l'interpretazione e l'applicazione della Carta; dall'altro, la sua stessa formulazione ne rivela una natura marcatamente «introflessa» rispetto al sistema della Carta, poiché opera quando un diritto da essa riconosciuto venga invocato o esercitato in modo tale da provocare la distruzione o una limitazione eccessiva di altri diritti e libertà parimenti tutelati. Si tratta, dunque, della trasposizione della *ratio* già sottesa all'elaborazione giurisprudenziale dell'abuso entro lo specifico ambito di operatività della Carta dei diritti fondamentali.

Tale quadro ha alimentato il dibattito sul possibile impatto dell'art. 54 sul diritto nazionale, sebbene la disposizione abbia ricevuto scarsa attenzione negli studi sull'abuso del diritto. Una parte minoritaria ma autorevole della dottrina le ha attribuito una portata particolarmente – e, forse, eccessivamente – incisiva, sino a ritenere non più sostenibile la ricostruzione del divieto di abuso come principio generale non positivizzato e, persino, a individuare nell'art. 54 il referente normativo destinato a sostituire la buona fede nella repressione dell'abuso[66]. Tale posizione sembra, tuttavia, essere rimasta sostanzialmente isolata. Altra dottrina ha, infatti, escluso che la disposizione della Carta sia idonea a produrre un simile effetto sul diritto nazionale e, ancor prima, ha manifestato dubbi sull'opportunità di attribuirle una funzione tanto ampia, anche in ragione della sua formulazione non particolarmente felice[67].

5.2. La portata applicativa dell'art. 54 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea e il diritto di proprietà

Il discorso sulla portata applicativa dell'art. 54 CDFUE nell'ambito

territorio di detto Stato, potesse utilizzare la libertà garantita dall'art. 59 allo scopo di sottrarsi alle norme sull'esercizio della sua professione la cui osservanza gli sarebbe imposta ove egli si stabilisse nello Stato in questione. Sul punto cfr. N. GULLO, *L'abuso del diritto nell'ordinamento comunitario: un (timido) limite alla scelta del diritto*, in *Rag. prat*., 2005, 1, 192. Successivamente, la Corte ricollega tale logica a un generale divieto di pratiche abusive (Corte giust. UE, *Cremer*, 11 ottobre 1977, C-125/76; Corte giust. UE, *Kefalas*, 12 maggio 1998, C-367/96).

[66] F. GALGANO, *Qui suo iure abutitur neminem laedit?*, in *Contr. impr.*, 2011, 2, 319.

[67] F. PIRAINO, *op. cit*., 80 ha sicuramente riconosciuto la positivizzazione dell'abuso all'art. 54, ma «in termini non proprio esaltanti», giudicando eccessivo il valore attribuitogli, invece, da Galgano.

nazionale e, in particolare, nel suo rapporto con il diritto di proprietà non è così lineare come può sembrare ed è lungi dal poter trovare qualsivoglia soluzione definitiva in queste pagine. Per un verso, infatti, la questione si pone sul crinale dell'efficacia diretta orizzontale delle disposizioni della Carta, che consentirebbe ai singoli di invocare in giudizio, davanti al giudice nazionale, le disposizioni ivi contenute in modo che l'interprete possa disapplicare la normativa nazionale eventualmente con esse contrastanti. Il punto è stato largamente dibattuto in quanto formalmente l'art. 51, par. 1, CDFUE individua, come destinatari delle disposizioni della Carta, le istituzioni e gli organi dell'UE e gli Stati membri[68]. D'altro canto, è ben noto come la CGUE abbia da tempo riconosciuto a talune disposizioni della Carta efficacia diretta anche orizzontale, oltre che verticale, quando esse, per contenuto e struttura[69], risultino sufficientemente precise, complete e incondizionate da conferire ai singoli diritti invocabili come tali, senza richiedere ulteriori interventi di specificazione da parte del legislatore dell'Unione o degli Stati membri[70].

Calando il discorso nella specificità del rapporto tra abuso e proprietà, la

[68] «Le disposizioni della presente Carta si applicano alle istituzioni e agli organi dell'Unione nel rispetto del principio di sussidiarietà come pure agli Stati membri esclusivamente nell'attuazione del diritto dell'Unione. Pertanto, i suddetti soggetti rispettano i diritti, osservano i principi e ne promuovono l'applicazione secondo le rispettive competenze».

[69] Sul punto, O. POLLICINO, *L'efficacia orizzontale dei diritti fondamentali previsti dalla Carta. La giurisprudenza della Corte di giustizia in materia di digital privacy come osservatorio privilegiato*, in *MediaLaws*, 2018, 3, 148 ss. osserva come la Corte di giustizia avesse già *ante litteram* individuato, a partire dal caso *Defrenne II* (Corte giust., *Gabrielle Defrenne c. Société anonyme belge de navigation aérienne Sabena*, 8 aprile 1976, C-43/75,), le coordinate per superare il dato letterale del diritto comunitario in favore della efficacia diretta orizzontale nella tutela di diritti fondamentali. Tendenza confermata dalla giurisprudenza successiva con riguardo proprio alle disposizioni della Carta di Nizza.

[70] L'esempio paradigmatico è l'art. 21 CDFUE sul diritto alla non discriminazione, considerato di per sé sufficiente per essere invocato dai privati contro altri privati in caso si sua violazione (cfr. Corte giust., *Egenberger*, 17 aprile 2018, C-414/16; Corte giust., *IR v JQ*, 11 settembre 2018, C-68/17). Analogamente, la Corte ha riconosciuto efficacia orizzontale al diritto alle ferie annuali retribuite (Corte giust., *Bauer and Willmeroth,* 6 novembre 2018, cause riunite C-569/16 e C-570/16), ammettendone l'invocabilità anche contro un datore di lavoro privato. Cfr. anche Corte giust., *Association de Médiation Sociale v. Hichem Laboubi*, 15 gennaio 2014, C-176/12, ECLI:EU:C:2014:2. In dottrina, si veda M.E. GENNUSA, *Una Carta in chiaroscuro. Le sentenze sull'effetto diretto orizzontale e il significato costituzionale della Carta*, in EAD., S. NINATTI, D. TEGA (a cura di), *La Carta vent'anni dopo Nizza*, in *Quad. cost.*, 2020, 3, 644; O. POLLICINO, *op. cit.,* 148 ss.

riflessione si complica ulteriormente, in quanto la principale rilevanza nel contesto nazionale vedrebbe la possibilità per il singolo di invocare in giudizio l'art. 54 CDFUE contro modalità di esercizio antisociali della proprietà, diritto a sua volta riconosciuto dall'art. 17 CDFUE[71]. Perché ciò avvenga, inoltre, si dovrebbe pur sempre riconoscere un piano di rilevanza per il diritto UE alla controversia di volta in volta considerata.

Con riguardo all'art. 54, non pare agevole ricavare, da tale disposizione, una clausola generale trapiantabile *tout court* nel diritto civile nazionale. L'art. 54, infatti, non attribuisce un autonomo diritto individuale sufficientemente preciso e incondizionato, ma formula anzitutto un canone interpretativo, destinato a delimitare la portata dei diritti riconosciuti dalla Carta; né può operare al di fuori dell'ambito di applicazione del diritto dell'Unione individuato dall'art. 51 CDFUE.

Ci si potrebbe, semmai, interrogare sulla possibilità che, quando abbinato all'esercizio di un diritto riconosciuto dalla Carta stessa, come l'art. 17 in tema di proprietà, l'art. 54 possa penetrare nell'opera interpretativa del giudice nazionale per la soluzione della controversia. In altri termini, il combinato disposto delle due disposizioni potrebbe permettere all'interprete di negare tutela a una modalità abusiva di esercizio della proprietà perché finalizzato a limitare un altro diritto riconosciuto dalla Carta.

In questa prospettiva, la questione non è più l'eventuale efficacia diretta dell'art. 54, quanto nella sua valorizzazione come criterio interpretativo positivizzato – e, perciò, vincolante – rivolto primariamente al giudice nazionale. La norma, infatti, si rivolge non soltanto allo Stato, ma, più propriamente, all'interprete, stabilendo che «nessuna disposizione della presente Carta deve essere interpretata» nel senso ivi vietato. Ciò appare coerente con il principio, ormai consolidato, secondo cui gli obblighi gravanti sugli Stati membri in ordine all'effettiva applicazione del diritto dell'Unione si estendono a tutte le loro articolazioni, comprese quelle giurisdizionali,

[71] Sul collegamento tra artt. 17 e 54 CDFUE, M. TRIMARCHI, *La proprietà europea*, in *Jus civile*, 2018, 4, 495 rileva che in materia di proprietà l'art. 17 non può essere inteso puramente e semplicemente nel senso che attribuisce al titolare del diritto il potere assoluto di godere, di disporre e di lasciare in eredità i beni che ha acquistato legalmente, in quanto operando in siffatto modo non si tengono nel debito conto le possibili conseguenze dell'esercizio di quel potere in termini di lesione di altri diritti e libertà ugualmente tutelati ai sensi dell'art. 54. Quindi, l'art. 17 deve essere interpretato in modo da armonizzarlo con le altre previsioni contenute nella Carta, nel contesto di un insieme di disposizioni che vede i valori della persona umana quale dato di riferimento e di coesione.

sicché i giudici nazionali – specialmente quando non sia riconoscibile efficacia diretta a una disposizione europea – restano comunque chiamati, nei limiti consentiti dall'ordinamento, a interpretare il diritto interno in modo conforme al diritto dell'Unione, con l'unico limite di evitare interpretazioni *contra legem*[72].

Il divieto di abuso del diritto sembra operare, quindi, come obbligo gravante sul giudice nazionale, che non può interpretare il diritto interno in modo da consentire ai privati di esercitare i propri diritti – incluso quello di proprietà – per produrre effetti contrari al diritto dell'Unione. Ciò si pone in linea con quanto già affermato dalla giurisprudenza nazionale, nel senso che la Carta concorre a formare il quadro complessivo dei parametri cui il giudice deve fare riferimento nella propria libera interpretazione del diritto interno, in quanto espressivo di principi e valori comuni agli ordinamenti europei[73]. In questo senso, il divieto di abuso del diritto può acquistare una portata interpretativa orizzontale, impiegabile quindi dal giudice anche nella risoluzione di conflitti tra privati[74].

---

[72] Sull'obbligo di interpretazione conforme, le storiche sentenze Corte giust. UE, *Marleasing*, 13 novembre 1990, C-106/89,; Corte giust. UE, *Faccini Dori*, 14 luglio 1994, C-91/92.

Di recente la CGUE ha ribadito che «l'esigenza di interpretazione conforme include in particolare l'obbligo, per i giudici nazionali, di modificare, se del caso, una giurisprudenza consolidata se questa si basa su un'interpretazione del diritto nazionale incompatibile con gli scopi del diritto dell'Unione» (Corte giust. UE, *Petlichev*, 12 febbraio 2026, C-56/25). Cfr. anche Corte giust. UE, *Crédit agricole Corporate & Investment Bank*, 19 maggio 2026, C-350/24; Corte giust. UE, *KUBERA*, 15 ottobre 2024, C-144/23.

[73] Nella giurisprudenza della cassazione è stato affermato a più riprese che le disposizioni della Carta, con particolare riguardo all'art. 30, anche quando non direttamente applicabili alla fattispecie, possono certamente operare come fonte di «libera interpretazione» anche del dato normativo nazionale, stante il loro «carattere espressivo di principi comuni agli ordinamenti Europei» e, quindi, in linea generale, operanti anche nei sistemi nazionali. Cfr. Cass. civ., sez. lav., 17 settembre 2012, n. 15519; Cass. civ., sez. lav., 4 giugno 2018, n. 14212.

[74] È interessante segnalare, nella giurisprudenza della CGUE più recente sull'art. 54 della Carta, Corte giust. UE, *Casotta*, 23 aprile 2026, C-24/26 PPU, in cui si ricollega il divieto di abuso a una concreta funzione interpretativa per il giudice nazionale anche quando non c'è uno stretto collegamento con il diritto dell'Unione: «quando, come nel caso di specie, un giudice di uno Stato membro sia chiamato a verificare la conformità ai diritti fondamentali di una disposizione o di un provvedimento nazionale che, in una situazione in cui l'operato degli Stati membri non è interamente determinato dal diritto dell'Unione, attua tale diritto ai sensi dell'articolo 51, paragrafo 1, della Carta, resta consentito alle autorità e ai giudici nazionali applicare gli standard nazionali di tutela dei diritti fondamentali, a patto che tale

Le potenzialità di tale strumento emergono soprattutto quando il giudice nazionale sia chiamato a interpretare e applicare la norma attributiva del diritto di proprietà, l'art. 832 c.c., al fine di stabilire se una determinata modalità di esercizio rientri nel suo perimetro «normale» ovvero risulti abusiva in quanto antisociale. Tale disposizione dovrà essere interpretata in conformità non solo al diritto costituzionale interno, ma anche a quello europeo[75].

Il passaggio successivo sarebbe quello di verificare se tale ricostruzione permetta di affermare – o, meglio, di rafforzare – un modello di esercizio della proprietà abusivo in quanto lesivo di interessi generali, e non solo di diritti individuali, inclusi nell'ambito di applicazione del diritto dell'Unione. Tale prospettiva risulta particolarmente interessante se si considerano gli obiettivi di sviluppo sostenibile, emersi come centrali nella valutazione degli interessi generali incisi da condotte proprietarie antisociali considerate nei capitoli precedenti e fatti propri dal diritto UE, ivi compresa la Carta di Nizza[76].

La rilevanza europea del conflitto richiede pur sempre che la condotta abusiva sia diretta a limitare altri diritti riconosciuti dalla Carta stessa. In questa prospettiva, si dovrebbe ammettere che le istanze di sostenibilità tutelate dalla Carta siano traducibili in corrispondenti diritti individuali. Tale risultato appare, forse, più forzato per l'ambiente[77] che per i profili di sostenibilità sociale, come quelli collegati all'abitare, già ricavabili da alcune

applicazione non comprometta il livello di tutela previsto dalla Carta, come interpretata dalla Corte, né il primato, l'unità e l'effettività del diritto dell'Unione».

[75] La giurisprudenza nomofilattica ha precisato che la *ratio iuris* delle norme deve essere interpretata nel senso che risulta nel tempo presente dal confronto con «i principi costituzionali ed i principi generali dell'ordinamento giuridico» (Cass. civ., sez. un., 30 marzo 2021, n. 8776).

[76] Sul collegamento tra Carta di Nizza e principi di sviluppo sostenibile, cfr. G. PALOMBINO*, La solidarietà tra le generazioni nella carta di Nizza*, in *Rivista AIC*, 2021, 3, 73 ss.; F. POLACCHINI, *Responsabilità sociale dell'impresa e solidarietà nella carta di Nizza*, ivi, 141 ss.; G. GRASSO, *Solidarietà ambientale e sviluppo sostenibile tra Costituzioni nazionali, Carta dei diritti e progetto di Costituzione europea*, in *Pol. dir*., 2003, 4, 581 ss.

[77] L'art. 37 CDFUE include la tutela dell'ambiente nelle politiche dell'Unione, ponendosi quindi come disposizione programmatica rivolta alle istituzioni. Sul punto, Trib. UE, ord. 28 settembre 2016, T-600/15, *PAN Europe et al. c. Commissione*, ha precisato che «detto articolo contiene soltanto un principio che prevede un obbligo generale per l'Unione riguardo agli obiettivi da perseguire nell'ambito delle sue politiche, e non un diritto a presentare ricorsi dinanzi ai giudici dell'Unione in materia ambientale».

disposizioni come di veri e propri diritti individuali[78]. Allo stesso tempo, però, rimane la possibilità (e la necessità) di funzionalizzare la lesione di diritti individuali tutelati dalla Carta (come la salute e il diritto all'abitazione) alla tutela di interessi di carattere generale. In altri termini, la cogenza di un criterio interpretativo di divieto di abuso del diritto a livello UE, al di fuori della sua eventuale efficacia diretta orizzontale, permette di elevare a rilevanza europea il conflitto interindividuale tra proprietà e un altro diritto tutelato dalla Carta quando il primo sia esercitato con modalità tali da impedire il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità da parte del diritto dell'Unione[79].

In definitiva, sembrano esservi sufficienti elementi per dedurre l'esistenza di un canone interpretativo volto al divieto dell'abuso della proprietà ricavabile dall'ordinamento interno ed europeo[80].

6. GLI «STRUMENTI» DELL'ABUSO DELLA PROPRIETÀ PER LA LEGITTIMAZIONE DECENTRATA

Il percorso, necessariamente parziale, intrapreso in queste pagine ha inteso far emergere un dato di fondo ormai difficilmente trascurabile: il proprietario si trova in una posizione che concorre alla realizzazione delle finalità per le quali l'ordinamento riconosce e tutela il diritto di proprietà, tra le quali assume particolare rilievo la funzione sociale, intesa come salvaguardia degli interessi generali connessi alla situazione proprietaria. Ciò appare particolarmente evidente con riguardo alla proprietà immobiliare, in quanto strutturalmente incisa da interessi della collettività generale. La crescente centralità di tali interessi trova conferma nei principi di sviluppo sostenibile, ormai penetrati nelle costituzioni nazionali e sovranazionali e

[78] Maggiore consistenza presenta invece la dimensione abitativa: sebbene la Carta non riconosca un generale diritto soggettivo alla casa, l'art. 34, par. 3, tutela l'assistenza sociale e abitativa contro povertà ed esclusione sociale, mentre l'art. 7, attraverso la protezione del domicilio, ha consentito alla Corte di valorizzare la particolare rilevanza fondamentale dell'abitazione: cfr. Corte giust. UE, *Kušionová*, 10 settembre 2014, C-34/13.

[79] Ciò si pone in continuità con la giurisprudenza della CGUE che impone l'interpretazione del diritto nazionale in modo conforme al perseguimento degli scopi del diritto dell'UE, eventualmente anche modificando orientamenti giurisprudenziali consolidati.

[80] G. VETTORI, *L'abuso del diritto*, cit., 169.

destinati a ricomprendere tanto la tutela dell'ambiente quanto la vivibilità degli spazi urbani, quali proiezioni primarie della dignità e dell'autodeterminazione della persona.

Il proprietario dispone di un ampio margine di discrezionalità nell'esercizio delle prerogative dominicali, che deve tuttavia svolgersi entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico. Con specifico riguardo alla proprietà immobiliare, tale posizione si traduce nella necessità di un uso responsabile della porzione di un bene comune più ampio – il territorio – sul quale si proiettano direttamente gli effetti negativi derivanti da modalità di impiego antisociali.

Sebbene la concezione della funzione sociale come limite interno consenta già di sviluppare forme di sindacato decentrato sull'egoismo proprietario, resta da verificare quale contributo operativo possa offrire il canone interpretativo generale dell'«abuso della proprietà» ricavato dalle riflessioni proposte. Esso può, da un lato, contribuire a superare alcuni dei limiti riscontrati nell'impiego della sola interpretazione costituzionalmente orientata delle norme *lato sensu* limitative e, dall'altro, rafforzare la legittimazione decentrata del privato verso un modello di proprietà fonte di obbligazioni sociali.

Prima di impostare qualche riflessione su come un siffatto strumento generale possa stimolare ulteriormente l'interpretazione delle norme esistenti, è utile ripercorrere in alcuni punti chiave i caratteri fondamentali dell'abuso della proprietà ricavato dal complesso del sistema italo-europeo.

In primo luogo, l'abuso della proprietà conserva il carattere di criterio interpretativo. Non pare, infatti, né praticabile né auspicabile ricostruirlo come autonomo istituto giuridico né principio generale cui ricollegare un apparato unitario di rimedi predeterminati. Alla qualificazione di una condotta come abusiva conseguono i rimedi di volta in volta applicabili in base alle circostanze concrete, riconducibili al diniego della specifica tutela che il titolare pretende di ottenere attraverso quella determinata modalità di esercizio del diritto.

La positivizzazione di tale strumento interpretativo nel diritto primario dell'UE consente, inoltre, di attribuirgli una forza cogente per l'interprete nazionale, che è chiamato a impiegarlo nella soluzione di conflitti interindividuali in modo da scongiurare modalità di esercizio che impediscono il perseguimento degli obiettivi dell'Unione, tra cui quelli di sviluppo sostenibile.

Il canone interpretativo dell'abuso, collocato nel più ampio contesto costituzionale ed europeo, consente di spostare il fuoco dell'indagine sulla norma attributiva del diritto e sulla sua *ratio*, anziché circoscriverlo alle singole norme limitative. Esso offre, in tal senso, al giudice un criterio per verificare se una determinata condotta proprietaria rientri nel perimetro di poteri ritenuti legittimi in quanto compatibili con le finalità per le quali il diritto è attribuito dall'ordinamento, ma anche con gli obiettivi perseguiti dal diritto dell'UE.

In questa prospettiva, è utile valorizzare il ruolo dell'art. 832 c.c. non come norma di carattere meramente definitorio o descrittivo, ma più marcatamente prescrittivo[81]: oltre a costituire la norma attributiva del diritto, esso concorre a definirne dall'interno i confini, seppure in via mediata tramite il rinvio all'ordinamento giuridico nel suo complesso, alla luce del quale la

[81] In questo senso, si è già richiamata la ricostruzione di A. BELVEDERE, *Il problema delle definizioni nel codice civile*, Milano, 1977, 128 ss., spec. 130, 132, il quale, pur riconoscendo che l'art. 832 c.c. presenta formalmente i caratteri di una definizione indiretta della proprietà, esclude che la disposizione svolga una funzione meramente descrittiva o ricognitiva: essa non si limita, infatti, a riassumere una disciplina già posta da altre norme, ma concorre direttamente a formularla, costituendone una parte essenziale. In questa prospettiva, l'art. 832 c.c. è norma attributiva dei poteri proprietari. Si veda anche P. PERLINGIERI, *Introduzione*, cit., 81 s., il quale osserva che, pur a voler intendere l'art. 832 come norma definitoria, in ogni caso anche una norma definitoria, in quanto parte dell'ordinamento, possiede dunque efficacia vincolante e, proprio per la sua formulazione generica ed elastica, è suscettibile di assumere contenuti differenti in relazione alle diverse fattispecie proprietarie. Ancora, cfr. la ricostruzione di F. MACARIO, *Assolutezza, pienezza, inviolabilità, esclusività: il diritto di proprietà nelle codificazioni europee. In memoria di Michele Costantino*, in *Giust. civ.*, 2014, 1, 267; C. SALVI, *Il contenuto del diritto di proprietà*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2019, 13 s. Sul significato prescrittivo degli «obblighi» richiamati dall'art. 832, v. inoltre M. GRONDONA, *I poteri e gli obblighi del proprietario*, in AA.VV., *I beni e la proprietà*, in G. VISINTINI (a cura di), *Trattato di diritto immobiliare*, Milano, 2013, 328, secondo cui il problema dei limiti all'esercizio proprietario e del possibile abuso si porrebbe anche indipendentemente dall'art. 42 Cost.; nonché F. SANGERMANO, *La proprietà tra le proprietà. Un affresco concettuale e assiologico*, Napoli, 2023, 96, 101, che riconduce gli obblighi proprietari anche alla tutela di interessi eccedenti la sfera individuale del titolare e ne sottolinea la necessaria integrazione con il quadro assiologico costituzionale, escludendo una separazione tra proprietà civilistica e proprietà costituzionale.

L'impostazione dell'art. 832 c.c. non come mera norma descrittiva ma anche prescrittiva – capace cioè di delimitare nel concreto i poteri e le facoltà proprietarie e condurre l'interprete a concedere o negare tutela a determinate manifestazioni del diritto – emerge anche nella sentenza delle SS.UU. 23093/2025, cit., in cui la Corte rinviene proprio nella disposizione in esame il fondamento normativo per l'ammissibilità o meno del potere di rinunciare unilateralmente alla proprietà immobiliare.

sua *ratio iuris* deve essere interpretata. È, dunque, primariamente attraverso l'art. 832 c.c. che il giudice è in grado di esercitare la propria funzione di (ri)definizione del perimetro «normale» dell'esercizio proprietario.

Ne consegue che anche condotte formalmente riconducibili al contenuto del diritto – come l'uso intensivo e il non uso del bene – possono assumere carattere abusivo quando si traducano in modalità di esercizio contrastanti con l'interesse generale. È precisamente su questo terreno che torna attuale quella giurisprudenza che già da tempo aveva individuato persino nel non uso una possibile manifestazione dell'abuso della proprietà[82].

L'esistenza di uno strumento interpretativo di carattere generale, ricavabile dall'ordinamento giuridico, consente di emancipare definitivamente l'abuso della proprietà dal monopolio dell'emulazione di cui all'art. 833 c.c. Divengono allora abusive condotte che, proprio perché sorrette da un'utilità individuale ed egoistica, sfuggirebbero alla rigida struttura dell'atto emulativo. Invece, anche comportamenti orientati alla massimizzazione del vantaggio o alla minimizzazione del costo individuale possono essere qualificati come abusivi quando il sacrificio per l'interesse generale sia sproporzionato rispetto al beneficio individuale ricavato.

Infine, la qualificazione di determinate modalità di esercizio come abusive consente, *a contrario*, di delineare progressivamente uno standard generale di condotta proprietaria socialmente responsabile. Non si tratta di trasformare il proprietario in un funzionario vincolato al perseguimento del bene comune, ma di individuare una soglia minima di compatibilità dell'esercizio proprietario con gli interessi generali incorporati nella funzione del diritto. In altri termini, la conservazione dei beni comuni rientrerebbe nell'ambito protettivo dello standard, la cui violazione conferirebbe ulteriore forma alla «responsabilità sociale» del proprietario azionabile dai singoli in giudizio.

Resta da impostare qualche riflessione conclusiva su quali strumenti, in concreto, l'abuso della proprietà possa stimolare per la legittimazione decentrata.

---

[82] È la conclusione della nota Cass. civ., sez. II, 15 novembre 1960, n. 3040. Sul punto, A. SCIALOJA, *Il «non uso» è «abuso» del diritto soggettivo?*, in *Foro it*., 1961, 84(2), 256 ss.; P. RESCIGNO (1998), *L'abuso*, cit., 62 s.

6.1. Il rifiuto di accordare tutela all'esercizio abusivo della proprietà

Una volta immesso l'abuso della proprietà come canone interpretativo rivolto al giudice, non appare del tutto peregrino ipotizzare che, attraverso un prudente percorso evolutivo, possano emergere soluzioni applicative capaci di paralizzare le pretese proprietarie che si collocano al di fuori del perimetro socialmente accettabile del diritto. Ciò non significa sacrificare sistematicamente l'interesse individuale in favore di quello generale, ma perseguire quel contemperamento tra le due dimensioni che il disegno costituzionale della proprietà presuppone sin dall'origine[83].

Il primo strumento cui può farsi ricorso consiste, in linea con la giurisprudenza sul tema, nel rifiuto di accordare tutela al proprietario che realizzi una condotta abusiva: in altri termini, l'abuso si pone come eccezione opponibile dalla controparte capace di far recedere la corrispondente pretesa proprietaria.

Calando tale impostazione nelle fattispecie considerate, la qualificazione come abusiva della condotta del proprietario che, ignorando il contesto sociale in cui il bene è inserito, ne faccia un uso estrattivo – ad esempio destinandolo alla locazione turistica breve oltre la capacità del territorio di assorbire i flussi turistici – potrebbe giustificare il diniego di tutela contro una deliberazione dell'assemblea di condominio che, pur adottata a maggioranza, limiti tale modalità di esercizio in quanto pregiudizievole per il pari godimento delle parti comuni o per il decoro dell'edificio. Non si tratterebbe di aggirare *contra legem* il requisito dell'unanimità per le limitazioni alle proprietà esclusive, ma di ricondurre in via interpretativa la delibera ai poteri dell'assemblea, cui la giurisprudenza riconosce la possibilità di disciplinare a maggioranza le modalità d'uso delle proprietà individuali quando producano effetti negativi sulle parti comuni[84].

Analogamente, quando vi sia una clausola del regolamento limitativa della proprietà esclusiva, la qualificazione della condotta estrattiva in termini di abuso potrebbe giustificare il rifiuto di interpretare tale patto in modo da concedere tutela a una posizione individuale contrastante con l'interesse generale, anche quando sia formulata in maniera sufficientemente specifica[85],

[83] S. PUGLIATTI, *op. cit.,* 49.

[84] Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 2025, n. 31593.

[85] Si è osservato a suo tempo (cap. 2, par. 5.3.1) che, quando la clausola che vieta determinate destinazioni d'uso è formulata in termini specifici, essa potrebbe non lasciare

sino forse a fondare una presunzione giurisprudenziale della comune volontà delle parti in senso sostenibile.

Nella simmetrica prospettiva del non uso della proprietà, qualificare come abusive le condotte di abbandono immobiliare significherebbe ricondurle a una dimensione antisociale e, dunque, ravvisarvi la violazione di un generale standard di diligenza preordinato (anche) a prevenire danni per l'interesse generale.

In tale prospettiva, la domanda proposta dal proprietario per ottenere la restituzione, tramite azione reale, del bene occupato *sine titulo* da terzi potrebbe trovare accoglimento solo parziale qualora la controparte eccepisca l'abusività tanto della condotta di abbandono dell'immobile, quanto dell'esercizio stesso dello *ius excludendi* che non sia finalizzato a un utilizzo attivo del bene da parte del proprietario. Ciò ovviamente non potrebbe condurre a negare l'*an* della tutela reale, quanto a effettuare un equo contemperamento tra *ius excludendi* e interesse generale mediato dalla posizione del terzo, incidendo, ad esempio, sul *quando* della restituzione. In termini concreti, il diritto all'abitare del singolo, espressione di un contesto sociale ove la pressione sul mercato abitativo è particolarmente forte, potrebbe giustificare – in presenza di circostanze qualificate, come il prolungato abbandono del bene, la protrazione non meramente occasionale dell'occupazione e l'assenza di un concreto interesse del proprietario alla sua immediata utilizzazione – una decisione giudiziale che fissi un termine per il rilascio dell'immobile sufficiente a consentire all'occupante di reperire un'altra sistemazione.

Una simile soluzione va evidentemente oltre la mera negazione della tutela reale, anche perché, di fronte all'alternativa secca tra concederla o rifiutarla, il giudice tenderà inevitabilmente verso la prima. Si è visto, però, come la qualificazione di una condotta proprietaria come abusiva consenta anche di operare attraverso rimedi tipici già previsti dal diritto positivo. In questa prospettiva, la giurisprudenza ha riconosciuto che l'obbligo restitutorio conseguente all'occupazione *sine titulo* non deriva soltanto dalla tutela reale ex art. 948 c.c., ma costituisce obbligazione risarcitoria derivante dall'illecito permanente integrato dall'occupazione abusiva, ai sensi degli

spazio a un'interpretazione estensiva. Qualificare però una condotta come abusiva in un determinato contesto socio-economico e in un determinato momento storico può condurre a rifiutare l'interpretazione che concederebbe tutela a quella condotta abusiva.

artt. 2043 e 2058 c.c.[86]. Ciò consente di ricondurre la restituzione a un'obbligazione ex art. 1173 c.c., cui si applicano le regole generali sull'adempimento e sulla buona fede. Può allora venire in rilievo l'art. 1183 c.c., che consente al giudice, in difetto di accordo tra le parti, di fissare un termine congruo per la restituzione tenendo conto della natura dell'adempimento e delle circostanze concrete, incluso il contesto – anche sociale – nel quale l'immobile è inserito[87].

Se si guarda alle conseguenze ambientali dell'abbandono immobiliare, la qualificazione della condotta come abusiva potrebbe rafforzare la responsabilità ambientale omissiva del proprietario, che non potrebbe più dirsi del tutto «incolpevole» quando la sua inerzia abbia almeno contribuito alla produzione del danno. Ciò presuppone di ricondurre l'abuso alla violazione di un generale obbligo di manutenzione e vigilanza del bene, già riconosciuto dalla giurisprudenza, e di attribuire a tale obbligo una funzione non solo di protezione dei terzi contro danni individuali, ma anche di prevenzione di processi inquinanti. In questa prospettiva, il principio «chi inquina paga» potrebbe essere interpretato evolutivamente, estendendo e modulando la responsabilità omissiva del proprietario non soltanto ai casi di

[86] Cass. civ., sez. II, 24 febbraio 2025, n. 4805: «l'occupazione-detenzione illegittima di un terreno, costituisce illecito permanente, rispetto al quale sono esperibili le azioni reipersecutorie a tutela della non perduta proprietà (art. 832 c.c.) del bene, secondo le previsioni degli artt. 2043 e 2058 cod. civ., con diritto per il proprietario di ottenere dal giudice la restituzione dell'immobile».

[87] Gli spunti sull'inclusione delle esigenze abitative nella fissazione giudiziale del termine per la restituzione dell'immobile sono particolarmente prolifici in tema di comodato c.d. precario, in cui la giurisprudenza afferma che «il giudice, in mancanza di accordo delle parti, possa stabilire il termine per la restituzione della cosa oggetto di comodato, quando sia necessario per la natura della prestazione ovvero per il modo o il luogo dell'esecuzione e, in particolare, quando, trattandosi di comodato di immobile ad uso di abitazione, il comodatario necessiti di congrua dilazione per rilasciare vuoto l'immobile e per trovare altra sistemazione abitativa» (Cass. civ., sez. III, 22 maggio 2023, n. 14084; conf. Cass. civ., sez. III, 17 ottobre 2001, n. 12655).

Si tratta di una giurisprudenza particolarmente rilevante in quanto, sebbene l'origine del conflitto sia contrattuale, la stessa Cassazione ha precisato che il vincolo negoziale, nel comodato precario, cessa *ipso iure* con la domanda di restituzione, che concretizza l'ipotesi di recesso *ad nutum* del proprietario. Pertanto, fintantoché l'ex comodatario non restituisce il bene, questi realizza proprio la fattispecie illecita di occupazione *sine titulo*. Ciononostante, il tempo dell'obbligo restitutorio che ne deriva può comunque essere differito dal giudice, applicando l'art. 1183 c.c., qualificando la successiva occupazione, sino al termine fissato dal giudice, come legittima.

consapevole tolleranza dell'attività inquinante altrui o di inottemperanza di un ordine dell'autorità[88], ma anche a quelli in cui il mero abbandono abbia agevolato o aggravato il processo dannoso. Non si tratterebbe di configurare una forma pura di «responsabilità da posizione», rigettata dalla giurisprudenza di legittimità[89], poiché rimarrebbe comunque necessario accertare un nesso causale tra una condotta, seppure omissiva, imputabile al proprietario e l'inquinamento.

Sul piano concreto, dunque, in una controversia ambientale l'eccezione del proprietario che neghi di aver avuto un ruolo nel processo inquinante potrebbe essere paralizzata dimostrando che la situazione di abbandono integra una forma di abuso, in quanto idonea a contribuire alla produzione del danno ambientale o della relativa minaccia.

6.2. L'azione diretta del singolo contro l'abuso della proprietà: prospettive di evoluzione

Il secondo ordine di strumenti per il sindacato decentrato sull'abuso della proprietà richiede di riflettere, in una prospettiva ulteriormente evolutiva, sull'eventuale spazio per una legittimazione diretta del singolo, non solo quindi in via di eccezione, ad agire in giudizio contro le condotte abusive dei proprietari e per azionare rimedi volti tanto a farle cessare, quanto a prevenirle e a riparare i pregiudizi arrecati alla collettività. Si sono analizzati nei capitoli precedenti alcuni strumenti e meccanismi interpretativi che già potrebbero consentire una tale forma di sindacato. La riflessione ricade, allora, sul modo in cui uno strumento generale dell'abuso della proprietà può contribuire a rafforzare quegli strumenti o a stimolarne di nuovi.

Nella prima categoria, si sono analizzate le potenzialità di strumenti generali di controllo sull'egoismo proprietario, come l'azione ex art. 844 c.c. e la responsabilità civile ex artt. 2043 ss. c.c., alla luce di recenti aperture

[88] Si è visto nel capitolo terzo, par. 7.1 che l'attuale orientamento della giurisprudenza amministrativa ammette la responsabilità ambientale omissiva del proprietario in ipotesi limitate, sostanzialmente coincidenti con l'inerzia del proprietario pur a conoscenza dell'inquinamento realizzato da terzi e nella mancata ottemperanza di uno specifico ordine dell'autorità di eseguire interventi ambientali. Cfr. Cons. Stato, sez. IV, 4 agosto 2025, n. 6885.

[89] Cass. civ., sez. un., 1° febbraio 2023, n. 3077.

giurisprudenziali verso la loro funzionalizzazione alla tutela di interessi e beni comuni. Si sono pure, però, evidenziati i potenziali limiti, consistenti soprattutto nell'esigenza di accettare e accertate uno stretto collegamento tra le posizioni individuali dedotte in giudizio e la lesione di beni comuni ad essi connesse[90]. L'abuso della proprietà potrebbe, in questa prospettiva, valorizzare tale collegamento, se si accetta che la sua dimensione relazionale vive, di per sé, in un dialogo costante nel rapporto tra esercizio della proprietà, interessi generali e interessi individuali alla conservazione dei beni comuni. La violazione, dunque, delle obbligazioni sociali derivanti dalla situazione proprietaria non può che investire a catena tutti gli interessi che compongono la rete di situazioni protette dalla *ratio* attributiva del diritto.

Per altro verso, l'abuso potrebbe coadiuvare anche strumenti di portata preventiva, per evitare che il momento in cui il danno si individualizza coincida con uno stadio nel quale la compromissione del bene comune abbia già raggiunto un punto di non ritorno.

Con particolare riferimento alla proprietà estrattiva, si è visto come l'autonomia privata possa rappresentare un importante strumento che, da un lato, può contenere l'egoismo proprietario anche oltre i limiti stabiliti dalla legge e, dall'altro, svolgere una funzione preventiva. Ad esempio, clausole limitative dei diritti di proprietà esclusiva inserite nei regolamenti condominiali e opponibili ai futuri acquirenti possono contribuire a prevenire fenomeni di *overtourism*, soprattutto se inserite in una strategia sistemica e coordinata. D'altro canto, è emerso il limite rappresentato dalla difficoltà di imporre la rinegoziazione di clausole obsolete o, ancor più, l'introduzione di nuovi vincoli alla luce del mutato contesto.

In questa linea evolutiva, si prospetterebbe, ad esempio, l'idea che il rifiuto ingiustificato dei proprietari delle singole unità immobiliari di rinegoziare e/o adeguare un regolamento di condominio alla luce del mutato contesto sociale[91] – per prevenire l'aggravamento della sostenibilità di un

[90] Cfr. cap. primo, par. 3 e cap. terzo, par. 7.2. In particolare, M. BIANCA, *La soggettività rimediale dell'ambiente. Riflessioni sparse sulla sostenibilità. Il diritto al benessere ambientale*, in A. GENOVESE, M. BARELA (a cura di), *Dottrine generali della sostenibilità. Verso una teoria del «diritto privato sostenibile»? Atti del Convegno Viterbo, 24-26 ottobre 2024*, Torino, 2026, 44, e F. PIRAINO, *Bene giuridico e sostenibilità*, ivi, 229, con specifico riguardo ai conflitti interproprietari.

[91] Naturalmente tali prospettive andrebbero anche calate entro la dimensione collettiva e sistemica descritta nel capitolo secondo (es., attività di coordinamento tra più realtà condominiali), al fine di conferire a una siffatta strada un'efficacia particolarmente rilevante

determinato territorio – costituisca una condotta abusiva idonea a fondare un obbligo legale di rinegoziazione, fondato proprio sull'art. 832 c.c. e sulla deviazione dalla sua *ratio* o, in alternativa, sulla buona fede. Di qui si potrebbe riflettere, seppure con cautela, sulla possibile azione diretta del privato per richiedere, come *extrema ratio*, una sentenza di esecuzione in forma specifica dell'obbligo legale di contrarre o di rinegoziare ex art. 2932 c.c., ammettendo che esso discenda direttamente dalla legge.

Infine, una prospettiva di riflessione futura potrebbe muovere ancora dalla *ratio* per cui il diritto di proprietà è stato attribuito, che interseca la fitta trama di relazioni tra interessi generali e particolari, e, di conseguenza, del collegamento tra beni comuni e interessi individuali incisi dall'egoismo proprietario, come valvola per stimolare l'applicazione analogica di norme *lato sensu* limitative a cui si estende lo stesso nucleo essenziale di tale *ratio* qualora la specifica condotta proprietaria ne costituisca una deviazione.

Ad esempio, si considerino le norme sulla comunione (art. 1102 c.c.) e sul condominio (artt. 1117-bis e 1117-quater c.c.) specificamente deputate a contenere le attività del singolo partecipante capaci di incidere negativamente e in modo sostanziale sulla destinazione d'uso delle parti comuni o che eccedano i limiti imposti dal diritto degli altri partecipanti al pari uso della cosa. Tale *ratio*, investita dal nesso tra condominio e interesse generale, parrebbe presentare tratti comuni con i casi in cui il proprietario eserciti il suo diritto in modo tale da ripercuotersi negativamente su beni comuni – quali il territorio, l'aria, il clima o la vivibilità urbana – alla cui preservazione anche l'esercizio delle proprietà individuali deve ritenersi funzionalmente asservito. La Cassazione, del resto, insiste sul fatto che il «pari uso» della cosa comune non implica un'utilizzazione identica, ma postula la compatibilità dell'uso più intenso con gli interessi degli altri partecipanti, così come la «destinazione» della cosa comune deve essere ricostruita alla luce di elementi economici, giuridici e fattuali, tra i quali rientrano gli «interessi collettivi appagabili con l'uso della cosa»[92]. In questa prospettiva, non è estranea alla giurisprudenza l'applicazione analogica, per comunanza di *ratio*, delle norme dettate in materia condominiale anche a fattispecie nelle quali manchi una formale contitolarità dei beni, come mostra, in particolare, il filone relativo ai consorzi

nel perseguimento di un equo contemperamento tra interessi individuali e collettivi all'insegna di interessi generali.

[92] Cass. civ., sez. II, 28 agosto 2020, n. 18038.

di urbanizzazione[93].

Una simile logica potrebbe ispirare anche l'applicazione di strumenti cautelari già evocati in precedenza[94], come l'azione di danno temuto di cui all'art. 1172 c.c., tutte le volte in cui il singolo tema che dalla proprietà altrui possa derivare un pregiudizio a un bene comune, valorizzando il proprio diritto alla sua conservazione come «suo diritto» ai sensi della norma, intrinsecamente collegato anche alla sua porzione individuale di suolo.

In questa prospettiva, un simile strumento assumerebbe un ruolo cruciale in senso preventivo del danno ambientale. Si pensi, ad esempio, alla possibilità di prevenire situazioni di non uso antisociale capaci di sfociare in abbandono immobiliare, contro le quali il singolo potrebbe agire in una fase antecedente al verificarsi di un degrado dannoso per l'ambiente, consentendo al giudice di adottare nei confronti del proprietario una gamma particolarmente ampia di misure, conformate alle specificità del caso concreto e funzionali alla prevenzione del pregiudizio[95]. Anche sotto questo profilo potrebbe assumere rilievo la qualificazione dell'abbandono come abuso della proprietà, ove si accogliesse l'orientamento che, ai fini dell'azione in esame, richiede comunque un elemento di antigiuridicità del comportamento del soggetto nei cui confronti la tutela è invocata[96].

---

[93] Cfr. Cass. civ., sez. I, 9 giugno 2023, n. 16422; Cass. civ., sez. I, 21 marzo 2003, n. 4125, in cui si ammette l'applicazione in via analogica delle norme sul condominio, ove non dispongano le norme dello statuto, anche quando non vi siano beni in comproprietà, situazione considerata solo eventuale nell'assetto consortile, i quali possono rimanere in proprietà pubblica (strade, strade, fognature, impianti idrici e di distribuzione dell'energia elettrica, asporto rifiuti, ecc.) e solo in gestione privata.

[94] Cap. terzo, par. 7.2.

[95] Si è già evidenziata la portata ampia delle misure imponibili dal giudice ex art. 1172 c.c. Cfr. Cass., 26 novembre 2021, n. 36875, secondo cui i provvedimenti adottabili ai sensi dell'art. 1172 c.c. sono «necessariamente indeterminati nel loro contenuto», dovendo essere individuati, «secondo le circostanze», in funzione della concreta situazione di pericolo; nel caso di specie, la Corte ha ritenuto ammissibili anche opere di ricostruzione e rifacimento, oltre alla mera rimozione delle parti pericolanti. In senso conforme, Cass. civ., sez. II, 20 novembre 2001, n. 14561.

[96] In giurisprudenza, pare non del tutto pacifica la rilevanza dell'elemento soggettivo. In senso maggiormente "soggettivizzante", Cass., 20 novembre 2001, n. 14561, richiede, oltre all'esistenza del pericolo, la sua riconducibilità al comportamento del denunciato e l'illiceità di tale comportamento; già Cass., 25 marzo 1987, n. 2897, ricostruiva del resto la fattispecie in termini di non facere, consistente nell'inosservanza dell'obbligo di rimuovere la situazione pericolosa. Cfr. anche Cass. civ., sez. II, 17 marzo 2016, n. 5336, in cui la Corte rinviene la *ratio* dell'art. 1172 nel sanzionare l'inerzia di chi, essendovi obbligato, abbia omesso di

***

Gli strumenti che il diritto privato mette a disposizione dei singoli per ergersi a portatori di interessi generali e agire per contenere gli egoismi proprietari, realizzando così una «responsabilità sociale» legalmente vincolante, possono essere molteplici: alcuni già dotati di un apparato interpretativo che consente operazioni ermeneutiche evolutive, pur sempre attente al dato tecnico; altri che richiedono uno sforzo aggiuntivo verso l'elaborazione di categorie interpretative unificanti, come l'abuso della proprietà, capaci di imprimere rinnovati standard di condotta proprietaria portando in evidenza la rilevanza giuridica della fitta trama di interessi che la dimensione relazionale della proprietà intercetta. Perché tale responsabilità raggiunga un piano di reale effettività, però, essa non può arrestarsi evidentemente al comportamento del singolo proprietario, ma impone, da un lato, agli altri consociati il medesimo livello di cura nell'iniziare e portare avanti le possibili forme di tale sindacato e, dall'altro, agli interpreti di compiere i necessari passi in avanti verso una società complessivamente più responsabile.

espletare l'attività necessaria per evitare l'insorgenza della situazione di pericolo. Un diverso indirizzo valorizza invece la dimensione oggettiva del rimedio, individuandone il presupposto essenziale nel «rapporto tra cosa e cosa» e nel pericolo derivante dalla situazione della res, indipendentemente dall'attività umana che l'abbia originata: v. Cass., 9 marzo 1989, n. 1237; Cass., 4 gennaio 1995, n. 141; Cass., 29 gennaio 2007, n. 1778.

Elenco autori

Addante A., *Il dovere di diligenza nell'attività d'impresa fra meccanismi cogenti e clausole di sostenibilità*, in *Giust. civ*., 2025, 1, 57 ss.

Aguilera T., Artioli F., Colomb C., *Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan*, in *EPA*, 2021, 53(7), 1689 ss.

Akkermans B., *Sustainable Ownership – new obligations towards achieving a sustainable society*, in *EPLJ*, 2021, 10(2-3), 277 ss.

Akkermans B., *A comparative overview of European, US and South African constitutional property law*, in *EPLJ*, 2018, 7(1), 108 ss.

Akkermans B., *Article 345 TFEU (ex Article 295 EC), Its Meanings and Interpretations*, in *Eur. L. Journ*., 2010, 16(3), 292 ss.

Albanese R.A., *Immissioni, salute e ambiente nella prospettiva della sostenibilità. Il «ritorno al futuro» di un dibattito antico*, in Iorio G., Bevivino G., Semprini A. (a cura di), P*rofili privatistici della sostenibilità. Atti del Convegno Università degli Studi di Milano Bicocca 18-19 maggio 2023*, Torino, 2025, 77 ss.

Alexander G.S., *Pluralism and Property*, in *Fordham L. Rev.*, 2011, 80, 1017 ss.

Alexander G.S., *The social-obligation norm in American property law*, in *Corn. L. Rev.*, 2009, 94, 745 ss.

Alexander G.S., Peñalver E.M., Singer J.W., Underkuffler L.S., *A Statement of Progressive Property*, in *Cornell L. Rev.*, 2009, 94, 743 ss.

Allara M., voce *Atti emulativi*, in *Enc. dir*., IV, Milano, 1959, 33 ss.

Allara M., *Le fattispecie estintive del rapporto obbligatorio*, Torino, 1948

Alpa G., *Note sulla riforma della Costituzione per la tutela dell'ambiente e degli animali*, in *Contr. impr*., 2022, 2, 361 ss.

Alpa G., *Proprietà privata, funzione sociale, poteri pubblici di «conformazione»*, in *Riv. trim. dir. pub*., 2022, 3, 599 ss.

Alpa G., *Solidarietà. Un principio normativo*, Bologna, 2022

Alpa G., *Gli interessi diffusi: una categoria rivisitata*, in *Econ. dir. terz*., 2014, 2, 167 ss.

Alpa G., *Il diritto soggettivo all'ambiente salubre: "nuovo diritto" o espediente tecnico?*, in *Resp. civ. prev*., 1998, 1, 4 ss.

Alpa G., *L'arte del giudicare*, Roma-Bari, 1996

Alpa G., *Status e capacità. La costruzione giuridica delle differenze individuali*, Roma-Bari, 1993

Alpa G., voce *Interessi diffusi*, in *Disc. disc. priv., sez. civ*., IX, Torino, 1993, 609 ss.

Andreoli F., Michelangeli A., Peluso E., *Beni Comuni, coesione sociale e disuguaglianze*, in Dalla Massara T., Beghini M. (a cura di), *La città come bene comune*, Napoli, 2018, 45 ss.

Angiolini C., *Alcune riflessioni sul pensiero di Marjorie Kelly: la proprietà estrattiva e generativa*, in *Pol. dir*., 2014, 2, 319 ss.

Angiolini V., *Contratti di locazione per finalità turistiche di cui alla legge 431/98 e poteri legislativi delle regioni*, in *Arch. locaz. e cond.*, 2000, 373 ss.

AQUILINI R., *L'ingresso della climate litigation nei tribunali italiani: l'ordinanza n. 20381/2025 delle Sezioni Unite*, in *Alimenta*, 2025, 3, 405 ss.
ARENA G., *Da beni pubblici a beni comuni*, in *Riv. trim. dir. pub*., 2022, n. 3, 647 ss.
ARENA G., *I custodi della bellezza. Prendersi cura dei beni comuni. Un patto per l'Italia fra cittadini e le istituzioni*, Milano, 2020
ARENA G., *Introduzione all'amministrazione condivisa*, in *Studi parlamentari e di politica costituzionale*, 1997, 117, 29 ss.
AZZENA L., *Dialogo tra Corti intorno al diritto di proprietà*, in *Rev. Bras. Est. Pol*., 2020, 319 ss.
BABIE P., VIVEN-WILKSCH J., *Léon Duguit and the Propriété Function Sociale*, in BABIE P., VIVEN-WILKSCH J. (eds.), *Léon Duguit and the Social Obligation Norm of Property*, Springer, 2019, 1 ss.
BALDOCK K.C.R. *et al*., *A systems approach reveals urban pollinator hotspots and conservation opportunities*, in *Nat. Ecol. Evol*., 2019, 3, 363 ss.
BALESTRA L., *Rilevanza, utilità (e abuso) dell'abuso del diritto*, in *Riv. dir. civ*., 2017, 3, 541 ss.
BARASSI L., *Proprietà e comproprietà*, Milano, 1951
BARBERO D., *Aspetti sociali della proprietà nel nuovo Codice civile*, in *Riv. int. sc. soc*., 1941, serie III, vol. 12 (anno 49), fasc. 2, 155 ss.
BARBIERI S., *Il "doppio volto" del regolamento (UE) 2024/1028 sulla raccolta e condivisione dei dati relativi ai servizi di locazione "a breve termine": tra libertà e regolamentazione pubblica del mercato*, in *NLCC*, 2024, 5, 1187 ss.
BARCELLONA M., *L'abuso del diritto: dalla funzione sociale alla regolazione teleologicamente orientata del traffico giuridico*, in *Riv. dir. civ*., 2014, 2, 467 ss.
BARCELLONA P., voce *Proprietà (tutela costituzionale.)*, in *Dig. disc. priv*., sez. civ., XV, Torino, 1997, 456 ss.
BARCELLONA M., *«Scopo della norma violata», interpretazione teleologica e tecniche di attribuzione della tutela aquiliana*, in *Riv. dir. civ.*, 1973, 1, 311 ss.
BARGELLI E., *Occupazione abusiva come specie di illecito: dall'agevolazione probatoria alla lesione della facoltà di godimento*, in *Resp. civ. prev*., 2023, 1, 18 ss.
BASILE M., *Le esigenze abitative nel condominio*, in BUCELLI A. (a cura di), *L'esigenza abitativa. Forme di fruizione e tutele giuridiche. Atti del Convegno in onore di Gianni Galli*, Firenze 19-20 ottobre 2012, Padova, 2013, 123 ss.
BASILE M., *Regime condominiale ed esigenze abitative. Contributo alla revisione del condominio negli edifici*, Milano, 1979
BEI G., *The spatial effect of short-term rental regulations: The comparison between Barcelona and Paris*, in *Cities*, 2025, 158, 105603
BEI G., CELATA F., *Challenges and effects of short-term rentals regulation. A counterfactual assessment of European cities*, in *Ann. Tour. Res*., 2023, 101, 103605
BELVEDERE A., *Il problema delle definizioni nel codice civile*, Milano, 1977
BENEDETTI G., *Dal contratto al negozio unilaterale*, Milano, 1969
BENEDETTI G., *Struttura della remissione. Spunti per una dottrina del negozio unilaterale*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1962, II, 1291 ss.
BERUTTI L., *Le locazioni per finalità turistiche nella realtà condominiale*, in *Contr*., 2023, 1, 91 ss.

BESSONE M., *Funzione sociale della proprietà e controllo dell'impresa nella legislazione regionale in materia di cave*, in *Foro amm*., 1978, 7-8, 1700 ss.
BETTI E., *Teoria generale del negozio giuridico*, Napoli, 1994 (rist.)
BETTI E., *Funzione sociale della proprietà fondiaria*, Roma, 1962
BETTI E., *Interpretazione della legge e degli atti giuridici. Teoria generale e dogmatica*, 2ª ed., Milano, 1949, 1971
BIANCA C.M., *Diritto civile*, 3, *Il contratto*, 3ª ed., Milano, 2019
BIANCA C.M., *La proprietà*, Milano, 2017
BIANCA C.M., *Note sugli interessi diffusi*, in LANFRANCHI L. (a cura di), *La tutela giurisdizionale degli interessi collettivi e diffusi*, Torino, 2003, 67 ss.
BIANCA M., *La soggettività rimediale dell'ambiente. Riflessioni sparse sulla sostenibilità. Il diritto al benessere ambientale*, in GENOVESE A., BARELA M. (a cura di), *Dottrine generali della sostenibilità. Verso una teoria del «diritto privato sostenibile»? Atti del Convegno Viterbo, 24-26 ottobre 2024*, Torino, 2026, 37 ss.
BIGLIAZZI GERI L., *L'interpretazione del contratto. Artt. 1362-1371*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 1991
BIGLIAZZI GERI L., *Buona fede nel diritto civile*, in *Dig. disc. priv., sez. civ*., Torino, 1988
BLACKSTONE W., *Commentaries on the laws of England*, Chicago, 1871
BONA C., *Overtourism* (*Nota a Cons. Stato sez. IV 2 ottobre. 2024, n. 7913 e Cons. Stato sez. V 23 ottobre 2024, n. 8474*), in *Foro it*., 2024, III, 627 ss.
BONA C., *L'abbandono mero degli immobili,* Napoli, 2017
BONASORA P., *Pavia, dall'ex raccordo a Moruzzi road*, in *Labsus*, 13 febbraio 2018
BONIFACIO D., *Benvenuti nella città delle attrazioni*, in *Scenari*, 2025, 22, 51 ss.
BOSCOLO E., *Ambiente nell'urbano e nell'extraurbano. Tecniche urbanistiche di tutela degli ecosistemi*, in *Riv. quad. dir. amb*., 2024, 1, 157 ss.
BOSCOLO E., *Oltre il territorio: il suolo quale matrice ambientale e bene comune*, in *Urb. app*., 2014, 2, 129 ss.
BOYACK A. J., *Common Interest Community Covenants and the Freedom of Contract Myth*, in *Jour. L. Pol*., 2014, 22, 767 ss.
BOZZI L., *La negoziabilità degli atti di rinuncia*, Milano, 2008
BRANCA G., *Servitù prediali*, Bologna-Roma, 1987
BRANCA G., *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1982
BRECCIA U., *I quarant'anni del libro terzo del Codice civile*, in *Riv. crit. dir. priv*., 1983, 2, 337 ss.
BRECCIA U., *Il diritto all'abitazione*, Milano, 1980
BREGOLI A., *L'amministratore di condominio: un nuovo professionista al servizio (anche) della collettività?*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.,* 2014, 1, 9 ss.
BRENNAN K.A., *Cedar Point Nursery: Taking an Unprecedented Approach to the Right to Exclude*, in *Boston Coll. L. R.,* 2024, 65, 1029 ss.
BRIZZOLARI V., *Note a margine di un caso emblematico di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Nuova giur. civ. comm*., 2021, 3, 631 ss.
BRIZZOLARI V., *La rinuncia alla proprietà immobiliare, in Riv. dir. civ.*, 2017, 1, 187 ss.
BUCELLI A., *Abitazione e condominio. Contributo allo studio dei diritti e degli interessi in comunione*, Napoli, 2018

BUCHANAN J.M., YOON Y.J., *Symmetric Tragedies: Commons and Anticommons*, in *Journ. L. Econ*., 2000, 43(1), 1 ss.
BURCHARDT H.-J., DIETZB K., *(Neo-)extractivism - a new challenge for development theory from Latin America*, in *Th. World Quarter*., 2014, 35(3), 468 ss.
CAFAGGI F., IAMICELI P., *La buona fede nel rapporto obbligatorio*, in RUPERTO S. (diretto da), *L'obbligazione*, Milano, 2026, 251 ss.
CAFARO S., *L'abuso di diritto nel sistema comunitario: dal caso Van Binsbergen alla Carta dei diritti, passando per gli ordinamenti nazionali*, in *Dir. UE*, 2003, 2-3, 291 ss.
CALOIARO L.A., *La rinunzia alla proprietà immobiliare tra principio di tipicità e funzione sociale*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2018, 11, 1550 ss.
CAMARDI C., *Certezza e incertezza nel diritto privato contemporaneo*, Torino, 2017
CAPINERI C., ROMANO A., *The platformization of tourism: From accommodation to experiences*, in *Dig. Geog. Soc.*, 2021, 2, 100012
CAPPELLETTI M., *Appunti sulla tutela giurisdizionale di interessi collettivi o diffusi*, in AA. VV., *Le azioni a tutela di interessi collettivi. Atti del convegno di studio (Pavia, 11-12 giugno 1974)*, Padova, 1976, 191 ss.
CARAPEZZA FIGLIA G., *Brevi note sulla dottrina delle limitazioni della proprietà fondiaria di Rudolf von Jhering*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 2026, 1, 187 ss.
CARAPEZZA FIGLIA G., *Disciplina delle immissioni e interpretazione sistematica. Un caso di bilanciamento tra interessi non patrimoniali in conflitto*, in *Nuova giur. civ. comm*., 2021, 4, 850 ss.
CARAVITA B., *La tutela giurisdizionale degli interessi diffusi e collettivi*, in *Riv. crit. dir. priv*., 1985, 3, 31 ss.
CARBONE V., *Il diritto vivente delle "immissioni": intollerabile è anche il danno alla tranquillità familiare pur se non si misura in decibel*, in *Danno resp*., 2016, 1, 28 ss.
CARDUCCI M., *La Cassazione disegna la cornice del contenzioso climatico italiano: non c'è più margine per tutele a metà,* in *Dir. clima*, 2025, 3, 913 ss.
CARDUCCI M., *Estrattivismo e nemico nell'era fossile del costituzionalismo*, in *Dir. pub. comp. eur.*, 2019, num. spec., 61 ss.
CARIOTA FERRARA L., *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1962
CARNELUTTI F., *Lezioni di diritto processuale civile*, I, Padova, 1920, (rist. 1930)
CARRESI F., *Interpretazione del contratto*, in *Comm. Scialoja-Branca*, sub artt. 1362-1371, Bologna-Roma, 1992
CARUSI D., *Le situazioni giuridiche soggettive*, in GABRIELLI E. (a cura di), *Diritto Privato*, Torino, 2023, 89 ss.
CASLA K., *The social right to property*, Edward Elgar, 2026
CASTRONOVO C., *Abuso del diritto come illecito atipico?*, in *Eur. dir. priv*., 2006, 3, 1051 ss.
CAVALLARO M., *Il Condominio negli edifici. Artt. 1117-1128*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2009
CAZZETTA G., *Abuso del diritto e forma di unità del giuridico*, in *Riv. dir. civ*., 2017, 3, 559 ss.
CENTOFANTI N., *L'espropriazione per pubblica utilità*, Milano, 2006
CHAGNON C.W., *Digital extractivism(s) and digitally-facilitated extractivism(s): Towards conceptual expansion and clarity*, in *Hum. Geog*, 2026, 0(0), 1 ss.
CHAGNON C.W. *et al.*, *From extractivism to global extractivism: the evolution of an organizing concept*, in *Journ. Peas. St*., 2022, 49(4), 760 s.

CHAGNON C.W., HAGOLANI-ALBOV S.E., *Data extractivism. Social pollution and real-world costs*, in LUBACHA J., MÄIHÄNIEMI B., WISA R. (eds), *The European Digital Economy: Drivers of Digital Transition and Economic Recovery*, Routledge, 2023, 186 ss.
CHIANALE A., *Profili civilistici di diritto minerario*, Torino, 2017
CIERVO A., *I beni comuni*, Roma, 2012
CLARKE W., FREEDMAN M., *The rise and effects of homeowners associations*, in *Journ. Urb. Econ*., 2019, 112, 1 ss.
COCOLA-GANT A., *Place-based displacement: Touristification and neighborhood change*, in *Geofor.*, 2023, 138, 1 ss.
COCUCCIO M., *Le locazioni brevi tra sviluppo del mercato turistico e tutela dell'interesse collettivo*, in *Riv. it. dir. tur*., 2026, 48, 38 ss.
COCUCCIO M., *Il "fenomeno" delle locazioni turistiche: disciplina giuridica e prospettive future*, in *Riv. it. dir. tur.*, 2022, 37, 39 ss.
COLONNA G.V., *A proposito della causa della rinuncia abdicativa alla proprietà,* in *Notar.*, 2020, 4*,* 376 ss.
CONFORTI M., *Lo* jus aedificandi *tra lo statuto proprietario e la pianificazione urbanistica*, in VISINTINI G. (diretto da), *Trattato di diritto immobiliare*, vol. primo, *I beni e la proprietà*, tomo primo, Padova, 2013, 481 ss.
COMPORTI M., *Diritti reali in generale*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 2011
COMPORTI M., *La proprietà europea e la proprietà italiana*, in *Riv. dir. civ*., 2008, 2, 189 ss.
COMPORTI M., *Contributo allo studio del diritto reale*, Milano, 1977
CONSOLO C., *L'azione di classe, trifasica, infine inserita nel c.p.c.*, in *Riv. dir. proc*., 2020, 2, 714 ss.
CORASANITI A., *La tutela degli interessi diffusi davanti al giudice ordinario*, in *Riv. dir. civ*., 1978, 1, 180 ss.
CORENZWIT LIEB R. *et al*., *Abandonment of Residential Property in an Urban Context*, in *DePaul L. Rev*., 1974, 23(3), 1186 ss.
CORTESE F., *Amministrazione condivisa e biografia giuridica della Nazione*, in ARENA G., BOMBARDELLI M. (a cura di), *L'amministrazione condivisa*, Napoli, 2022, 15 ss.
COSTANTINO M., *Il diritto di proprietà tra diritto comunitario e diritto interno*, in COMPORTI M. (a cura di), *La proprietà nella Carta europea dei diritti fondamentali*, Milano, 2005, 45 ss.
CRAWFORD C., *The Social Function of Property and the Human Capacity to Flourish*, in *Fordham L. Rev.*, 2011, 80, 1089.
CUFFARO V., *Contratti di locazione turistica e per locazione turistica*, in *Riv. it. dir. tur*., 2020, Special issue, 349 ss.
CUFFARO V., *Locazioni brevi, locazioni transitorie, locazioni turistiche*, in *Corr. giur*., 2017, 11, 1329 ss.
D'ADDA A., *Le Sezioni unite e la rinuncia alla proprietà immobiliare. Una pronuncia «alta», ma la dogmatica spiega tutto?*, in *Pactum*, 2026, 1, 3 ss.
D'ADDA A., *Diritto del contratto e sostenibilità: per una conformazione ragionevole (e realistica) del regolamento negoziale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 2025, 4, 841 ss.
D'ALOIA A., voce *Generazioni future (diritto costituzionale)*, in *Enc. dir*., Annali IX, 2016, 331 ss.

D'AMICO G., *Problemi (e limiti) dell'applicazione diretta dei principi costituzionali nei rapporti di diritto privato (in particolare nei rapporti contrattuali)*, in *Giust. civ.*, 2016, 3, 443 ss.
D'AMICO G., *Applicazione diretta dei principi costituzionali e integrazione del contratto*, in *Giust. civ*., 2015, 2, 247 ss.
D'AURIA M., *Sulla interpretazione del regolamento condominiale: l'ipotesi delle clausole limitative dei diritti individuali*, in *Giur. it*., maggio 2011, 1040 ss.
DAGAN H., *Liberal Property and the Power of Law*, in *Canad. J. L.& J.*, 2023, XXXVI (1), 281 ss.
DAGAN H., *A Liberal Theory of Property*, Cambridge, 2021
DAGAN H., *Pluralism and Perfectionism in Private Law*, in *Columb. L. Rev.*, 2012, 112 (6), 1409 ss.
DAGAN H., *Property: Values and Institutions*, New York, 2011
DAGAN H., *The Social Responsibility of Ownership*, in *Cornell L. Rev.*, 2007, 92, 1255 ss.
DAMIANI E., *Il problema della rinuncia alla proprietà immobiliare al vaglio delle Sezioni unit*e, in *Nuova giur. civ. comm*., 2024, 6, 1465 ss.
DAMIANI E., *La rinuncia alla proprietà immobiliare è abuso del diritto?*, in *Jus Civ.*, 2022, 1, 4 ss.
DARI-MATTIACCI G., MAROTTA-WURGLER F., *Learning in Standard-Form Contracts: Theory and Evidence*, in Jour. L. An., 2023, 14(1), 244 ss.
DATO G., GABALLO A., *L'ex lazzaretto: un luogo per il benessere delle persone nel passato e nel presente*, in *Labsus*, 24 giugno 2025
DE MARI CASARETO DAL VERME T., *Dalla «proprietà estrattiva» alla sostenibilità urbana nelle locazioni turistiche: il ruolo del diritto privato*, in *Riv. it. dir. tur*., 2026, 48, 96 ss.
DE MARI CASARETO DAL VERME T., *La funzione sociale della rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare*, in *Giust. civ.*, 2025, 4, 1017 ss.
DE MARI CASARETO DAL VERME T., *Ammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare e suo perimetro di sindacabilità giudiziale: la parola ai giudici di legittimità*, in *Jus Civ.*, 2024, 4, 727 ss.
DE MARI CASARETO DAL VERME T., QUINTAVALLA A., *The Social Function of Property and Real Estate Abandonment: Between Property Law and Environmental Protection*, in *Cambr. Yearb. Europ. Leg. Stud*., 2026 (online), 1 ss.
DE MUNCK C. *et al*., *How much can air conditioning increase air temperatures for a city like Paris, France?*, in *Intern. Jour. Climat*., 2013, 33, 210 ss.
DEL PRATO E., *Rinegoziazione del contratto e buona fede*, in *Contr. impr*., 2024, 4, 1140 ss.
DEL PRATO E., *Sulle clausole di rinegoziazione del contratto*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, 3, 801 ss.
DELLE MONACHE S., *Consorzi di urbanizzazione*, in *Riv. dir. civ*., 2008, 5, 557 ss.
DENTI V., voce *Interessi diffusi*, in *Nov. Dig*., app., vol. IV, Torino, 1982, 305 ss.
DEROCHE A., *The Importance of the Social Function of Property – France*, in BABIE P., VIVEN-WILKSCH J. (eds.), *Léon Duguit and the Social Obligation Norm of Property*, Springer, 2019, 65 ss.
DI MAJO A., *Delle obbligazioni in generale. Artt. 1173-1176*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1988
DI MASI M., *Quale sostenibilità per il turismo? Prospettive critiche*, in *Riv. crit. dir. priv*., 2024, 2, 225 ss.

DIBENEDETTO T., *La "conversione ecologica" della proprietà privata*, in *Riv. quad. dir. amb.*, 2020, 2, 122 ss.
DONG C., *Vacancy taxes: A possible taking?*, in *Univ. Chicago L. Rev.*, 2024, 91(6), 1725 ss.
DONISI C., *Il problema dei negozi giuridici unilaterali*, Napoli, 1972
DONZELLI R., *La tutela giurisdizionale degli interessi collettivi*, Napoli, 2008
DUGUIT L., *Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napolèon*, Paris, 1912
EDMONDSON J.L. *et. al*., *Soil surface temperatures reveal moderation of the urban heat island effect by trees and shrubs*, in *Sc. Rep.*, 2016, 6:33708
EPSTEIN R., *Property Rights and the Rule of Law: Classical Liberalism Confronts the Modern Administrative State*, in *Biblioteca della libertà*, 2010, anno XLV, n. 197, 1 ss.
ESTEPA MONTERO M., *De las expectativas de mejora en la regulaciòn jurìdica de los pisos turìsticos: la sustenibilidad como objetivo*, in *Anuario Jurìdico y Econòmico Escurialense*, 2025, LVIIII, 49 ss.
FEDERICI R., *Gli interessi diffusi. Il problema della loro tutela nel diritto amministrativo*, Padova, 1984
FEENY D., BERKES F., MCCAY B.J., ACHESON J.M., *The Tragedy of the Commons: Twenty-Two Years Later*, in *Hum. Ecol.*, 1990, 18, 1 ss.
FERNÁNDEZ RAMÍREZ C., RODRÍGUEZ ALONSO R., RODRÍGUEZ SUÁREZ I., *The Role of Housing in Urban Planning: A Tool to Achieve Quality of Life and Generate Community? The Case of Madrid*, in BHUNIA A., SEN ROY S., KUMAR MALLICK S., HIGUERAS E. (eds*.), Socio-Ecological Resilience and Sustainable Quality of Life*, Springer, 2025, 325 ss.
FERRI G.B., *La formula «funzione sociale» dalle idee del positivismo giuridico alle scelte del legislatore del 1942*, in *Riv. dir. priv*., 2003, 4, 673 ss.
FERRI G.B., *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, Milano, 1963
FERRI L., *Rinunzia e rifiuto nel diritto privato*, Milano, 1960
FORTUNATO S., *Sull'abuso del diritto e sull' "abuso dell'abuso"*, in *Riv. dir. civ*., 2019, 2, 321 ss.
FOSTER S., IAIONE C., *The City as a Commons*, in *Yale L. Pol. Rev*., 2016, 34(2), 281 ss.
FOSTER S.R., BONILLA D., *The Social Function of Property: A Comparative Law Perspective*, in *Fordham L. Rev*., 2011, 80, 101 ss.
FRAGALI M., *La Comunione*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 1973
FRANCA S., *Cura dei beni comuni e responsabilità condivisa: spunti ricostruttivi*, in *Munus*, 2018, 1, 47 ss.
FRANCARIO L., *La proprietà fondiaria. Sezione I: Disposizioni generali*, in RESCIGNO P. (diretto da), *Trattato di diritto privato. Proprietà – I*, Torino, 2005
FRANCO R., *La rinunzia alla proprietà (immobiliare): ripensamenti sistematici di (antiche e recenti) certezze. Spunti per una comparazione giuridica,* Napoli, 2019
FRANZONI M., *Occupazione senza titolo nella decisione delle SS.UU*., in *Resp. civ. prev*., 2023, 1, 27 ss.
FREGONI M., LEONARDI M., MOCETTI S., *The Real Effects of Land Use Regulation: Quasi-Experimental Evidence from a Discontinuous Policy Variation*, Banca d'Italia, Temi di discussione, n. 1261, 2020
FRISCHMANN B.M., MARCIANO A., RAMELLO G.B., *Tragedy of the Commons after 50 Years*, in *Journ. Econ. Persp*., 2019, 33, 4, 211 ss.

GABRIELLI E., *Appunti su diritti soggettivi, interessi legittimi, interessi collettivi*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1984, 4, 971 ss.
GAINSFORTH S., *Oltre il turismo. Esiste un turismo sostenibile?*, 2ª ed., Torino, 2023
GALGANO F., *Qui suo iure abutitur neminem laedit?*, in *Contr. impr.*, 2011, 2, 311 ss.
GALLETTI M., *Responsabilità ambientale del proprietario incolpevole*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2023, 3, 579 ss.
GAMBARO A., *Interessi diffusi, interessi collettivi e gli incerti confini tra diritto pubblico e diritto privato*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 2019, 3, 779 ss.
GAMBARO A., *La proprietà*, Milano, 2017
GAMBARO A., *Consonanze e dissonanze nelle fonti dell'istituzione proprietaria*, in *Jus Civile*, 2016, 4, 281 ss.
GAMBARO A., *Il diritto di proprietà*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 1995
GASPARRI W., *Consumo di suolo e sviluppo sostenibile nella destinazione agricola dei suoli*, in *Dir. pubb.*, 2020, 2, 421 ss.
GASPARRI W., *Suolo, bene comune? Contenimento del consumo di suolo e funzione sociale della proprietà privata*, in *Dir. pub*., 2016, 1, 69 ss.
GAUDINO L., *R.c. in materia di condominio*, in Aa. Vv., *Gli interessi protetti nella responsabilità civile*, III, Torino, 2005, 629 ss.
GAZZONI F., *Atipicità del contratto, giuridicità del vincolo e funzionalizzazione degli interessi*, in *Riv. dir. civ.*, 1978, 1, 52 ss.
GENNUSA M.E., *Una Carta in chiaroscuro. Le sentenze sull'effetto diretto orizzontale e il significato costituzionale della Carta*, in GENNUSA M.E., NINATTI S., TEGA D. (a cura di), *La Carta vent'anni dopo Nizza*, in *Quad. cost*., 2020, 3, 636 ss.
GENTILI A., *L'abuso del diritto come argomento*, in *Riv. dir. civ*., 2012, 3, 297 ss.
GENTILI A., voce *Clausole di rinegoziazione*, in *Enc. dir. - I Tematici*, 2025, X, 192 ss.
GIAMPICCOLO G., *La dichiarazione recettizia*, Milano, 1959
GIANNINI M.S., *Interventi*, in AA. VV., *Le azioni a tutela di interessi collettivi. Atti del convegno di studio (Pavia, 11-12 giugno 1974)*, Padova, 1976, 351 ss.
GIANNINI M.S., *Basi costituzionali della proprietà privata*, in *Pol. Dir.*, 1971, 443 ss.
GIANNINI M.S., *Diritto amministrativo*, II, Milano, 1970
GIORGIANNI M.F., S*ull'ammissibilità della rinuncia alla proprietà*, in *Riv. not*., 2019, 3, 586 ss.
GÖSSLING S., BALAS M., MAYER M., SUN Y., *A review of tourism and climate change mitigation: The scales, scopes, stakeholders and strategies of carbon management*, in *Tour. Manag.*, 2023, 95, 104681
GRASSO G., *Solidarietà ambientale e sviluppo sostenibile tra Costituzioni nazionali, Carta dei diritti e progetto di Costituzione europea*, in *Pol. dir*., 2003, 4, 581 ss.
GRAZIANI C.A., *Terra e proprietà ambientale*, in GARILLI A., SASSI A. (a cura di), *Diritto privato. Studi in onore di A. Palazzo*, 3, *Proprietà e rapporti obbligatori*, Milano-Torino, 2009, 355 ss.
GRIFONI D., *Locazioni turistiche brevi: una questione di bilanciamento tra differenti interessi e prospettive territoriali Riflessioni sulla normativa italiana, a partire dal "caso fiorentino"*, in *Queste ist.*, 2025, 2, 32 ss.
GRONDONA M., *I poteri e gli obblighi del proprietario*, in Aa.Vv., *I beni e la proprietà*, in VISINTINI G. (a cura di), *Trattato di diritto immobiliare*, Milano, 2013, 301 ss.

GUALANDI F., *Le locazioni turistiche brevi da «problema» a «risorsa»: un percorso che passa dalla regolamentazione*, in *AmbienteDiritto.it*, 2024, 3, 1 ss.
GUDYNAS E., *Extractivisms. Tendencies and consequences*, in MUNCK R., DELGADO WISE R. (eds.), *Reframing Latin American Development*, Milton Park, 2018, 61 ss.
GULLO N., *L'abuso del diritto nell'ordinamento comunitario: un (timido) limite alla scelta del diritto*, in *Rag. prat*., 2005, 1, 181 ss.
GUTTENTAG D., *Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector*, in *Curr. Iss. Tour.,* 2015, 18(12), 1192 ss.
HARDIN G., *The Tragedy of the Commons*, in *Science*, 1968, 162, 1243 ss.
HAUSER O.P., HENDRIKS A., RAND D.G., NOWAK M.A., *Think global, act local: Preserving the global commons*, in *Scient. Rep.*, 2016, 6:36079
HELLER M.A., *Boundaries of Private Property*, in *Yale L. Jour*., 1999, 108, 1163 ss.
HELLER M.A., *The tragedy of the anticommons: Property in the transition from Marx to market*, in *Harv. L. Rev*., 1998, 3, 621 ss.
HELLER M.A., HILLS R., *Land assembly districts*, in *Harv. L. Rev*., 2008, 121, 1465 ss.
HENDRIK HELLER K., *Contract Law and the Right to Housing – An Introduction,* in *Eur. Rev. Contr. Law*, 2025, 21(3), 201 ss.
HOLDSWORTH W., *A History of English Law*, Boston, 1926
HONORÉ M., *Ownership*, in SMITH P. (ed.), *The Nature and process of law: An introduction to legal philosophy*, New York, 1993
HULL G., *Clearing the Rubbish: Locke, the Waste Proviso, and the Moral Justification of Intellectual Property*, in *Pubb. Aff. Quat*., 2009, 23 (1), 67 ss.
IRTI N., *Principi e problemi di interpretazione contrattuale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 1999, 4, 1139 ss.
IRTI N., *Testo e contesto. Una lettura dell'art. 1362 c.c.*, Padova, 1996
IRTI N., *Proprietà e impresa*, Napoli, 1965
IUDICA G., *Ruolo dell'agricoltura e consumo di suolo*, in *Riv. giur. edil*., 2014, 5, 261 ss.
KATZ L., *Exclusion and Exclusivity in Property Law*, in *U. Toronto L. J.*, 2008, 58, 275 ss.
KAŹMIERCZYK A., *Issues of short-term rental in light of EU and Member States' regulations*, in *Rev. Intern. Eur. Comp. L.,* 2019, vol. XVII, 180 ss.
KELLY M., *Owning our future. The emerging ownership revolution*, San Francisco, 2012
KIM G., *The Public Value of Urban Vacant Land: Social Responses and Ecological Value*, in *Sutain*., 2016, 8(5), 486
KOUTRAKOS P., *The Emsland-Stärke Abuse of Law Test in the Law of Agricolture and Free Movement of Goods*, in DE LA FEIRA R., VOGENAUER S. (eds.), *Prohibition of Abuse of Law. A New General Principle of EU Law?*, Oxford, 2011, 203 ss.
KRAMER D., SCHAUB M., *EU law and the public regulation of the platform economy: The case of the short-term rental market*, in *Comm. Mark. L. Rev.*, 2022, 59, 1633 ss.
KREMER P., HAMSTEAD Z., *Transformation of Urban Vacant Lots for the Common Good*, in *Cit. Environ*., 2015, 8 (2), 1 ss.
KUMAR VERMA S. *et al*., *Quantifying the impact of air conditioner waste heat on neighbourhood scale microclimate and building energy demand in hypothetical urban blocks*, in *Sc. Rep.*, 20 July 2026
LA PORTA U., *La rinuncia alla proprietà*, in *Rass. dir. civ.*, 2018, 484 ss.

LABORDE-LACOSTE M., *Vue d'ensemble du droit et de l'économie de la construction et du logement en 1965–1967: Aperçu de sociologie juridique: La propriété est-elle une "fonction sociale"? Mélanges offerts à Jean Brèthe de La Gressaye*, Bordeaux, 1967
LANDINI S., *Vincolatività dell'accordo e clausole di rinegoziazione. L'importanza della resilienza delle relazioni contrattuali*, in *Contr. impr*., 2016, 1, 179 ss.
LATINO M., *Un Patto per preservare una foresta spontanea, a Milano*, in *Labsus*, 30 maggio 2023
LECZYKIEWICZ D., *Prohibition of abusive practices as a "general principle" of EU law*, in *Comm. Mark. L. Rev*., 2019, 56, 703 ss.
LENER G., *Immissioni 'intollerabili' e azione inibitoria ex art. 844 c.c.: natura, legittimazione attiva e rapporti con l'«actio negatoria». La tutela del promissario acquirente nel preliminare c.d. 'ad effetti anticipati'*, in *Foro it*., 1994, vol. 117, 206 ss.
LEONARDI R., *La legittimazione processuale delle associazioni ambientaliste: alcune questioni ancora giurisprudenziali*, in *Riv. giur. ed*., 2011, 1, II, 3 ss.
LIBERATI BUCCIANTI G., *Condominio e attività turistico-ricettiva*, in *Riv. it. dir. tur.*, 2019, 25-26, 67 ss.
LIPARI N., *Premesse per un diritto civile dell'ambiente*, in *Riv. dir. civ.*, 2024, 2, 209 ss.
LIPARI N., *Ancora sull'abuso del diritto. Riflessioni sulla creatività della giurisprudenza*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 2017, 1, 1 ss.
LIPARI N., *Sviluppo della persona e disciplina condominiale (proposte per una riforma della legislazione sul condominio)*, in *Riv. giur. ed*., 1974, II, 3 ss.
LLOYD W.F., *Two Lectures on the Checks to Population*, Oxford, 1833
LOCKE J., *Two Treatises of Government*, London, 1823
LÖHNIG M., *The "Social Function of Property" in German Law,* in BABIE P., VIVEN-WILKSCH J. (eds.), *Léon Duguit and the Social Obligation Norm of Property*, Springer, 2019, 111 ss.
LÓPEZ Y LÓPEZ A.M., *La disciplina constitucional de la propiedad privada*, Madrid, 1988
LOSURDO F., *Il divieto dell'abuso del diritto nell'ordinamento europeo. Storia e giurisprudenza*, Torino, 2011
MACARIO F., *Assolutezza, pienezza, inviolabilità, esclusività: il diritto di proprietà nelle codificazioni europee. In memoria di Michele Costantino*, in *Giust. civ.*, 2014, 1, 227 ss.
MACARIO F., *Rischio contrattuale e rapporti di durata nel nuovo diritto dei contratti: dalla presupposizione all'obbligo di rinegoziare*, in *Riv. dir. civ*., 2002, 1, 63 ss.
MACARIO F., *Adeguamento e rinegoziazione nei contratti a lungo termine*, Napoli, 1996
MACDONALD D. *et al.*, *Agricultural abandonment in mountain areas of Europe: environmental consequences and policy response*, in *Journ. Env. Manag.,* 2000, 59, 47 ss.
MACIOCE F., voce *Rinuncia (diritto privato)*, in *Enc. dir*., XL, 1989, 923 ss.
MAGGIOLO M., *Poteri e iniziative unilaterali nella rinegoziazione del contratto*, in *Riv. dir. civ*., 2021, 5, 907 ss.
MAISTO F., *La (inesorabile) transizione del condominio negli edifici: da (semplice) diritto reale ad ente con soggettività giuridica*, in *Dir. aff.*, 2024, 3, 242 ss.
MALLACH A., *Bringing buildings back: From abandoned properties to community assets*, Monclair, 2006
MARELLA M.R., *Lo spazio urbano come bene comune*, in *Techne*, 2024, 28, 28 ss.
MARELLA M.R., *Le stagioni della funzione sociale della proprietà*, in ALPA G., FUSARO A., DONZELLI G. (a cura di), *I nuovi confini del diritto di proprietà*, Milano, 2020, 107 ss.

MAROTTA-WURGLER F., TAYLOR R., *Set in Stone? Change and Innovation in Consumer Standard-Form Contracts*, in *N.Y.U. L. Rev*., 2013, 88, 240 ss.
MARSEGLIA E., *La funzione ambientale della proprietà,* in *Giust. civ*., 2024, 3, 608 ss.
MATERI R., MOLINARI M., *Atto di abbandono della proprietà tra volontà privata e interesse pubblico*, in *Notar.*, 2016, 6, 566 ss.
MATTEI U., *La proprietà*, Torino, 2025
MATTEI U., *La proprietà*, in SACCO R. (diretto da), *Trattato di diritto civile. I diritti reali*, 2, Milano, 2015
MATTEI U., *Beni comuni. Un manifesto*, Bari, 2011
MAUGERI M.R., *Il rimedio inibitorio nella giurisprudenza "ambientale": il diritto all'ambiente salubre come espediente retorico*, in *Riv. dir. civ*., 1996, 2, 165 ss.
MCINTURFF A. *et al*., *Fence Ecology: Frameworks for Understanding the Ecological Effects of Fences*, in *BioSci*., 2020, 70(11), 971 ss.
MCKENZIE E., *Planning through Residential Clubs: Homeowners' Associations*, in *Econ. Aff*., 2005, 25, 28 ss.
MEGLIO F., *Appunti sulla disposizione testamentaria rinunciativa*, in *Pers. merc*., 2019, 3, 91 ss.
MELI M., *Ancora sul principio chi inquina paga e sull'obbligo di bonifica del proprietario incolpevole*, in *Giur. it*., ottobre 2023, 2045 ss.
MELIS R.M., *Le locazioni stagionali e per finalità turistica (seconda parte)*, in *Imm. prop*., 2007, 8, 507 ss.
MELTZER R., CHEUNG R., *How are homeowners associations capitalized into property values?*, in *Reg. Sc. Urb. Econ*., 2014, 46, 93 ss.
MENGONI L., *Autonomia privata e Costituzione*, in *Banca borsa tit. cred*., 1997, anno LX, 1, 2, 1 ss.
MENGONI L., *Proprietà e libertà*, in *Riv. crit. dir. priv*., 1988, 427 ss.
MENGONI L., REALMONTE F., *Disposizione (atto di),* in *Enc. dir.,* XIII, Milano, 1964, 189 ss.
MERRIL T., SMITH H., *The Morality of Property*, in *Wm & Mary L. Rev*., 2007, 48, 1849 ss.
MESSINETTI D., voce *Abuso del diritto*, in *Enc. dir*., agg. II, 1998, 1 ss.
MEZZANOTTE F., *Le «situazioni giuridiche soggettive»*, in *Riv. dir. civ.*, 2024, 5, 942 ss.
MEZZANOTTE F., *Le Sezioni Unite sul danno da illegittima occupazione di immobile*, in *Danno resp*., 2023, 1, 45 ss.
MEZZANOTTE F., *L'«uso esclusivo» e il «numerus clausus dei diritti reali» secondo le sezioni unite*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 2021, 2, 547 ss.
MEZZANOTTE F., *Atipicità contrattuale e conformazione dell'appartenenza secondo autonomia*, in PERLINGIERI G., RUGGERI L. (a cura di), *L'attualità del pensiero di Emilio Betti a cinquant'anni dalla scomparsa*, Napoli, 2019, 603 ss.
MILANO C., NOVELLI M., CHEER J.M., *Overtourism and Tourismphobia: A Journey Through Four Decades of Tourism Development, Planning and Local Concerns*, in *Tour. Plann. Develop.*, 2019, 16(4), 353 ss.
MIROW M.C., *The Social-Obligation Norm of Property: Duguit, Hayem, and Others*, in *Flor. Journ. Int. L.*, 2010, 22(2), 191 ss.
MORENO SOTO G.L., *Study review and conceptual approach: Urban extractivism (2014-2020)*, in *Journ. Manag.*, 2025, 41(82), 1 ss.

MORONI S., DE FRANCO A., BELLÈ B.M., *Unused private and public buildings: Re-discussing merely empty and truly abandoned situations, with particular reference to the case of Italy and the city of Milan*, in *Journ. Urb. Aff*., 2020, 42(8), 1299 ss.
MURGA FERNÁNDEZ J.P., *Vivienda habitual y propiedad horizontal. Especial referencia a la problemática de las comunidades con viviendas turísticas*, in CUENA CASAS M., TEJEDOR BIELSA J. (dir.), *Tratado de derecho de la vivienda*, Madrid, 2025, 1018 ss.
MUSOLINO G., *Proprietà. L'acquisto mediante* collatio agrorum privatorum *di strada interpoderale*, in *Riv. notar*., 2024, 6, 1173 ss.
MUSOLINO G., Un *diritto reale immobiliare non costituito con atto scritto: la comunione incidentale sorta con* collatio agrorum privatorum, in *Riv. notar*., 2024, 6, 1181 ss.
NAPOLI E.V., NAPOLI G.E., *Il regolamento di condominio. Artt. 1138-1139*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2011
NAPOLI G.E., *Il regolamento di condominio e il rinvio alle norme sulla comunione*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2016
NATOLI U., *La proprietà. Appunti delle lezioni*, 2° ed., Milano, 1976
NATOLI U., *Note preliminari ad una teoria dell'abuso del diritto nell'ordinamento giuridico italiano*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 1958, 18 ss.
NATOLI U., *Limiti costituzionali dell'autonomia privata nel rapporto di lavoro*, Napoli, 1955
NICOLÒ R., voce *Codice civile*, in *Enc. dir.*, VII, Milano, 1960, 240 ss.
NIEUWLAND S., VAN MELIK R., *Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals*, in *Curr. Iss. Tour.* 2020, 23(7), 811 ss.
NIVARRA L., *L'"Introduzione alla problematica della «proprietà»" nel quadro delle riletture costituzionali del diritto proprietà*, in *Jus Civile*, 2021, 2, 550 ss.
NUZZO M., *Utilità sociale e autonomia privata*, Milano, 1975
OPPO G., *Profili dell'interpretazione oggettiva del negozio giuridico*, Bologna, 1943
ORLANDI M., *Contro l'abuso del diritto*, in *Riv. dir. civ.*, 2010, 2, 147 ss.
ORLANDO G., *Rinuncia e abbandono immobiliare: gli equivoci delle sezioni unite*, in *Foro it*., 2025, 12, 3181 ss.
ORLANDO G., *Rinuncia opportunistica alla proprietà immobiliare e abbandono immobiliare*, in *Dir. econ*., 2021, 1, 233 ss.
OSTROM E., *Governing the Commons: The Evolution of Institution for Collective Action*, Cambridge, 1990, *passim*; ID., *Reformulating the Commons*, in *Swiss Pol. Sc. Rev*., 2000, 6(1), 29 ss.
OSTROM E*., Private and Common Property Rights*, in BOUDEWIJN B., DE GEEST G. (eds.), *Encyclopedia of Law and Economics*, Vol. II., Civil Law and Economic, Cheltenham, 2000, 332 ss.
OSTROM E., *Governing the commons*. *The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge, 1990
OSTROM E., BURGER J., FIELD C.B., NORGAARD R.B., POLICANSKY D., *Revisiting the Commons: Local Lessons, Global Challenges*, in *Science*, 1999, 278 ss.
PAGLIANTINI S., *Sul c.d. contratto ecologico*, in *Nuova giur. civ. comm*., 2016, 2, 337 ss.
PALOMBINO G*., La solidarietà tra le generazioni nella carta di Nizza*, in *Rivista AIC*, 2021, 3, 73 ss.

PALUMBO A., *Una Fontana Nuova per irrigare le relazioni di una comunità*, in *Labsus*, 6 luglio 2021
PANDIMIGLIO M., *L'abuso del diritto nei trattati di Nizza e Lisbona*, in *Contr. impr*., 2011, 4-5, 1076 ss.
PANICO C., *Right to the city and right to the non-city: Neo-extractivism and social movements in southern Europe*, in *Soc. Reg.*, 2020, 4(4), 151 ss.
PARDOLESI R., *Circolazione del fondo soggetto ad 'immissioni industriali' e diritto all'indennizzo*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1978, 1, 392 ss.
PARDOLESI R., *Il problema degli interessi collettivi e il problema dei giuristi*, in AA. VV., *Le azioni a tutela di interessi collettivi. Atti del convegno di studio (Pavia, 11-12 giugno 1974)*, Padova, 1976, 241 ss.
PARDOLESI R., BONA C., *Sull'abbandono dell'immobile e sulla proprietà imposta*, in *Corr. giur*., 2017, 8-9, 1113 ss.
PARISI F., DARI-MATTIACCI G., *Mass torts e responsabilità per danno ambientale: una analisi economica*, in *Danno resp.*, 2009, 2, 131 ss.
PASCAPÈ F., *Usi collettivi urbani e rapporto tra il membro della comunità e la Pubblica Amministrazione locale nell'esperienza gestionale del Comune di Napoli*, in ALBANESE R.A., MICHELAZZO E., QUARTA A. (a cura di), *Gestire i beni comuni urbani. Modelli e prospettive*, Torino, 2020, 161 ss.
PASQUALE F., *Two Narratives of Platform Capitalism*, in *Yale L. Pol. Rev.*, 2016, 35(1), 309 ss.
PASQUINO T., *La rinunzia alla proprietà immobiliare, con particolare riferimento alla quota in multiproprietà*, in *Nuovo dir. civ*., 2019, 2, 25 ss.
PATTI S., *Ragionevolezza e clausole generali*, Milano, 2016
PATTI S., *La funzione sociale nella 'civilistica italiana' dell'ultimo secolo*, in *Riv. crit. dir. priv*., 2016, 2, 177 ss.
PATTI S., voce *Abuso del diritto*, in *Dig. disc. priv., sez. civ*., Torino, 1987, 1 ss.
PATTI S., *La tutela civile dell'ambiente*, Padova, 1979
PEÑALVER E.M., *Land Virtues*, in *Cornell L. R.*, 2009, 94(4), 821 ss.
PENNASILICO M., *Contratto e sostenibilità ambientale: la conformazione ecologica del contratto*, in *Rass. dir. civ*., 2024, 1354 ss.
PENNASILICO M., *La "sostenibilità ambientale" nella dimensione civil-costituzionale: verso un diritto dello "sviluppo umano ed ecologico"*, in *Riv. quad. dir. amb*., 2020, 3, 4 ss.
PENNASILICO M., *Contratto ecologico e conformazione dell'autonomia negoziale*, in *Riv. quad. dir. amb.*, 2017, 1, 4 ss.
PENNASILICO M., *Sviluppo sostenibile, legalità costituzionale e analisi "ecologica" del contratto*, in *Pers. merc*., 2015, 37 ss.
PENNER J.E, *Ownership, Co-Ownership, and the Justification of Property Rights*, in ENDICOTT T., GETZLER J., PEEL E. (eds.), *Properties of Law. Essays in Honour of Jim Harris,* New York, 2006, 166 ss.
PENNER J.E., *The Idea of Property Law*, New York, 1997
PERLINGIERI G., *Sul criterio di ragionevolezza*, in PERLINGIERI G., FACHECHI A. (a cura di), *Ragionevolezza e proporzionalità nel diritto contemporaneo*, tomo I, Napoli, 2017, 1 ss.
PERLINGIERI P., *Applicazione e controllo nell'interpretazione giuridica*, in *Riv. dir. civ.*, 2010, 317 ss.

PERLINGIERI P., *Il diritto civile nella legalità costituzionale*, 2ª ed., Napoli, 1990
PERLINGIERI P., *L'incidenza dell'interesse pubblico sulla negoziazione privata*, in *Rass. dir. civ*., 1986, 7, II, 933 ss.
PERLINGIERI P., *Il diritto civile nella legalità costituzionale*, Camerino, 1984
PERLINGIERI P., *Introduzione alla problematica della proprietà*, Camerino, 1971
PERLINGIERI P., *Appunti sulla rinunzia*, in *Riv. not*., 1968, 342 ss.
PERPIÑA CASTILLO C., JACOBS-CRISIONI C., DIOGO V., LAVALLE C., *Modelling agricultural land abandonment in a fine spatial resolution multi-level landuse model: An application for the EU*, in *Environ. Mod. Soft*., 2021, 136, 1 ss.
PERSIA S., *Proprietà e contratto nel paradigma del diritto civile "sostenibile"*, in *Riv. quad. dir. amb*., 2018, 1, 9, 4 ss.
PETRUSO R., voce *Immissioni*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, agg. 2012, 546 ss.
PETTI G.B., *La Costituzione europea e la tutela civile dei diritti umani*, Santarcangelo di Romagna, 2006
PIAIA F., *Rinunzia abdicativa al diritto di proprietà immobiliare nella dinamica della comparazione degli interessi: una lettura alternativa*, in *Riv. crit. dir. priv*., 2022, 301 ss.
PICA N., *Attività economiche sottoposte a regolamentazione amministrativa e sharing economy. Il caso delle locazioni turistiche (cd. home sharing)*, in *Istit. federal.*, 2020, 4, 893 ss.
PICCINELLI F., *Studî e Ricerche intorno alla definizione: Dominium est jus utendi et abutendi re sua, quatenus juris ratio patitur*, Firenze, 1886
PINO G., *L'esercizio del diritto soggettivo e i suoi limiti. Note a margine della dottrina dell'abuso del diritto*, in *Rag. prat*., 2005, 1, 161 ss.
PIRAINO F., *Bene giuridico e sostenibilità*, in GENOVESE A., BARELA M. (a cura di), *Dottrine generali della sostenibilità. Verso una teoria del «diritto privato sostenibile»? Atti del Convegno Viterbo, 24-26 ottobre 2024*, Torino, 2026, 207 ss.
PIRAINO F., *Il divieto di abuso del diritto*, in *Eur. dir. priv*., 2013, 1, 75 ss.
PIRAS P., *L'uso sostenibile del suolo e la città giusta*, in *Riv. quad. dir. amb*., 2023, 2, 143 ss.
PISANI TEDESCO A., *Strumenti privatistici per la sostenibilità ambientale e sociale*, Torino, 2024
PISTELLI F., *L'obbligazione climatica nel giudizio civile: una «comune azione risarcitoria»?*, in *Accademia*, 2025, 9, 1015 ss.
PISTELLI F., *Efficacia e opponibilità dei patti di sostenibilità*, in *Nuovo dir. civ*., 2024, 1, 93 ss.
PIZZORUSSO A., *Delle persone fisiche*, in *Comm. cod. civ. Scialoja-Branca*, *sub* artt.1-4, Bologna-Roma, 1988
POLACCHINI F., *Responsabilità sociale dell'impresa e solidarietà nella carta di Nizza*, ivi, 141 ss.
POLLICINO O., *L'efficacia orizzontale dei diritti fondamentali previsti dalla Carta. La giurisprudenza della Corte di giustizia in materia di digital privacy come osservatorio privilegiato*, in *MediaLaws*, 2018, 3, 138 ss.
PONZANELLI G., *Immissioni intollerabili da sciacquone rumoroso e un nuovo intervento sull'art. 139 c. ass*., in *Danno resp.*, 2022, 2, 193 ss.
POTHIER R.J., *Traité du droit du domaine de propriété*, Premier partie, Paris, 1807
POZZO B., VANHEUSDEN B., BERGKAMP L., BRANS E., *The Remediation of Contaminated Sites and the Problem of Assessing the Liability of the Innocent Landowner: A Comparative Law Perspective*, in *Eur. Rev. Priv. L.*, 2015, 23(6), 1071 ss.

PRADUROUX S., *Il privato, la proprietà e l'ambiente: spunti di riflessione da un confronto tra il diritto italiano e quello francese*, in *Riv. quad. dir. amb.*, 2021, 2, 520 ss.
PRADUROUX S., *Property and Expropriation: Two Concepts Revisited in the Light of the Case Law of the European Court of Human Rights and the European Court of Justice*, in *EPLJ*, 2019, 8(2), 172 ss.
PUGLIATTI S., *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954
PUGLIATTI S., *I fatti giuridici*, Milano, 1945
PUGLIATTI S., *La proprietà*, in *Comm. D'Amelio-Finzi*, I, Firenze, 1942
PUNZI C., *La tutela giudiziale degli interessi diffusi e degli interessi collettivi*, in *Riv. dir. proc.*, 2002, 3, 647 ss.
QUADRI R., *Dall'intervento delle sezioni unite alla nuova disciplina della rinunzia alla proprietà immobiliare: uno sviluppo contraddittorio?*, in *Accademia*, 2026, 10, 41 ss.
QUADRI R., *Il notaio e la rinunzia alla proprietà immobiliare*, in *Accademia*, 2025, 7, 215 ss.
QUADRI R., *La rinunzia alla proprietà immobiliare: le alternative nel dibattito che precede l'intervento delle sezioni unite*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2024, 6 1472 ss.
QUARTA A., *Non-proprietà. Teoria e prassi dell'accesso ai beni*, Napoli, 2016
QUARTA A., *Cose derelitte*, in *Riv. dir. civ.*, 2014, 4, 776 ss.
RAFF M., *Duguit and the German Property Law Tradition*, in BABIE P., VIVEN-WILKSCH J. (eds.), *Léon Duguit and the Social Obligation Norm of Property*, Springer, 2019, 87 ss.
RAMETTA R., *"Utilità sociale e autonomia privata": l'insegnamento di un maestro*, in *Pers. merc.*, 2023, 3, 437 ss.
REICHLE P., FIDRMUC J., RECK F., *The sharing economy and housing markets in selected European cities*, in *Journ. Hous. Econ.*, 2023, 60, 1 ss.
RENDA A., *Le Sezioni Unite sulla rinuncia alla proprietà immobiliare: non deriva, ma approdo*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2025, 6, 1513 ss.
RENDA A., *Derive e approdi in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare*, in *Eur. dir. priv.*, 2024, 1, 1 ss.
RENDER M.M., *Waste, Property, and Useless Things*, in *Harv. L. Rev.*, 2025, 138 (5), 1260 ss.
RENDINA C., *Regolamento condominiale c.d. contrattuale: questioni ermeneutiche*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2022, 3, 551 ss.
RENNA M., *Vincoli alla proprietà e diritto dell'ambiente*, in *Dir. econ.*, 2005, 4, 715 ss.
RESCIGNO P., *Al confine tra i regimi dei beni e dei soggetti*, in *Giur. it.*, 2013, 7, 1697 ss.
RESCIGNO P., *Convenzione europea dei diritti dell'uomo e diritto privato (famiglia, proprietà, lavoro)*, in *Riv. dir. civ.*, 2002, 325 ss.
RESCIGNO P., *L'abuso del diritto*, Bologna, 1998
RESCIGNO P., voce *Proprietà*, in *Enc. dir.*, 1988, vol XXXVII, 254 ss.
RESCIGNO P., *Persona e comunità. Saggi di diritto privato*, ristampa, Padova, 1987
RESCIGNO P., *Manuale del diritto privato italiano*, Napoli, 1973
RESCIGNO P., *Per uno studio sulla proprietà*, in *Riv. dir. civ.*, 1972, anno XVIII, parte I, 1 ss.
RESCIGNO P., *L'abuso del diritto*, in *Riv. dir. civ.*, 1965, 205 ss.
RESTIVO C., *Contributo ad una teoria dell'abuso del diritto*, Milano, 2007
RICCIUTO V., *Struttura e funzione del fenomeno consortile*, Padova, 1992
RIPERT G., *Les forces créatrices du droit*, Paris, 1955

RIVA I., *La rinuncia alla proprietà immobiliare tra effetti diretti, effetti riflessi e costi sociali*, in *Accademia*, 2026, 10, 19 ss.
RODOTÀ S., *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata e i beni comuni*, 3ª ed., Bologna, 2013
RODOTÀ S., *Le clausole generali nel tempo del diritto flessibile*, in ORESTANO A. (raccolte da), *Lezioni sul contratto*, Torino, 2009, 97 ss.
RODOTÀ S., *Il progetto della Carta europea e l'art. 42 Cost.*, in COMPORTI M. (a cura di), *La proprietà nella Carta europea dei diritti fondamentali*, Milano, 2005, 155 ss.
RODOTÀ S., *Il tempo delle clausole generali*, in *Riv. crit. dir. priv.*, 1987, 709 ss.
RODOTÀ S., *Le azioni civilistiche*, in AA. VV., *Le azioni a tutela di interessi collettivi. Atti del convegno di studio (Pavia, 11-12 giugno 1974)*, Padova, 1976, 81 ss.
RODOTÀ S., *Le fonti di integrazione del contratto*, Milano, 1970
RODOTÀ S., *Note sul diritto di proprietà e l'origine dell'articolo 544 del 'Code Civil'*, in *Quad. stor. Marche*, 1968, 3, 9 (3), 361 ss.
RODOTÀ S., *Note critiche in tema di proprietà*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 1960, 1252 ss.
ROMANO S., voce *Abuso del diritto: c) diritto attuale*, in *Enc. dir.*, I, Milano 1958, 166 ss.
ROSE C.M., *Expanding the choices for the global commons: Comparing newfangled tradable allowance schemes to old-fashioned common property regimes*, in *Duke Env. L. Pol. For*., 1999, 10, 45 ss.
ROSE C.M., *The Comedy of the Commons: Custom, Commerce, and Inherently Public Property*, in *Un. Chic. L. Rev*., 1986, 53, 3, 711 ss.
ROTONDI M., *L'abuso di diritto*, in *Riv. dir. civ*., 1923, 105 ss.
RUFFOLO U., *Atti emulativi, abuso del diritto e «interesse» nel diritto*, in *Riv. dir. civ*., 1973, II, 23 ss.
RUMINE N., *Natura e forme civilistiche di tutela degli interessi collettivi dei consumatori*, Pisa, 2022
RUSCELLO F., *I regolamenti di condominio*, in BASILE M. (a cura di) *Condominio negli edifici e comunione*, in *Tratt. dei diritti reali Gambaro-Morello*, vol. III, Milano, 2012, 119 ss.
RUSCELLO F., *I regolamenti di condominio,* Napoli, 1980
SACCO R., voce *Abuso del diritto*, in *Dig. disc. priv., sez. civ*., Torino, 2012, 1 ss.
SACCO R., *L'esercizio e l'abuso del diritto*, in ALPA G., GRAZIADEI M., GUARNERI A., MATTEI U., MONATERI P.G., SACCO R., *Il diritto soggettivo*, in *Tratt. dir. civ. Sacco*, Torino, 2001, 279 ss.
SACCO R., *L'occupazione, atto di autonomia*, in *Riv. dir. civ*., 1994, I, 343 ss.
SALANITRO U., *Tutela dell'ambiente e del clima nella teoria dei beni*, in *Riv. dir. civ*., 2025, 4, 637 ss.
SALANITRO U., *La responsabilità ambientale dopo la riforma costituzionale e la lotta al cambiamento climatico*, in *Riv. dir. civ*., 2024, 2, 229 ss.
SALANITRO U., *Tutela dell'ambiente e strumenti di diritto privato*, in *Rass. dir. civ.*, 2009, 2, 1 ss.
SALERNO G.M., *Estrattivismo contro il comune. Venezia e l'economia turistica*, in *ACME*, 2018, 17(2), 480 ss.
SALVEMINI P., *La parola fine della Corte di giustizia sui confini della responsabilità per danno ambientale del proprietario incolpevole del sito inquinato. Nota a corte di giustizia UE, sentenza 4 marzo 2015, C-534/13*, in *Rivista AIC*, 2015, 2, 1 ss.
SALVI C., *Rinuncia alla proprietà e funzione sociale*, in *Foro it*., 2025, 10, 2585 ss.

SALVI C., *L'occupazione abusiva di immobile. Qualche teoria di troppo per una soluzione persuasiva*, in *Nuova giur. civ. comm*., 2023, 1, 108 ss.
SALVI C., *La funzione sociale della proprietà e il diritto europeo. I controlimiti, il 'dialogo tra le Corti' e il sonno della politica*, in *Dir. cost*., 2023, 3, 15 ss.
SALVI C., *L'invenzione della proprietà*. *La destinazione universale dei beni e i suoi nemici*, Padova, 2021
SALVI C., *Proprietà e possesso*, in MAZZAMUTO S. (a cura di), *Trattato del diritto privato*, vol. III, Torino, 2021
SALVI C., *Neoproprietarismo e teorie giuridiche della proprietà*, in *Eur. dir. priv*., 2020, 4, 1169 ss.
SALVI C., *Il contenuto del diritto di proprietà. Artt. 832-833*, 2ª ed., in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2019
SALVI C., voce *Abuso del diritto, I) Diritto civile*, in *Enc. giur*., Roma, 1988, I, 1 ss.
SALVI C., *Legittimità e "razionalità" dell'art. 844 Codice civile*, in *Giur. it*., 1975, I, 585 ss.
SALVI C., *Immissioni, ecologia, norme costituzionali*, in *Giur. it*., 1973, I, 2, 797 ss.
SAN GIORGIO M.R., *Art. 838 – Espropriazione di beni che interessano la produzione nazionale o di prevalente interesse pubblico*, in JANNARELLI A., MACARIO F. (a cura di), *Della proprietà*, Milano, 2012, 437 ss.
SANDULLI A.M., *Profili costituzionali della proprietà privata*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 1972, 465 ss.
SANGERMANO F., *La proprietà tra le proprietà. Un affresco concettuale e assiologico*, Napoli, 2023
SANTORO-PASSARELLI F., *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 2012 (rist.)
SANTORO-PASSARELLI F., *Proprietà privata e costituzione*, in *Riv. trim. dir. proc. civ*., 1972, II, 953 ss.
SANTORO-PASSARELLI F., voce *Atto giuridico*, in *Enc. dir.,* IV, Milano, 1959, 203 ss.
SANTORO-PASSARELLI F., voce *Autonomia: d) Autonomia collettiva*, in *Enc. dir*., IV, Milano, 1959, 369 ss.
SARDO A., *Contract, Property, and the Market: Regulating Short-Term Rentals in Comparative Perspective*, in *Eur. Rev. Contr. Law*, 2025, 21(3), 225 ss.
SCAFIDI B.P., SCHILL M.H., WACHTER S.M., CULHANE D.P., *An Economic Analysis of Housing Abandonment*, in *Journ. Hous. Econ.*, 1998*,* 7(4)*,* 287 ss.
SCARANO N., *La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà (esclusiva) sui beni immobili: osservazioni sui più recenti orientamenti e prospettive comparate*, in *Contr. impr*., 2021, 3, 959 ss.
SCHMITT-HARSH M. *et al*., *Private residential urban forest structure and carbon storage in a moderate-sized urban area in the Midwest, United States*, in *Urb. Fores. Urb. Green*., 2013, 12(4), 454 ss.
SCHULZ M., LOEWEN-COLÓN J., *Preventing AI extractivism: the case for braiding indigenous data justice with ABS for stronger AI data governance*, in *AI & Soc*., 14 March 2026, 1 ss.
SCIALOJA A., *Il «non uso» è «abuso» del diritto soggettivo?*, in *Foro it*., 1961, 84(2), 256 ss.
SCIALOJA V., *Teoria della proprietà nel diritto romano*, Spoleto, 1933
SCIANCALEPORE G., *La rinunzia*, in STANZIONE P., SCIANCALEPORE G., *Remissione e rinunzia*, Milano, 2003, 245 ss.

SCIARRONE ALIBRANDI A. (a cura di), *Diritto privato patrimoniale, delle imprese e dei mercati*, in AMOROSO G. (diretto da), *Le pronunce di illegittimità costituzionale in settanta anni di attività della Corte costituzionale*, Milano, 2026
SCOGNAMIGLIO C., *Danno e risarcimento nel problema dell'occupazione abusiva di un immobile*, in *Resp. civ. prev*., 2023, 1, 54 ss.
SCOGNAMIGLIO C., *L'Interpretazione*, in GABRIELLI E. (a cura di), *I contratti in generale*, II, in RESCIGNO P., GABRIELLI E. (diretto da), *Trattato dei contratti*, Milano, 2006, 1035 ss.
SERAFINELLI L., *Climate change litigation all'italiana contro operatori economici privati: riflessioni a partire da Cass. civ., sez. un., ord. 21 luglio 2025, n. 20381, Greenpeace et al. c. Eni et al*., in *Orizz. dir. comm*., 2025, 3, 1158 ss.
SIDLE R.C., SHARPLEY A.N., *Cumulative Effects of Land Management on Soil and Water Resources: An Overview*, in *Journ. Environ. Qual.*, 1991, 20(1), 1 ss.
SINDEN A., *The tragedy of the commons and the myth of a private property solution*, in *Un. Colo. L. Rev.*, 2007, 78, 533 ss.
SITTA S., *Funzionalizzazione ambientale del diritto di proprietà e bilanciamento di valori: gli assetti fondiari collettivi e, in particolare, il diritto di uso civico*, in *Dirittifondamentali.it*, 2024, 3, 338 ss.
SNELL J., *The Notion of and a General Test for Abuse of Rights: Some Normative Reflections*, in DE LA FEIRA R., VOGENAUER S. (eds.), *Prohibition of Abuse of Law. A New General Principle of EU Law?*, Oxford, 2011, 219 ss.
SPAGNUOLO VIGORITA V., voce *Cave e torbiere*, in *Enc. dir*., vol. VI, 1960, 667 ss.
SRNICEK N., *Platform capitalism*, Cambridge, 2017
STEINER E., *French Law: A Comparative Approach*, Oxford, 2018
STRAHILEVITZ L.J., *The Right to Abandon*, in *Univ. Pennsyl. Law Rev*., 2010, 158(2), 362, 355 ss.
TAGGART M., *Private property and abuse of rights in Victorian England: the story of Edward Pickles and the Bradford Water supply*, Oxford, 2002
TAJANI F., MORANO P., PARIS S., DI LIDDO F., *The Public Private Partnership for the Effective Enhancement and Management of Existing Property Assets: The Case of Torrevecchia Complex (Rome)*, in S. GIUFFRIDA *et al.* (eds.), *Science of Valuations*, Springer, 2024, 377 ss.
TEMPLE T., *Think globally, act locally*, in *EPA Journ.,* 1978, 4(4), 4 ss.
TENEGGI G., *Cooperative di comunità: fare economia nelle aree interne*, in A. DE ROSSI (a cura di), *Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste*, Roma, 2018
TENELLA SILLANI C., *I "limiti verticali" della proprietà fondiaria*, Milano, 1994
TERZAGO G., *Qui iure suo utitur neminem laedit: il rischio della convivenza*, in Aa. Vv., *Responsabilità e convivenza nel condominio*, Milano, 2003, 49 ss.
TEUK CHIN J., *The Shifting Role of Public–Private Partnerships in Vacant Property Redevelopment*, in *Land Use Pol*., 2021, 105, 105430
TRABUCCHI A., *Occupazione (dir. priv.)*, in *Enc. dir*., Milano, 1979, XXIX, 616 ss.
TRIMARCHI M., *La proprietà europea*, in *Jus civile*, 2018, 4, 488 ss.
TRIMARCHI M., *La proprietà. Per un sistema aperto italo-europeo*, Torino, 2015
TRIMARCHI M., *Proprietà e diritto europeo*, in *Eur. dir. priv*., 2002, 707 ss.
TRIMARCHI P., *Sopravvenienze, rinegoziazione, adeguamento giudiziale*, in *Riv. dir. civ.*, 2025, 2, 189 ss.

TROCKER N., *Gli interessi diffusi e la loro tutela dinanzi al giudice civile*, in AA.VV., *Nuove dimensioni nei diritti di libertà. Scritti in onore di Paolo Barile*, Padova, 1990, 193 ss.
UDA G.M., *La buona fede nell'esecuzione del contratto tra clausole e principi generali*, in *Riv. dir. priv.*, 2023, 2, 207 ss.
URBANI P., *Alla ricerca della Civitas: i beni comuni urbani*, in *Pausania*, 19 settembre 2022
URBANI P., *A proposito della riduzione del consumo di suolo*, in *Riv. giur. edil*., 2016, 3, 227 ss.
VACCARELLA M., *La disciplina delle attività estrattive nell'amministrazione del territorio*, Torino, 2010
VALE DE PAULA P., MARQUES R.C., GONÇALVES J.M., *Public–Private Partnerships in Urban Regeneration Projects: The Italian Context and the Case of "Porta a Mare" in Livorno*, in *Buildings*, 2025, 15, 702;
VAN ERP S., *European and National Property Law: Osmosis or Growing Antagonism?,* Leuven, 2006
VASSALLI F., *Scritti giuridici*, II, Milano, 1960
VERBOVEN H., VANHERCK L., *The sustainability paradox of the sharing economy*, in *uwf*, 2016, 24, 303 ss.
VERCELLONE C., *Big-data e Free Digital Labor nel capitalismo delle piattaforme: un nuovo estrattivismo?*, in Aa.Vv., *L'enigma del valore. Il digital labour e la nuova rivoluzione tecnologica. Atti del convegno organizzato da Effimera*, Milano, 1° giugno 2019, 9 ss.
VETTORI G., *L'abuso del diritto. Distingue frequenter*, in *Obbl. contr*., 2010, 3, 166 ss.
VETTORI G., *I principi comuni del diritto europeo dalla CEDU al Trattato di Lisbona*, in *Pers. merc.*, 1° dicembre 2009, 1 ss.
VETTORI G., *Carta europea e diritti dei privati (diritti e doveri nel nuovo sistema delle fonti)*, in *Riv. dir. civ.*, 2002, 5, 669 ss.
VETTORI G., *Anomalie e tutele nei rapporti di distribuzione fra imprese,* Milano, 1983
VIGLIANISI FERRARO A., *La tutela multilivello del diritto di proprietà nel sistema giuridico italo-europeo*, Napoli, 2020
VIGORITI V., *Interessi collettivi e processo: la legittimazione ad agire*, Milano, 1979
VILLANACCI G., *La buona fede oggettiva*, Napoli, 2013
VISINTINI G., *Le immissioni nel quadro dei conflitti di vicinato (studio comparativo del diritto francese e italiano)*, II, *L'esperienza italiana*, in *Riv. dir. civ*., 1975, I, 51 ss.
VON JHERING R., *Le limitazioni della proprietà fondiaria*, 1863, trad. it. di T. Pertot, Pisa, 2024
VOTER C.B., LOHEIDE II S.P., *Urban Residential Surface and Subsurface Hydrology: Synergistic Effects of Low-Impact Features at the Parcel Scale*, in *Wat. Resour. Res.*, 2018, 54, 8216 ss.
WACHSMUTH D., WEISLER A., *Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy*, in *Envir. Plann. A Econ. Sp.*, 2018, 50(6), 1147 ss.
WALL G., *Perspectives on the environment and overtourism*, in DODDS R., BUTLER R. (eds.), *Overtourism. Issues, Realities and Solutions*, Leck, 2019, 27 ss.
WALTER S., *Think global, act local: the life and legacy of Patrick Geddes*, Edinburgh, 2004
WHITE M.J., *Property Taxes and Urban Housing Abandonment*, in *Journ. Urb. Econ.*, 1986, 20, 312 ss.
WILSON J., GARAY-TAMAJON L., MORALES-PEREZ S., *Politicising platform-mediated tourism rentals in the digital sphere: Airbnb in Madrid and Barcelona*, in *Journ. Sustain. Tour.*, 2022, 30(5), 1080 ss.

WINDSCHEID B., *Diritto delle Pandette*, I, 2, Torino, 1925
YING Q., *Anticommons, Tragedy of the*, in MARCIANO A., RAMELLO G.B. (eds.), *Encyclopedia of Law and Economics*, 2nd ed., Springer, 2025, 82 ss.
ZHENG G. *et al*., *Diaphragm wall deformation and ground settlement caused by dewatering before excavation in strata with leaky aquifers*, in *Géotech*., 2024, 74(1), 1 ss.