

ANTICHI DIRITTI, NUOVI CONTENUTI. L'ENFITEUSI AI TEMPI DELLA SOSTENIBILITÀ¹

SONIA CARMIGNANI
*Professore ordinario
nell'Università di Siena*

SOMMARIO. 1. Enfiteusi e miglioramenti. – 2. L'obbligo di miglioramento del fondo nell'era della sostenibilità. – 3. L'enfiteusi alla prova della tutela ambientale.

1. Un diritto antico e tuttavia longevo, testimone di un assetto economico e giuridico ormai lontano ma ancora presente con i suoi spesso non semplici profili interpretativi nell'attuale contenzioso.

Molteplici, infatti, le questioni che ancora si agitano nella giurisprudenza² e nella dottrina³.

¹ Il presente contributo riproduce il testo, con l'aggiunta di bibliografia essenziale, della lezione tenuta al Dottorato in Scienze Giuridiche, Dipartimento di Giurisprudenza, Università di Siena, in data 22 aprile 2024.

² Cfr., esemplificativamente, Cass. 6 novembre 2023, n. 30823, in *Foro it.*, 2024, I, 525, per la quale La prova del livello va data mediante il titolo costitutivo del diritto o l'atto di ricognizione, non potendosi attribuire rilievo ai dati catastali. Ritiene che il diritto potestativo dell'enfiteuta all'affrancazione prevalga sul diritto potestativo del concedente alla risoluzione del contratto per inadempimento, Cass. 13 giugno 2023, n. 16724, in *Riv. not.*, 2024, 49. V. anche Cass. 1 marzo 2023, n. 6127, in *Riv. Not.* 2023, II, 649 per l'affermazione che la prescrizione estintiva per non uso non può essere fatta valere da un confiteuta a proprio favore e a danno degli altri. Per un caso di subenfiteusi e di rapporto diretto tra proprietario e originari subenfiteuti, Cass. 20 settembre 2022, n. 27519, in *Foro it.*, 2023, 2, I, 571.

³ Per limitarsi ai contributi più recenti, a titolo meramente esemplificativo, cfr. C. BONA, *In tema di subenfiteusi*, in *Foro it.*, 2023, I, 582; G. MUSOLINO, *Enfiteusi. La prescrizione per non uso*, in *Riv. not.*, 2023, 653 ss.; ID., *Miglioramenti e addizioni. Il rimborso delle spese in caso di enfiteusi*, *ivi*, 2023, 942 ss.; ID., *Enfiteusi. L'obbligo di migliorare il fondo rustico o urbano*, *ivi*, 2023, 6, 932 ss.; ID., *Possesso. Interversione e canone enfiteutico*, *ivi*, 2019, 1, 2, 167 ss.; V. FUCILLI, C. ACCIANI, *Enfiteusi, diritto reale di grande attualità: la determinazione del canone enfiteutico e del prezzo di affranco, alla luce di alcune innovative sentenze*, in *giustiziacivile.com*, 2019, 21; A. MAGNANI, *Il livello oggi enfiteusi: che vi sia ciascun lo dice, cosa sia-e come si cancelli- nessun lo sa*, in *Rass. dir. civ.*, 2019, 1437 ss.; M. A. CASINO, *Prescrittibilità di censi e livelli in Notariato* 2017,4, 407 ss.; S. FILIPPO, *Le servitù costituite dall'enfiteuta: ratio e limiti strutturali*, in *Foro Napoletano*, 2013, 616 ss.

E' sufficiente pensare, a titolo meramente esemplificativo alle questioni in tema di prescrivibilità del diritto; alle relazioni tra il canone enfiteutico e diritto di affrancazione; alle relazioni tra il diritto potestativo dell'enfiteuta all'affrancazione e il diritto potestativo del concedente alla risoluzione del contratto per inadempimento; alla legittimazione del livellario ad agire in giudizio in caso di espropriazione illegittima; all'interversione nel possesso; all'operatività del divieto di subenfiteusi.

La testimonianza dottrinale e giurisprudenziale della persistente vitalità del diritto di enfiteusi porta a chiedersi, al di là dei singoli aspetti oggetto di contenzioso: cosa resta dell'antico diritto?⁴ Quali le sue connotazioni nell'era della sostenibilità?

Quesito non peregrino, laddove si ponga attenzione al *proprium* del diritto di enfiteusi, ovvero l'obbligo, tra gli altri, posto in capo all'enfiteuta, di migliorare il fondo.

È, in proposito, giurisprudenza consolidata che elemento essenziale dell'enfiteusi, anche successivamente alle modifiche introdotte dalle leggi n.60/1966 e n. 1138/1970, è l'imposizione a carico dell'enfiteuta dell'obbligo di migliorare la precedente consistenza del fondo, che non si identifica né si esaurisce nel diverso obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Laddove, infatti, come precisa la Cassazione nella pronuncia del 17 maggio 2022, n. 15822⁵, la manutenzione, sia essa ordinaria che straordinaria, ha lo scopo di impedire la perdita di valore dell'immobile, derivante dal logorio del tempo e dall'uso, il miglioramento del fondo può essere qualificato tale solo se aumenta il valore del fondo medesimo.

È forse superfluo evidenziare che il diritto-dovere dell'enfiteuta di migliorare il fondo si articola nei poteri propri dell'imprenditore agricolo di gestione dell'impresa e di organizzazione dell'azienda, ovvero i poteri che

⁴ «Un antico rapporto agrario da connettere con tempi nuovi»: così G. PACE GRAVINA, *La terra e il codice: l'enfiteusi*, Milano, 2023. Cfr. ID., *Ascesa e caduta del dominio diretto. Una lettura dell'enfiteusi nella codificazione italiana*, in *Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno*, 2013, 42, 435 ss.

⁵ In *Giust. Civ. Mass.*, 2022. Cfr. Cass. 14 aprile 2022, n. 12206, in *Riv. not.*, 2022, 940 ss., che evidenzia come l'art. 975, comma 1, c.c., secondo cui l'enfiteuta, al termine del rapporto, ha diritto al rimborso dei miglioramenti apportati, nella misura dell'aumento di valore conseguito dal fondo per effetto dei miglioramenti stessi, quali risultino accertati al momento della riconsegna, si applica solo ai miglioramenti che si collocano nell'ambito del rapporto di enfiteusi e che, essendo ancora esistenti alla data della riconsegna, si traducono in un valore economico direttamente o indirettamente riconducibile alla legittima attività dell'enfiteuta (o dei suoi danti causa), e non anche ai miglioramenti realizzati dopo la cessazione del rapporto, nel tempo in cui l'enfiteuta abbia conservato di fatto il possesso materiale del bene, per i quali, invece, risultano applicabili i criteri generali previsti dall'art. 1150 c.c.

attengono alla libertà di esercizio dell'impresa agricola, alla determinazione delle colture da praticare, ai tempi e ai modi di conduzione del fondo, al potere di modificare l'ordinamento colturale quando si traduca in un incremento di valore del fondo stesso.

Così come i poteri di organizzazione aziendale si esercitano sia sui beni diversi dal terreno oggetto di contratto, sia sul fondo medesimo, alla condizione che la separazione tra il dominio diretto e il dominio utile deve contemperarsi necessariamente con il diritto del concedente di riavere la terra concessa in enfiteusi con valore incrementato.

Indubbio che l'obbligo dell'enfiteuta di migliorare il fondo, aumentandone il valore, nella codificazione del 1942 assumesse il volto della gestione produttiva, con incremento della produttività della terra, rispondendo a quegli obiettivi di razionalità dello sfruttamento del suolo di cui all'art. 44 Cost, per lungo tempo consistenti nella massimizzazione della produzione e nell'evitare che i fondi fossero lasciati incolti e abbandonati⁶.

Oggi, che viviamo nell'era della sostenibilità⁷, è possibile ancora affermare la persistente validità di simile lettura del contenuto dell'obbligo di migliorare il fondo?

Necessario, al riguardo, uno sguardo agli orientamenti della nuova Politica Agricola Europea (PAC).

2. – Per il periodo 2023-2027, la nuova Politica Agricola Comune si fonda su dieci obiettivi chiave, incentrati su aspetti sociali, economici, ambientali⁸.

In particolare, l'architettura ambientale della PAC si muove tra condizionalità, norme c.d. BCAA (Buone Condizioni Agronomiche Ambientali) e regimi ecologici. È rivolta ad obiettivi sfidanti in materia di qualità dell'acqua, protezione del suolo, tutela della biodiversità e mitigazione dei cambiamenti climatici, compresa la riduzione delle emissioni di gas serra e il miglioramento della resilienza dei sistemi di produzione alimentare, affiancandosi agli obiettivi già espressi dal Green Deal, dalla strategia Farm to Fork, dalla Strategia europea sulla biodiversità, dal Quadro europeo per il clima, dalla Legge Europea sul clima.

⁶ Sull'art. 44 Cost., per tutti, E. ROOK BASILE, *Introduzione al diritto agrario*, Torino, 1995.

⁷ Per le relazioni tra sostenibilità e agricoltura, S. MANSERVISI, *La sostenibilità*, in L. COSTATO, F. ALBISINNI (diretto da), *Trattato breve di Diritto agrario italiano e dell'Unione Europea*, Milano, 2023, 83, 170 ss.

⁸ Sul punto, in una prospettiva generale, si rinvia a L. RUSSO, *La PAC dal 2023: le azioni sul primo e sul secondo pilastro*, in L. COSTATO, F. ALBISINNI (diretto da), *Trattato breve di Diritto agrario italiano e dell'Unione Europea*, cit., 45, 81 ss.

La nuova PAC è incentrata sull'obiettivo di migliorare lo sviluppo sostenibile dell'agricoltura, promuovendo un settore agricolo intelligente, competitivo, resiliente e diversificato, sostenendo e rafforzando la tutela dell'ambiente, compresa la biodiversità, e l'azione per il clima, rafforzando il tessuto socio economico delle zone rurali.

Ai sensi dell'art. 12 del Reg. UE n. 2115/2021, gli Stati membri sono chiamati ad includere nei propri piani strategici, di attuazione della PAC, un sistema di condizionalità⁹. Gli agricoltori beneficiari dei pagamenti diretti sono destinatari di una sanzione amministrativa se l'attività svolta non è conforme ai criteri di gestione obbligatori previsti dal diritto dell'Unione Europea e alle norme c.d. BCAA relativamente al clima e l'ambiente, compresi l'acqua, il suolo e la biodiversità degli ecosistemi, la salute pubblica e delle piante e il benessere degli animali.

Il successivo art. 13 impone agli Stati di provvedere affinché tutte le superfici agricole, ivi comprese le terre che non sono più utilizzate a fini produttivi, siano mantenute in buone condizioni agronomiche e ambientali.

Inoltre, ai sensi dell'art. 70, agli Stati è fatto obbligo di includere nei piani strategici di attuazione della PAC i c.d. impegni agro-climatico-ambientali, prevedendo la concessione di pagamenti agli agricoltori che assumano volontariamente impegni di gestione ambientale che vanno sia al di là dei requisiti di gestione obbligatoria e delle norme BCAA, sia delle condizioni stabilite per il mantenimento della superficie agricola in uno stato che la renda idonea al pascolo o alla coltivazione senza interventi preparatori che vadano oltre il ricorso ai metodi e ai macchinari agricoli consueti.

A tale ultimo riguardo, deve essere, infine, evidenziato, che l'art. 4, comma 2, definisce l'attività agricola non solo come l'attività di produzione di prodotti agricoli che comprende azioni quali l'allevamento di animali o la coltivazione, ma anche il mantenimento della superficie agricola in uno stato che la renda, appunto, idonea al pascolo o alla coltivazione senza interventi preparatori che vadano oltre il ricorso ai metodi e ai macchinari agricoli consueti

⁹ In argomento, L. RUSSO, *Le "nuove" misure agroambientali della PAC 203-2027: quali novità?*, in *Riv. dir. agr.*, 2022, 142 ss.; F. MARTELLONI, *I benefici condizionati come tecniche promozionali nel Green New Deal*, in *Lavoro e diritto*, 2022, 293 ss.. V. anche I. CANFORA, V. LECCESE, *La sostenibilità sociale nella nuova PAC*, in *Riv. dir. agr.*, 2022, 110 ss. Cfr. S. MASINI, *"Greening" e adempimento degli obblighi di condizionalità ambientale da parte delle imprese*, *ivi*, 2020, 140 ss.

Non deve, inoltre, sfuggire che il regime degli aiuti è diretto non solo agli agricoltori, ma anche a figure che nei Regolamenti europei di riforma della PAC sono nominate come «altri beneficiari».¹⁰

¹⁰ *Prima facie*, si potrebbe pensare che i soggetti competenti siano riconducibili a due categorie distinte: la prima, costituita dagli imprenditori agricoli, la seconda costituita da soggetti diversi. In particolare, da un lato, si pongono gli imprenditori agricoli, i quali possono svolgere attività ambientali non solo come attività connessa, ma anche come attività principale. Nella direzione della configurabilità di una attività agricola principale di servizi si pongono tre considerazioni: la prima è che lo svolgimento dell'attività ambientale ben potrebbe essere o divenire l'attività prevalente dell'agricoltore, risultando le attività di coltivazione o di allevamento assolutamente marginali. La seconda è che per la Comunità europea l'attività di coltivazione può tradursi anche in un *non facere* qualificato, ovvero una non coltivazione a patto di mantenere il terreno in buone condizioni: così che il non coltivare, unitamente alla stipula di un contratto agroambientale, spinge l'agricoltore verso lo svolgimento esclusivo di una attività di conservazione a carattere ambientale. La terza è che la Comunità medesima mostra di collocare su un piano di equiordinazione le attività produttive e le attività ambientali dell'imprenditore agricolo, senza che l'una sia subordinata all'altra. In questa prospettiva cfr. L. COSTATO, *La riforma della PAC del 2003*, in *Riv. dir. agr.*, 2003, I, 387; S. SEVERINI, *La condizionalità ambientale nella politica dell'UE*, in *Questione agraria*, 2003, 109; F. ALBISINNI, L. COSTATO, A. GERMANÒ, *L'attuazione in Italia della riforma della PAC 2003*, in *Dir. giur. Agr. amb.*, 2004, 525; D. BIANCHI, *La condizionalità dei pagamenti diretti o della responsabilità dell'agricoltore beneficiario dei pagamenti diretti nell'ambito della PAC*, in *Dir. giur. agr. amb.*, 2003, 597; ID., *Riforma della Politica agricola comune. I nuovi strumenti della PAC: condizionalità, modulazione e disciplina finanziaria*, in E. CASADEI, G. SGARBANTI (a cura di), *Il nuovo diritto agrario comunitario*, Milano, 2005, 57; L. CASINI (a cura di), *Riforma della Pac e multifunzionalità: l'agricoltura tra nuove sfide e nuove opportunità*, in *Riv. economia agr.*, 2005, 2. Sulla connotazione ambientale dell'agricoltura nella politica comunitaria, A. GERMANÒ, E. ROOK BASILE, *Diritto agrario*, in G. AJANI, G.A. BENACCHIO, *Trattato di diritto privato dell'Unione Europea*, Torino, 2006. D'altro lato sembrerebbero porsi gli «altri gestori del territorio», ovvero soggetti che svolgono come attività principale la cura e la valorizzazione del territorio e dell'ambiente, indipendentemente da ogni legame con l'esercizio dell'agricoltura. Si tratterebbe, dunque, di soggetti non imprenditori agricoli, i quali, se svolgono l'attività ambientale in modo professionale ed organizzato, sono imprenditori, imprenditori commerciali. Se ci si pone in questa prospettiva, e se si ricorda che le misure agroambientali comportano il pagamento di una somma di denaro a fronte della prestazione dei servizi ambientali, si dovrebbe anche concludere che imprenditori commerciali possano essere destinatari di finanziamenti pubblici, e ciò in violazione delle norme in materia di concorrenza. Preme qui solo evidenziare che sembra opportuno accedere ad una diversa ricostruzione, per la quale la formula europea «gli agricoltori» rimanda alla tradizionale figura degli imprenditori agricoli come produttori di beni, laddove, invece, la formula «gestori del territorio» rappresenta una espressione atecnica per indicare le attività non tradizionali dell'imprenditore agricolo, cioè le attività non di produzione di beni ma di prestazione dei servizi di conservazione e valorizzazione del territorio. In

Gli aiuti sono, cioè, diretti a due categorie di soggetti: all'agricoltore, ovvero a colui che la tradizione identifica nel soggetto produttore, sia esso allevatore o coltivatore; e all'agricoltore non produttore, cioè ad una inedita figura di produttore agricolo che il legislatore europeo considera meritevole dei sostegni pubblici non in quanto produce beni, ma in quanto mantiene la natura agraria del terreno.

L'obbligo di conservare la destinazione all'agricoltura del fondo non coltivato evidenzia la finalità marcatamente ambientalista della nuova PAC, la quale consegna, dunque, all'interprete due figure di agricoltori: l'agricoltore produttore, che, *ex artt.* 2082 e 2135 c.c., esercita una attività economica organizzata al fine della produzione e dello scambio di beni, e un agricoltore "conservatore", che non produce beni ma che esercita una attività economica organizzata al fine di conservare l'ambiente.

Una notazione è d'obbligo. L'erogazione dell'aiuto è subordinata ad una condizionalità ambientale che è, al tempo stesso, una condizionalità aziendale. L'aiuto è, invero, pagato all'agricoltore storico che, già in possesso di una struttura aziendale, è incentivato a conservare l'ambiente mantenendo il terreno come base aziendale, dunque conservando la struttura produttiva.

In tale contesto deve essere collocato il dovere dell'enfiteuta di migliorare il fondo. Se il miglioramento ha rimandato e ancora rimanda ad un incremento di valore legato alla gestione produttiva, gli obiettivi di sostenibilità che permeano la nuova PAC aprono nuove frontiere al significato di "miglioramento".

L'attività dell'imprenditore enfiteuta come *facere*, legata alla produzione di beni, si affianca ad una diversa accezione di attività che, pur sempre connotata dal *facere*, si discosta dalla realizzazione di una serie di atti diretti alla produzione, per connotarsi come attività di conservazione. L'operosità propria dell'enfiteuta diventa una operosità rivolta al non sfruttamento delle risorse naturali in vista della loro perpetuazione, tramite la sospensione del "fare beni" a vantaggio della conservazione del bene aziendale terra e, con essa, di una produzione di ambiente.

L'era della sostenibilità disegna, cioè, un enfiteuta imprenditore agricolo la cui operosità produttiva percorre sia il sentiero della produzione, sia quello della non produzione, dove, però, il *facere*, riferito alla coltivazione e all'allevamento, diventa un *aliud facere*, ovvero un *facere* ambientale, per la

quest'ottica, le misure agroambientali segnalano che l'unico soggetto competente a svolgere servizi ambientali è l'imprenditore agricolo, il quale può svolgere tali attività sia come attività connessa che come attività principale.

via dell'obbligo del mantenimento delle buone condizioni agronomiche ed ambientali del terreno¹¹.

Il miglioramento enfiteutico allora, non può dirsi solo incremento della produttività, ma anche, alla luce delle norme europee, all'opposto, non produzione. Conservando la superficie agricola in uno stato agronomico e ambientale che la renda idonea al pascolo o alla coltivazione senza interventi preparatori che vadano oltre il ricorso ai metodi e ai macchinari agricoli consueti, ai fini dell'erogazione degli aiuti, l'imprenditore agricolo enfiteuta pone l'accento su un diverso modo di svolgere l'impresa.

La cura del ciclo biologico, richiesta dall'art. 2135 c.c. per aversi imprenditore agricolo, come cura del ciclo della vita è finalizzata non solo alla produzione di beni destinati all'alimentazione, ma anche ad un *aliud facere*, cioè alla produzione di ambiente.

In altri termini, appartiene oggi al nuovo corso dell'enfiteusi non solo e non tanto il miglioramento come incremento della produttività nel senso dell'incremento della quantità prodotta, quanto, piuttosto, il miglioramento come incremento di valore legato all'essere il terreno un bene ambientale, da conservare non producendo ma mantenendo in buone condizioni.

Quando l'art. 44 Cost. impone la razionalità dello sfruttamento del suolo, segnala che l'attività primaria deve essere diretta a gestire ogni potenzialità del suolo in un'ottica di solidarietà intergenerazionale.

L'attività agricola, esercitata dall'enfiteuta, risponde oggi ad istanze complesse, dove il profilo tradizionalmente produttivo si accompagna a profili più ampi, che abbracciano l'area della tutela dei diritti fondamentali della persona alla vita, alla qualità della vita, alla salubrità ambientale, alla conservazione delle risorse in vista delle generazioni presenti e future, come gli obiettivi della sostenibilità richiedono.

3. – Dunque un terreno, oggetto di contratto, non solo come bene produttivo da migliorare ma come bene ambientale da incrementare nel suo valore, conservandone le potenzialità nell'interesse non solo dell'enfiteuta e del proprietario ma, occorre aggiungere, anche della collettività.

La sostenibilità, cioè, delinea l'atteggiarsi dell'enfiteusi oggi in termini di un diritto che non esaurisce più la sua peculiarità nella scissione dei diritti tra proprietario ed enfiteuta, nell'articolazione nota tra dominio diretto e dominio utile, ma richiede una nuova lettura dell'art. 810 c.c. nella prospettiva dell'appartenenza e del godimento di beni comuni.

¹¹ Cfr. S. CARMIGNANI, *Agricoltura e ambiente. Le reciproche implicazioni*, Torino, 2012.

Infatti, riguardato dall'angolo visuale dell'art. 810 c.c., il fondo è punto di riferimento oggettivo di considerazione giuridica collegata a diritti soggettivi. Se il diritto è tutela di interessi, è l'attitudine della cosa a soddisfare un interesse dell'individuo, e, dunque, ad entrare nella sua sfera giuridica in termini di proprietà o di godimento a qualificare il terreno come bene.

Tuttavia, la considerazione del fondo come bene comune deve indurre a ripensare i "diritti" ex art. 810 c.c. non più tanto e solo dall'angolo visuale delle posizioni giuridiche soggettive riconducibili alla proprietà e all'impresa, quanto, piuttosto dal diverso angolo visuale dei diritti della collettività. In quanto bene ambientale, il terreno è, infatti, anche oggetto della pretesa collettiva alla sua difesa.

Nella misura in cui la tutela del fondo è connessa con i diritti fondamentali dell'individuo alla salute e alla qualità della vita, la riflessione sul bene ambientale e, come tale, bene comune-terreno non può prescindere dalle conseguenze che la sua qualificazione giuridica produce sull'area dei diritti della personalità, i cui tradizionali confini subiscono una dilatazione, fino a comprendere «beni» rimasti nel passato estranei alla logica del dominio. Il suolo come bene comune infrange le categorie tradizionali, reclamando una costruzione nuova delle categorie giuridiche soggettive¹².

È, in proposito, noto che il cammino dei diritti soggettivi ha conosciuto la protezione dipendente dall'esistenza di beni non aperti al godimento di tutti. Dal concetto giuridico di bene esulano le *res communes omnium*, così che rimane fuori dalla riflessione sul diritto soggettivo tutto ciò che appare di godimento così generalizzato da non esigere protezione specifica. Tradizionalmente, il diritto soggettivo si costruisce nella logica proprietaria, accordando protezione a quei beni, suscettibili di appropriazione o di godimento individuale, tali da ricevere apprezzamento economico.

La considerazione in termini patrimoniali della persona, dei suoi beni e, dunque, delle situazioni giuridiche soggettive a questi legate, reclama un ripensamento nell'era della sostenibilità.

Non si tratta, si osservi, di pretermettere la categoria del diritto soggettivo per fare spazio a quella dell'interesse diffuso. Si tratta, invece, di ridisegnare i confini e i contenuti dell'appartenenza e del godimento. E ciò alla luce di una mutata valutazione dei rapporti tra uomo e ambiente, che diviene materia di pretese individuali e collettive, dirette a difendere le risorse naturali e a promuoverne la perpetuazione e la valorizzazione.

¹² Cfr. A. GEMANÒ, D. VITI (a cura di), *Agricoltura e "beni comuni"*, Milano, 2012.

Ne deriva che beni estranei al modello proprietario sono percepiti, reclamati e protetti da tutti e da ciascuno come beni propri, pur in una logica estranea a quella del dominio, sia esso diretto od utile.

La percezione, prima ancora della sua qualificazione giuridica, del fondo come bene comune conduce a modificare l'approccio alla categoria del diritto soggettivo. La pretesa alla tutela valica i confini del singolo, per aprirsi anche a beni, quelli ambientali, situati al di fuori della sua sfera proprietaria in senso tecnico, ma ugualmente di sua "proprietà" in accezione atecnica, perché beni essenziali all'esistenza stessa dell'individuo e del genere umano.

Nella prospettiva aperta dai beni comuni, gli interessi individuali, sono subordinati all'interesse della collettività. Il fondo si delinea non solo come bene oggetto di appartenenza e di godimento riferibile ad un soggetto determinato, bensì quale punto di riferimento di una relazione qualitativa di partecipazione della collettività alla gestione e al suo controllo.

L'approccio al terreno come bene comune determina, cioè, la costruzione di un sistema che pone al centro della riflessione giuridica le esigenze della collettività, legate al bene da un rapporto di compenetrazione e non più, dunque, l'oggetto da un lato e il soggetto dall'altro.

Il venir meno della dicotomia oggetto-diritto individuale stempera, se non annulla, la distinguibilità tra soggetto e oggetto, instaurando una complementarità tra bene comune e collettività nella quale il primo è parte della seconda e viceversa.

Alla luce degli obiettivi della sostenibilità e della configurazione dei beni comuni, il rapporto enfiteutico mal si appiattisce sulla tradizionale dicotomia tra domini, vedendo l'ingresso nella relazione proprietario-enfiteuta di un terzo, per così dire, soggetto, ovvero la collettività, titolare di un altro tipo di dominio, connesso al governo partecipato dei beni comuni, al controllo sulla sua gestione, nell'interesse delle generazioni presenti e future.

In definitiva, se la prospettiva aperta dai beni comuni è quella che, non più riducibile alla sola sfera del diritto individuale, imputa le pretese di tutela in capo all'intera collettività, la finalità dell'art. 44 Cost di stabilire equi rapporti sociali, come creazione di un sistema di partecipazione di tutti alla gestione di beni di interesse pubblico, si salda con quella dell'art 43 Cost.¹³

L'utilità generale di conservazione del fondo come bene comune può essere perseguita non solo vincolando l'enfiteuta all'incremento del valore

¹³ Per uno spunto in questo senso, U. MATTEI, *Beni comuni. Un manifesto*, Roma-Bari, 2011, 106.

del fondo, nell'accezione anche ambientale imposta dalla PAC, ma altresì imputando alla "comunità di utenti" la partecipazione alla gestione del suolo svolta dall'imprenditore enfiteuta, in termini di controllo dell'uso di un bene comune.

Così che l'enfiteuta, nell'esercizio del suo diritto e dell'attività economica, si configura oggi, nell'era della sostenibilità, come prestatore di un servizio pubblico essenziale.

Abstract

ANCIENT RIGHTS, NEW CONTENTS. ENPHYTEUSIS IN THE TIME OF SUSTAINABILITY

La testimonianza dottrinale e giurisprudenziale della persistente vitalità del diritto di enfiteusi porta a chiedersi, al di là dei singoli aspetti oggetto di contenzioso, cosa resta oggi dell'antico diritto e quali sono le sue connotazioni nell'era della sostenibilità, soprattutto laddove si ponga attenzione al *proprium* del diritto di enfiteusi, ovvero l'obbligo, tra gli altri, posto in capo all'enfiteuta, di migliorare il fondo. L'obbligo dell'enfiteuta di migliorare il fondo, aumentandone il valore, che nel codice civile ha assunto il volto dell'incremento della produttività della terra, deve confrontarsi con gli obiettivi della sostenibilità, verificando se e come tali obiettivi consentano o meno di affermare la persistente validità di una simile lettura.

The doctrinal and jurisprudential testimony of the persistent vitality of the right of emphyteusis leads us to ask ourselves, beyond the individual aspects subject to litigation, what remains of the ancient law today and what are its connotations in the era of sustainability, especially where attention is paid to the proprio of the right of emphyteusis, i.e. the obligation, among others, placed on the emphyteutist, to improve the land. The emphyteutist's obligation to improve the land, increasing its value, which in the civil code has taken on the aspect of increasing the productivity of the land, must be compared with the objectives of sustainability, verifying whether and how these objectives allow or not to affirm the persistent validity of such a reading.
