

Rewilding in Italia

Ottenimento dei terreni e tutele legali dei terreni selvatici

*Fioritura della salvia di Gerusalemme, Appennino centrale.
Bruno D'Amicis / Rewilding Europe*

Temi principali

- Come avere accesso a terreni rurali per progetti di rinaturalizzazione (*rewilding*) e ripristino degli ecosistemi in Italia.
- Come assicurare la tutela a lungo termine dei benefici ecologici conseguiti con i progetti di *rewilding*.

Concetti chiave

- 1 E' importante tenere in considerazione la tutela a lungo termine dei terreni interessati da progetti di *rewilding* all'atto della loro acquisizione/assegnazione.
- 2 Gli atti di destinazione dei terreni, le servitù e i diritti d'uso sono strumenti giuridici utili ad assicurarne la tutela di lungo termine.
- 3 Nel valutare il soggetto a cui intestare la proprietà dei terreni, tener presente che la persona giuridica, anziché fisica, garantisce una maggiore tutela di lungo termine.

Indice

1. Come si può accedere ai terreni per progetti di <i>rewilding</i>?	2
1.1. Diritto di proprietà	2
1.2. Contratti di locazione	2
1.3. Terreni ad usi civici	3
1.4. Altri diritti reali	3
2. Perché è importante pensare alla tutela di lungo termine dei terreni selvatici e quale tra questi istituti offre le migliori possibilità di tutela in futuro?	5
2.1 Contratto di locazione	5
2.2 Atto di proprietà e destinazione	5
2.3 Diritto di servitù	7
2.4 Diritto d'uso	10
Sommario	12
3. Quali sono i meccanismi di diritto pubblico esistenti per la tutela dei terreni selvatici? Possono essere utilizzati per facilitare il conseguimento dell'obiettivo di una tutela a lungo termine dei terreni rinaturalizzati (<i>rewilded</i>)?	13
3.1 Quali tipi di aree protette esistono in Italia?	13
3.2 Come vengono create le aree protette?	14
4. Esistono norme che possono modificare lo <i>status quo</i> nel prossimo futuro?	15

1. Come si può accedere ai terreni per progetti di *rewilding*?

Il modo più comune per acquisire terreni in Italia è quello di utilizzare il contratto di proprietà o il contratto di locazione. Esistono inoltre ulteriori strumenti, quali i diritti reali.

1.1. Diritto di proprietà

Secondo la legge italiana, il diritto di proprietà è il diritto di godere e disporre di un bene in via integrale ed esclusiva nei limiti e nel rispetto degli obblighi statuiti dal codice civile. È il modo migliore per massimizzare il controllo sui terreni.

Il diritto di proprietà è caratterizzato da (i) **pienezza**, ovvero il proprietario può fare ciò che desidera del bene detenuto, anche distruggerlo; e (ii) **esclusività**, ovvero il proprietario può vietare qualsiasi interferenza di terzi nel godimento del bene. È il diritto che offre i più ampi poteri sulla proprietà. Oltre che per acquisto o successione, la titolarità dei terreni può essere acquisita da terzi mediante il possesso ininterrotto e indiscusso in un determinato periodo di tempo.

1.2. Contratto di locazione

Un altro strumento comunemente usato per ottenere un terreno è rappresentato dal contratto di locazione. Il contratto di locazione è il contratto con cui una parte (il locatore) si impegna a consentire ad un'altra parte (il locatario) di utilizzare un bene per un determinato periodo di tempo a fronte del pagamento di un canone fisso. Le disposizioni applicabili ai contratti di locazione variano a seconda del bene locato. Le seguenti categorie di contratti di locazione possono risultare di

particolare interesse nel caso di terreni locati a fini di *rewilding*:

- i. la locazione di beni immobili non urbani, quali edifici rurali; e
- ii. la locazione di beni produttivi, quali terreni rurali, aziende, alberghi, boschi ecc.

Indipendentemente dai diversi regimi, tutti i contratti di locazione hanno le seguenti caratteristiche comuni:

- **Durata:** i contratti di locazione possono essere stipulati a tempo determinato o indeterminato (fatti salvi i termini minimi e massimi stabiliti per legge per le diverse tipologie di beni);¹
- **Obblighi del locatore:** il locatore è tenuto a consegnare e conservare il bene locato in uno stato idoneo all'uso previsto. Il locatore è tenuto a svolgere tutte le riparazioni necessarie, ad eccezione dei piccoli lavori di manutenzione che sono a carico del locatario;
- **Obblighi del locatario:** il locatario ha l'obbligo di usare il bene nel rispetto dell'uso previsto e con cura. Al termine del periodo di locazione, il locatario deve restituire il bene locato nelle condizioni di pristino stato. Nessun indennizzo è dovuto dal locatore al locatario per le migliorie apportate al bene locato, salvo il caso in cui siano state eseguite con il consenso del locatore. In ogni caso, il locatario potrà rimuovere eventuali integrazioni al termine del periodo di locazione. Se il proprietario desidera mantenerle, il locatario ha diritto a ricevere un compenso;

- **Vendita dell'immobile locato e sublocazione/cessione:** la vendita del bene locato non comporta la risoluzione del contratto. Salvo diverso accordo, il locatario può subaffittare il bene locato, in toto o in parte, ma non può cedere il contratto di locazione a terzi senza il consenso del locatore;
- **Rinnovo:** se il contratto di locazione è a tempo determinato, il contratto si risolve automaticamente a scadenza, salvo rinnovo da parte delle parti. Tale rinnovo può essere implicito, se il locatore consente al locatario di continuare a godere del bene locato. In caso di contratto di locazione a tempo indeterminato, ciascuna parte può rescindere il contratto inviando apposita comunicazione entro i termini di legge (in caso di mancato preavviso, il contratto si intende tacitamente rinnovato).

1.3. Terreni ad usi civici

Gli usi civici determinano un tipo di proprietà collettiva che consente alla comunità locale di accedere ai terreni per svolgere svariate attività (ad esempio, pascolo, raccolta di erbe o funghi o passeggiate ricreative) e rappresentano una soluzione comune nelle zone di montagne.²

Le origini degli usi civici sono antichissime, per lo più collegate ai bisogni delle famiglie e comunità locali il cui sostentamento è legato alla terra. Tuttavia, con la normativa attuale, questo strumento giuridico è ormai più legato ad obiettivi di tutela ecologica e ambientale.

Ad esempio, la Regione Abruzzo persegue l'obiettivo di fare delle terre civiche strumento produttivo primario per lo sviluppo delle popolazioni locali favorendo un incremento della forestazione e della zootecnia di montagna e di alta collina, nonché mezzo di salvaguardia e valorizzazione ambientale delle zone interne con attività come il rimboschimento a fini idrogeologici, il disboscamento e una migliore concimazione dei pascoli.³

Le persone che vivono nei comuni in cui sono ubicati i terreni ad usi civici possono condividere l'accesso e il godimento di tali terreni. L'Ente Usi Civici della Regione Abruzzo pianifica e coordina le attività che interessano i terreni ad usi civici secondo i piani regolatori degli usi civici e valuta le proposte presentate da privati e associazioni sul loro possibile utilizzo.⁴ Chi abita su terreni ad uso civico potrebbe beneficiare di servitù di passaggio di vario tipo (per la conduzione degli animali al pascolo, passeggiate con gruppi di amici o svolgimento di laboratori sui funghi).

Coloro che non appartengono alla comunità locale possono mettersi in contatto con le autorità locali responsabili degli usi civici per scoprire come accedere ai terreni ad usi civici, anche per progetti di *rewilding*. A tal fine, è possibile beneficiare di specifiche disposizioni regionali riguardanti, tra l'altro, la sostenibilità dei terreni ad usi civici, prevedendo procedure dettagliate di cambio di destinazione e diritti di accesso per la comunità locale.

1.4. Altri diritti reali

Altri diritti reali che conferiscono al titolare il diritto di occupazione dei terreni sono i seguenti:

- **Servitù:** la servitù costituisce un peso sul fondo ad uso di un altro fondo adiacente appartenente ad un diverso proprietario. Può essere particolarmente utile per le attività di *rewilding*. Viene esaminata nel prosieguo;
- **Diritto d'uso:** conferisce al titolare il diritto d'uso del bene, nonché i benefici che ne derivano, ma solo nei limiti dei bisogni della sua famiglia. Può essere particolarmente utile per le attività di *rewilding*. Viene esaminato nel prosieguo;
- **Diritto di superficie:** il proprietario del terreno concede il diritto di edificazione e conservazione dell'edificio sul suo fondo a favore di un terzo, che ne diviene proprietario. Nel caso in cui il diritto di edificazione abbia durata specifica, a scadenza il proprietario del fondo diviene proprietario legittimo dell'edificio. Verosimilmente questo diritto non ha rilevanza per le attività di *rewilding* in quanto è concesso unicamente per gli edifici;

- **Enfiteusi:** concede al titolare i medesimi diritti che spetterebbero al proprietario. Il beneficiario ha l'obbligo di (a) migliorare il fondo (ossia aumentarne il valore o la produttività) e (b) pagare al concedente un canone periodico (in denaro o in natura). Il titolare del diritto può acquisire la piena proprietà del terreno pagando al concedente un importo pari al valore attuale netto dei canoni futuri. L'enfiteusi può essere perpetua o temporanea; in quest'ultimo caso, ha durata infraventennale. L'enfiteusi è un concetto obsoleto e non è chiaro sia effettivamente utilizzabile per favorire progetti di rewilding;
- **Diritto di usufrutto:** concede al beneficiario il diritto di godimento della proprietà, purché sia rispettata la sua destinazione economica: un concetto legato alla effettiva funzione del fondo (ad esempio, ove vige il

diritto di usufrutto su un terreno destinato a pascolo, non è possibile modificare la destinazione del terreno per utilizzarlo come parco). Tale diritto scade (a) entro il periodo di vita del beneficiario se concesso a una persona fisica; oppure b) entro 30 anni dalla sua registrazione se il beneficiario è una persona giuridica. Poiché il rewilding spesso modifica la destinazione economica del terreno, non esamineremo ulteriormente questo diritto nella presente nota. Vi invitiamo a richiedere una consulenza specifica circa l'ottenimento di terreni con diritto di usufrutto quando non sia necessario modificarne la destinazione economica;

- **Diritto di abitazione:** conferisce al titolare il diritto di vivere in un'abitazione, unicamente nei limiti dei bisogni personali e familiari.



*Volpe rossa nella faggeta, Appennino centrale.
Bruno D'Amicis / Rewilding Europe*

2. Why is it important to think about the long-term protection of wild land and which of these legal structures offers the best chance of protecting wild land in the future?

Al subentro di un nuovo proprietario o gestore, nulla potrà verosimilmente impedire il degrado del fondo da parte dei futuri proprietari / gestori, in assenza di misure specifiche volte a impedirlo.

In altre giurisdizioni, esistono fattispecie private (come le servitù di conservazione) che offrono una tutela di lungo termine ai terreni selvatici. Ad esempio, in America, le servitù di conservazione sono contratti legalmente vincolanti tra il proprietario e un trust fondiario o un'agenzia governativa, in base ai quali il proprietario accetta spontaneamente di limitare l'esercizio dei propri diritti fondiari al fine di conseguire determinati obiettivi di conservazione⁵ (ad esempio, conservare e ottimizzare la qualità dell'acqua, favorire la crescita di foreste sane, mantenere e migliorare l'habitat della fauna selvatica e i corridoi migratori, ecc.).⁶

In Italia le servitù di conservazione non esistono. Tuttavia, pianificando e pensando per tempo a questo aspetto, è possibile adottare alcune misure previste per legge al fine di garantire una tutela di lungo termine in Italia. L'idoneità e la fattibilità di ciascuna dipenderà dalle circostanze specifiche di ciascun caso.

2.1. Contratti di locazione

Seppur molto diffusi, i contratti di locazione non offrono alcuna garanzia di tutela a lungo termine, poiché a scadenza il fondo tornerà in capo al

proprietario che potrà farne ciò che desidera (nei limiti di legge, ovviamente). Non siamo a conoscenza di alcun modo per evitarlo.

È inoltre importante capire che condizione standard dei contratti di locazione è che il fondo venga restituito in condizioni di pristino stato, ossia, così come si presentava all'inizio del contratto di locazione. Se il locatario applicasse questa condizione al termine di un contratto di locazione trentennale, potrebbe essere necessario distruggere ogni progresso ecologico conseguito nel corso della locazione.

Antecedentemente alla stipula del contratto, si potrebbe concordare espressamente con il locatario che questa condizione standard sarà inapplicabile, rispecchiando tale intesa all'interno del contratto.

2.2. Atti di proprietà e destinazione

Il proprietario ha il controllo dell'uso e della gestione del fondo durante il periodo in cui ne è titolare. Il problema in termini di tutela di lungo termine si pone in caso di cambio di proprietà, vendita, decesso del proprietario o successione a favore di terzi.

Vi sono due modi per assicurare la tutela di lungo termine quando si è proprietari di un fondo:

- Valutare l'opportunità di intestare la proprietà del terreno a una persona giuridica, anziché a una persona fisica. Tale soluzione offre maggiore sicurezza, specialmente se la persona giuridica

viene espressamente costituita per svolgere attività di rewilding o per finalità di protezione ambientale più ampie, in quanto ciò limiterà l'uso del terreno (ivi inclusa la possibilità di venderlo). Il dettaglio delle diverse forme di persona giuridica utilizzabili e le ulteriori tutele da prevedere in caso di scioglimento esulano dall'ambito di indagine della presente nota e dovrebbe essere oggetto di una consulenza legale ad hoc.

- Trascrivere l'atto di destinazione del fondo, come descritto di seguito. L'atto di destinazione può essere utilizzato sia dal gestore/proprietario del fondo che da proprietari terzi a favore di beneficiari di progetti di rewilding per un periodo massimo di 90 anni. Non è quindi necessario essere proprietari del fondo per poter usare gli atti di destinazione.

L'atto di destinazione consente al proprietario ("conferente") di alienare una o più proprietà immobiliari del suo patrimonio e limitare le modalità e gli scopi (indicati come "destinazione" del fondo) di utilizzo delle stesse per un periodo massimo di 90 anni. La destinazione indicata deve rappresentare interessi meritevoli di tutela.⁷ Trattandosi di un concetto giuridico relativamente recente, non esiste una sua definizione chiara; sembra tuttavia che la protezione ambientale e il ripristino degli ecosistemi siano considerati meritevoli di tutela. Si dovrà comunque verificare con un consulente legale se la destinazione specificata soddisfa questo requisito legale.

Imponendo un vincolo di destinazione su beni specifici (con trascrizione nel registro pubblico nel quale è registrata anche la proprietà immobiliare), tali beni vengono "isolati" dai beni "generali" del soggetto, per destinarli al perseguimento dello scopo previsto dall'atto di destinazione.

Tali interessi possono essere trascritti a favore di un beneficiario determinato o indeterminato. Le associazioni di rewilding potrebbero, ad esempio, essere beneficiarie di un atto di destinazione. Una volta registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'atto di destinazione è opponibile ai terzi, inclusi i futuri proprietari del terreno, che dovranno gestirlo nel rispetto dell'atto di destinazione.

L'atto di destinazione deve indicare:

- il conferente;
- uno o più beneficiari;
- uno o più beni immobili costituenti l'oggetto;
- uno scopo/destinazione specifica;
- la durata (per un periodo massimo di 90 anni o per la durata della vita del beneficiario);
- possibilmente e preferibilmente una parte che ne realizza lo scopo (il trustee).

L'atto di destinazione può essere:

- **unilaterale**: il conferente vincola il bene a una destinazione specifica. In questo caso, non è necessario stipulare un accordo, ma un atto unilaterale;
- **bilaterale**: quando la proprietà del bene è trasferita ad un beneficiario tenuto a rispettare un vincolo di destinazione. In tal caso, il beneficiario è soggetto a obblighi legali vincolanti, nonché ad obblighi correlati agli immobili acquisiti. È necessaria la stipula di un accordo specifico tra le parti.

Il contenuto dell'atto di destinazione deve essere autenticato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. È richiesta la forma dell'atto pubblico notarile. Per poter essere validamente esistente, l'atto di destinazione deve essere conforme ai requisiti di forma imposti per legge.

Esempio

Il proprietario terriero A ha acquistato recentemente un fondo che comprende alcune delle foreste primarie rimaste nel paese. Sul fondo non intende svolgere alcuna attività, ma vuole esserne il titolare. Prevede inoltre di tutelare lo stato selvatico del fondo per garantire che nessuno, inclusi i suoi discendenti, possano modificare la sua visione. È particolarmente preoccupata che i suoi eredi, che non mostrano la medesima sensibilità verso la natura, possano abbattere gli alberi per ottenere del legname. Esistono strumenti di diritto privato per tutelare il fondo al livello richiesto dal proprietario?

Il proprietario A può decidere di registrare un atto di destinazione del terreno, imponendo un vincolo di destinazione sull'immobile indicato, che dovrà tutelare interessi meritevoli di protezione (vale a dire, in questo caso, la conservazione dello stato selvatico e la protezione ambientale).

L'atto di destinazione deve essere trascritto nel registro in modo che i beneficiari possano far valere il vincolo di destinazione nei confronti dei futuri proprietari, inclusi i discendenti.

2.3. Diritti di servitù

Servitù regolari

L'impiego della servitù regolare (qui indicata come "servitù") può essere valutato nel caso in cui il fondo detenuto sia contiguo a un fondo di terzi concesso in uso nell'ambito di un progetto dell'altro proprietario.

Il vantaggio principale della servitù rispetto, ad esempio, al contratto di locazione, è che consente di vincolare i futuri proprietari del fondo contiguo. Questo aspetto non solo offre una garanzia di più lungo termine per la pianificazione delle attività, ma fornisce altresì maggiore certezza del fatto che i progressi ecologici conseguiti non saranno distrutti in futuro.

Nell'esempio che segue, si illustra un possibile uso della servitù quando il proprietario A vuole concedere al proprietario di un fondo adiacente (proprietario B) il diritto di utilizzare il fondo A come estensione di un pascolo permanente di bovini.

Servitù irregolari

Le servitù irregolari consentono ai proprietari di concedere a terzi il diritto di usare il proprio fondo a fini specifici. Il principale svantaggio risiede nel fatto che il contratto cessa alla morte del proprietario o con la vendita del fondo. Offre quindi pochissime garanzie di tutela e di conservazione della titolarità nel lungo periodo.

Nell'esempio che segue, illustriamo come utilizzare una servitù irregolare nel caso in cui il proprietario desideri concedere a una onlus attiva nel rewilding il diritto di gestire il fondo nel rispetto dei principi di *rewilding*.

Cos'è il diritto di servitù?

In generale, il diritto di servitù è il diritto di utilizzare e/o accedere a un fondo altrui senza esserne il proprietario. Sebbene tradizionalmente i diritti di servitù servissero esclusivamente come mezzo per conciliare interessi di fondi adiacenti (ad esempio, per concedere il diritto di passaggio su un fondo altrui), si sono evoluti in una serie di diritti più ampi, ivi inclusi diritti di accesso alla persona (servitù personale).

Secondo il diritto italiano, il diritto di servitù consiste in una limitazione imposta su un fondo (il fondo servente) a beneficio⁸ di un fondo adiacente⁹ (il fondo dominante) appartenente a un diverso proprietario. Il codice civile fornisce una definizione generale del concetto di diritto di servitù, seguita dall'elenco delle tipologie di servitù.

Vi sono alcune tipologie di servitù espressamente individuate dal codice civile che possono essere di particolare rilevanza per le attività di *rewilding*. Ad esempio, le servitù che prevedono diritti di pascolo (*servitus pascendi*) consentono espressamente il pascolo del bestiame sul fondo contiguo. Questo caso è esaminato nell'esempio che segue.

Vi sono inoltre servitù irregolari non disciplinate dal codice civile che operano secondo un diverso regime.

Come si creano le servitù?

Servitù regolari

Per costituire una servitù nell'ambito di un progetto di *rewilding* sarà verosimilmente necessario stipulare un contratto con il proprietario dell'altro fondo (*servitù volontaria*). Questo tipo di servitù può essere liberamente negoziato dalle parti, purché il contratto rientri nella definizione di servitù prevista dal codice civile, ovvero contenga tutti gli elementi richiesti dalla legge.

Le servitù possono essere costituite solo se i fondi servente e dominante sono contigui. Ciò significa che per poter usare la servitù, è necessario possedere un fondo confinante con il fondo sul quale si intende costituire la servitù.

Per essere giuridicamente vincolante, il contratto di servitù deve indicare: (i) il peso imposto sul fondo (il fondo servente); e (ii) l'utilità acquisita dall'altro fondo (il fondo dominante).

Ai fini della sua validità, il contratto di servitù deve essere redatto per iscritto con atto pubblico notarile o scrittura privata.¹⁰

Per poter essere opponibile ai terzi e futuri proprietari, la servitù deve essere trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Servitù irregolari

Si tratta di accordi personali tra il proprietario del fondo e una parte terza. Non è necessario che la parte terza sia titolare di un fondo per ricorrere alla servitù. Sarebbe buona prassi redigere i termini del contratto per iscritto e sottoscriverlo. Tuttavia, non sono prevista formalità di legge e le servitù irregolari non devono essere trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Le servitù irregolari non sono vincolanti per i futuri proprietari e si riferiscono al beneficiario.

Esempio 1

Un esempio di servitù irregolare potrebbe essere rappresentato dal contratto che consente al proprietario A di passare sul fondo del proprietario B per raggiungere un'area di pesca. Le parti potrebbero optare per la stipula del contratto in forma scritta, al fine di redigerne chiaramente i termini, pur non avendo alcun obbligo. In quanto servitù irregolare, non può essere trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e non può essere fatta valere nei confronti di alcun soggetto diverso dal proprietario A. Inoltre, in caso di cessione del fondo del proprietario B, il proprietario A dovrà stipulare un nuovo contratto per il transito con il nuovo proprietario

Altre servitù prediali previste per legge

Esistono alcune tipologie di servitù prediali previste per legge (*servitù coattive*). Ad esempio, nel caso in cui il fondo non disponga di un'uscita diretta sulla via pubblica, il proprietario del fondo limitrofo dovrà concedere al vicino il transito sul proprio fondo per raggiungere la via pubblica.

In caso di vendita del terreno servente, il nuovo proprietario dovrà rispettare la servitù?

Servitù regolari

I diritti di servitù sono vincolanti non solo tra le parti contrattuali originarie, ma anche nei confronti dei futuri proprietari del fondo.¹¹ Ossia, in caso di cessione, il diritto rimane legato al fondo. Ciò avviene, tuttavia, solo se la servitù prediale è stata regolarmente trascritta presso la relativa Conservatoria dei Registri Immobiliari prima del trasferimento della proprietà del fondo servente registrato.¹² Se la servitù viene registrata dopo il cambio di proprietà del fondo servente, questa non sarà vincolante in capo al nuovo proprietario.

Servitù irregolari

Le servitù irregolari non sono vincolanti nei confronti dei futuri proprietari del fondo.

Quando cessano le servitù e come possono essere terminate?

La durata delle servitù può essere indicata contrattualmente. In tal caso, la servitù cessa al termine della sua durata, salvo rinnovo.

Le parti della servitù regolare possono prevedere una durata illimitata: in tal modo, nelle pertinenti circostanze, la servitù diviene uno strumento potentissimo di tutela a lungo termine del fondo..

E' possibile prevedere una servitù perpetua se:

- il beneficiario della servitù (ossia il proprietario del terreno dominante) rinuncia ai propri diritti;
- i due fondi divengono di proprietà della medesima persona fisica o giuridica; oppure
- i diritti concessi in base alla servitù rimangono inutilizzati per 20 anni.

Esempio 2

Il proprietario terriero A ha acquistato un fondo che intende convertire a prato permanente coperto da erbe foraggere autoctone ed erba. Prevede altresì di destinarlo al pascolo di una mandria di bovini. Idealmente vorrebbe evitare il degrado o la conversione del fondo, ad esempio, in terreno agricolo generico da parte dei futuri proprietari.

Il fondo è contiguo a un altro fondo di proprietà di un vicino, il cui suolo ha caratteristiche identiche a quelle del fondo del proprietario A. Il vicino (proprietario B) non utilizza il fondo per finalità particolari e desidera sostenere il progetto del proprietario A. Le parti convengono che il fondo confinante potrebbe essere utilizzato come estensione del pascolo permanente per bovini e convertito in prato permanente a tal fine.

1. *Che tipo di accordo possono stipulare i due proprietari per registrare e realizzare tale collaborazione? In che modo l'accordo opererebbe sul futuro utilizzo di ciascun fondo?*

L'accordo può essere realizzato in forma di servitù, in quanto ricade esattamente nella definizione di *servitù prevista* per legge. La servitù di pascolo, cosiddetta *servitus pascendi*, appartiene infatti alla categoria delle servitù rustiche, e consiste nel diritto di condurre il bestiame al pascolo sul fondo altrui.¹³

In questo esempio sono soddisfatti tutti i criteri richiesti dalla definizione legale di servitù:

- (i) si impone un peso sul fondo del proprietario B (il terreno servente) che consente al proprietario A di utilizzare il fondo del proprietario B per il pascolo;
- (ii) l'utilità del fondo è rappresentata dal diritto del proprietario A di utilizzare non solo il proprio fondo, ma anche quello del proprietario B per il pascolo; e
- (iii) i fondi del proprietario A e del proprietario B sono contigui.

Tale contratto di servitù deve essere redatto per iscritto¹⁴ e trascritto¹⁵ per poter essere fatto valere nei confronti di proprietari futuri e terzi. L'uso della servitù è disciplinato dal contratto; in mancanza, è disciplinato dalla legge.

Una volta istituita la servitù, il peso imposto sul fondo servente e la conseguente utilità del fondo dominante divengono perpetui, salvo verificarsi di una delle circostanze sopra descritte.

Durante il periodo di validità della servitù, entrambi i proprietari A e B hanno l'obbligo di mantenere il fondo come prato permanente e pascolo per il bestiame.

2. *Il contratto può/deve menzionare la finalità di conservazione insita in tale collaborazione?*

Sì, il rapporto esistente tra i fondi e la conseguente utilità è un requisito essenziale della costituzione della servitù.

3. *Il contratto è soggetto a prescrizione? Per quanto tempo potrà restare in vigore e sarà vincolante in capo ai futuri proprietari di uno o entrambi i fondi? I futuri proprietari di entrambi i fondi possono terminare tale accordo?*

Una volta che il contratto di servitù è trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, diventa opponibile a terzi, vincolando i successivi proprietari del terreno servente. Non esiste una durata massima per le servitù (salvo diverso accordo tra le parti contrattuali) e pertanto le parti possono optare per imporre un vincolo perpetuo.

La servitù può terminare nel caso in cui il contratto indichi una durata. D'altra parte, se la servitù è perpetua, può essere estinta in due modi: per rinuncia del beneficiario o per mancato utilizzo per un periodo di vent'anni (ad esempio, nessun pascolo di bestiame sul fondo per 20 anni consecutivi).

In caso di controversia, il proprietario del fondo dominante può anche chiedere al giudice di verificare l'esistenza del diritto di servitù o di far cessare qualsiasi disturbo o atto intrusivo. Il proprietario del fondo servente può anche chiedere al giudice di ordinare la rimessione in pristino e il risarcimento in suo favore di eventuali danni.

2.4. Diritto d'uso

Concedendo il diritto d'uso, il proprietario del fondo può autorizzare il beneficiario (persona fisica o giuridica) ad utilizzare il terreno, senza trasferire il titolo di proprietà.

Secondo la legge italiana, il diritto d'uso consente al titolare del diritto di utilizzare un immobile¹⁶ e trattenerne i benefici (ossia i beni creati naturalmente dall'immobile), seppur nei limiti dei bisogni suoi e della sua famiglia

L'ampia definizione prevista dalla legge può essere interpretata adattandola alle persone giuridiche (ad esempio, società, associazioni e fondazioni), che possono essere designate come beneficiarie del diritto d'uso, sebbene non possano godere dei "frutti" dell'immobile.

Il diritto d'uso è un diritto personale non cedibile a terzi.

Al titolare del diritto può essere concesso: i) il diritto di occupazione e uso del fondo, opponibile a terzi; e (ii) il diritto di apportare migliorie all'immobile e installare nuovi elementi sullo stesso. Contestualmente, questi è tenuto a rispettarne la destinazione economica e a prendersene cura. D'altra parte, il proprietario deve astenersi dall'interferire con il godimento dell'immobile da parte del titolare del diritto.

L'esempio che segue riporta una possibile applicazione del diritto d'uso nel caso in cui un proprietario intenda concedere a una onlus impegnata nel rewilding il controllo della gestione ordinaria del proprio fondo a fini specifici.

Quale può essere la durata di un diritto d'uso?

Se il beneficiario del diritto è una persona giuridica, il diritto scade entro 30 anni dalla registrazione.

Il diritto d'uso può essere fatto valere nei confronti dei futuri proprietari del fondo?

Il diritto d'uso può essere trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari e, pertanto, è opponibile nei confronti di terzi (inclusi i futuri proprietari) per un periodo di 30 anni dalla trascrizione (o qualsiasi scadenza più breve indicata).

Quali sono le formalità per costituire il diritto d'uso?

Per essere valido e opponibile a terzi, il contratto deve essere redatto per iscritto e trascritto alla competente Conservatoria del Registro Immobiliare.¹⁷



*Borracina, Appennino centrale.
Bruno D'Amicis / Rewilding Europe*

Esempio 3

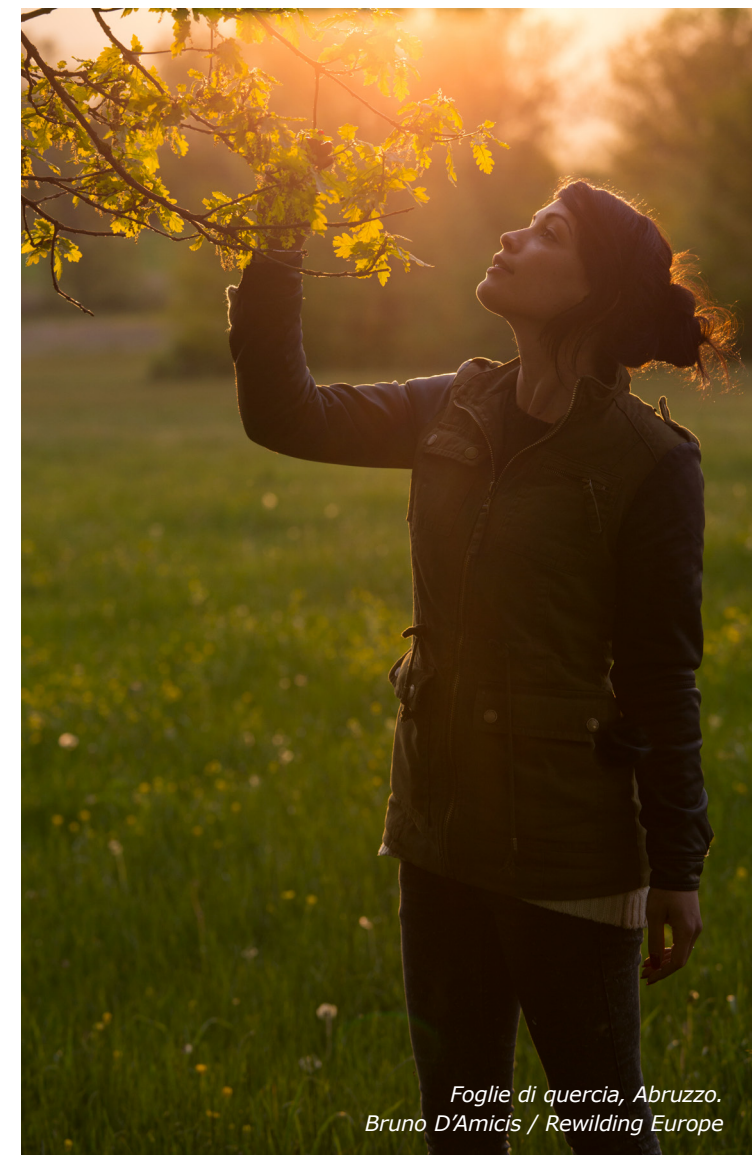
Un proprietario vuole consentire a una onlus che si occupa di rewilding di rinaturalizzare il proprio fondo e garantire che, una volta rinaturalizzato, non possa essere ripristinato allo stato originario. Il proprietario, tuttavia, desidera conservare la titolarità del fondo. Entrambe le parti vogliono garantire che il fondo rimanga protetto per finalità di rewilding, sotto la gestione della onlus, indipendentemente dal soggetto che erediterà il fondo alla morte del proprietario. La onlus suggerisce un accordo in base al quale avrebbe diritto a gestire il terreno in via perpetua, ottenendo così il controllo sulla gestione del fondo anche nel caso in cui la proprietà sottostante cambiasse in futuro. Questo tipo di accordo potrebbe funzionare in Italia? In caso affermativo, quali dovrebbero essere le sue caratteristiche principali per renderlo vincolante? Sarebbe richiesto, ad esempio, un pagamento a carico dell'ente no profit? Se questo tipo di accordo non è praticabile, quali altre possibilità ha a disposizione il proprietario per raggiungere i suoi obiettivi?

La soluzione migliore è quella di far registrare al proprietario un atto di destinazione con cui il proprietario stesso conserva la titolarità del fondo, imponendo un vincolo sull'uso del fondo e autorizzando la onlus a gestirlo per la "destinazione" stabilita (i cui termini potrebbero essere concordati tra

le parti e potrebbero riguardare ad esempio, il ripristino ambientale ed ecologico secondo i principi di rewilding). In tal modo, il proprietario conserva la titolarità del fondo e consente all'ente di prendersene cura per un periodo massimo di 90 anni. La onlus manterrebbe tale diritto anche nel caso in cui la proprietà del terreno cambiasse nel corso di tale periodo.

Ove la stipula di un atto di destinazione non sia possibile, le parti potrebbero prendere in considerazione la servitù irregolare e il diritto d'uso:

- **Servitù irregolare:** il proprietario può concedere alla onlus un diritto personale sul fondo in forma di servitù irregolare. Tuttavia, il diritto non sarebbe opponibile agli eventuali futuri proprietari del fondo, e non offre pertanto grande sicurezza.
- **Diritto d'uso:** il proprietario terriero potrebbe concedere alla onlus un diritto d'uso del fondo. Poiché la onlus è una persona giuridica, il diritto d'uso avrebbe durata trentennale e sarebbe trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai fini della sua opponibilità agli eventuali futuri proprietari nel corso del periodo trentennale.



*Foglie di quercia, Abruzzo.
Bruno D'Amicis / Rewilding Europe*

Sommario

La tabella che segue riepiloga le principali caratteristiche dei diverse strumenti esaminati che si possono utilizzare per accrescere la tutela di lungo termine del fondo. Le circostanze fattuali applicabili a ciascun caso determineranno quale di essi sia praticabile o più adatto.

Fattispecie giuridica	Descrizione generale / Oggetto	Opponibilità	Durata	Forma
Atto di destinazione	Il proprietario del fondo può conservare la titolarità dell'immobile concedendo a terzi il diritto di prendersi cura del terreno secondo la destinazione prevista, attraverso un mandato di gestione. La destinazione deve essere trascritta nel registro, affinché possa essere fatta valere dai beneficiari e le altre parti interessate.	Opponibile nei confronti dei futuri proprietari, se la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari avviene prima della registrazione di qualsiasi atto di trasferimento della proprietà del fondo	Max 90 anni o, in alternativa, per la durata della vita del beneficiario (quest'ultima opzione solo per le persone fisiche).	Scritta
Diritti di servitù	Le servitù consentono al proprietario di conservare la titolarità del fondo, mentre concedono al proprietario del fondo contiguo il diritto di utilizzare il terreno a uno scopo prestabilito. Per essere valide, le servitù devono rientrare nella definizione prevista per legge (cioè, il peso imposto sul fondo servente deve aumentare l'utilità del fondo dominante).	Opponibile nei confronti dei futuri proprietari se la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari avviene prima della registrazione di qualsiasi atto di trasferimento della proprietà del fondo	Perpetua, salvo: <ul style="list-style-type: none">• Scadenza di qualsiasi termine specificato;• Rinuncia da parte del beneficiario• Mancato utilizzo per 20 anni;• La proprietà dei due fondi è trasferita a un unico proprietario.	Scritta
Servitù irregolare	Se il rapporto riguarda un fondo e un'associazione, in assenza di contiguità tra i due terreni vicini, le parti possono comunque stipulare un accordo per concedere all'associazione il diritto di prendersi cura del terreno. Si tratterà di una servitù irregolare.	Opponibile solo alle parti originarie (non può essere trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari).	<ul style="list-style-type: none">• Scadenza del contratto (ove previsto)• Rinuncia da parte del beneficiario• Trasferimento del fondo servente	Non richiesta
Diritto d'uso	Come efficace alternativa alla servitù, il proprietario può concedere al beneficiario il diritto d'uso del fondo, senza trasferire il titolo di proprietà. A differenza delle servitù irregolari, il diritto d'uso può essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e, pertanto, può essere fatto valere dal beneficiario nei confronti di terzi.	Applicabile nei confronti dei futuri proprietari se la trascrizione avviene prima della registrazione di qualsiasi atto di trasferimento del fondo.	Max 30 anni	Scritta

3. Quali sono i meccanismi di diritto pubblico esistenti per la tutela dei terreni selvatici? Potrebbero essere utilizzati per agevolare il raggiungimento dell'obiettivo di tutela di lungo termine dei fondi rinaturalizzati?

3.1. Quali tipi di aree protette esistono in Italia?

La legge italiana tutela i beni paesaggistici e ambientali con una serie di strumenti, sia a livello nazionale che regionale, che limitano l'intervento umano in aree specifiche.

Il sistema delle aree protette è classificato come segue:

- (i) **Parchi nazionali:** ad oggi sono 24 i parchi nazionali registrati in Italia. I parchi nazionali sono istituiti dalla legge e hanno lo scopo di garantire la protezione di specie o ambienti unici. All'interno di queste aree specifiche, l'accesso del pubblico è limitato e consentito previa autorizzazione solo a scopi ricreativi, educativi e culturali;
- (ii) **Parchi regionali:** i parchi regionali sono classificati come aree protette e hanno una regolamentazione simile ai parchi nazionali, tranne che, a differenza dei parchi nazionali, l'interferenza umana è accettata e la protezione del territorio tiene conto del rapporto tra il territorio e le popolazioni locali;
- (iii) **Riserva Naturale dello Stato e Riserva Naturale delle Regioni a Statuto Speciale:** si tratta di aree più piccole di grande rilevanza dal punto di vista scientifico, in quanto rappresentano

territori specifici e caratteristici. Le riserve si suddividono in diverse categorie a seconda dei livelli di protezione loro accordati: (a) *Riserve Naturali Integrali*, in cui l'accesso ai visitatori è vietato e la presenza umana è limitata a scopi puramente scientifici e di sorveglianza; b) *Riserve Naturali Orientate*, in cui la presenza umana è limitata e soggetta a condizioni; c) *Riserve Naturali Speciali e Riserve Naturali Biogenetiche*, istituite principalmente per preservare le caratteristiche genetiche di taluni esseri viventi considerati in pericolo, ciascuna delle quali ha le proprie regole sulle attività umane consentite;

- (iv) **Zone umide:** queste aree sono paludi, zone di acqua di mare, ecc., che sono di importanza internazionale e sono stabilite ai sensi della Convenzione di Ramsar. La maggior parte delle zone umide riconosciute dalla Convenzione sono anche classificate come riserve naturali;
- (v) **Aree marine protette:** sono costituite da ambienti marini, acque, fondali e tratti di costa di notevole interesse per le loro caratteristiche naturali, geomorfologiche, fisiche e biochimiche con particolare riguardo alla flora e alla fauna. A seconda delle loro caratteristiche, godono di diversi gradi di protezione. Ad oggi le aree marine protette in Italia sono 32;

- (vi) **Aree naturali protette regionali:** si tratta generalmente di monumenti naturali, parchi suburbani o provinciali, o aree naturali gestite da associazioni ambientaliste come WWF o Legambiente. Possono essere gestiti pubblicamente o privatamente e mirano a conservare campioni rappresentativi di ecosistemi considerati particolarmente rari o habitat di specie in via di estinzione. Le Aree Naturali Protette Regionali sono istituite con legge regionale, ma i privati o gli enti possono richiedere alla Regione di valutare la creazione di nuove aree protette.
- (vii) **Rete Natura 2000:** si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione Europea, istituita ai sensi della Direttiva Habitat e della Direttiva Uccelli¹⁸ per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna in via di estinzione a livello comunitario. In Italia, specifiche aree di protezione (*ad esempio, Siti di Importanza Comunitaria, SIC, Zone Speciali di Conservazione, ZSC, e Zone di Protezione Speciale, ZPS*) sono individuate dalle singole regioni e province autonome in un processo coordinato a livello centrale.

3.2. Come vengono create le aree protette?

Ciascuno dei parchi / aree sopra menzionati può essere istituito su terreni demaniali o privati. Ciò comporta l'imposizione dei pertinenti vincoli sull'area protetta.

Sia i privati che le persone giuridiche possono proporre a Governo e Regioni la creazione di un parco nazionale o un'area protetta. Tuttavia, l'effettiva creazione di tali aree protette avverrà sulla base di uno strumento giuridico. Per essere efficace, la proposta deve essere sottoscritta da 50.000 cittadini (per le leggi nazionali) e in genere da 5.000-10.000 cittadini (per le leggi regionali; indicazioni specifiche sono riportate in ogni legge regionale, a seconda della popolazione regionale).



*Vegetazione e paesaggi, Appennino Centrale.
Bruno D'Amicis / Rewilding Europe*

4. Esistono normative atte a modificare lo *status quo* nel prossimo futuro?

Ai professionisti e a coloro che hanno a cuore la protezione dell'ambiente si segnala la recente approvazione della modifica all'articolo 9 della Costituzione italiana, che ha introdotto per la prima volta il concetto di protezione ambientale nella Costituzione riconoscendo gli interessi delle generazioni future.

Questo principio può garantire un'ulteriore protezione costituzionale ai fini del *rewilding*, sebbene le disposizioni costituzionali non producano effetti immediati sull'ordinamento, ma piuttosto stabiliscano un insieme di valori posti a fondamento del medesimo.



*Ultime luci Monte Bolza, Italia centrale.
Bruno D'Amicis / Rewilding Europe*

Note di chiusura

- 1 Ad esempio, i contratti di locazione agraria devono avere in genere una durata minima di 15 anni (legge 203/1982)
- 2 Arte. 3 della Legge 20 novembre 2017, n. 168 (la "Legge sui domini collettivi").
- 3 Arte. 3 della legge regionale 3 marzo 1988, n. 25 (la "Legge abruzzese in materia di usi civici").
- 4 Arte. 11 della Legge abruzzese in materia di usi civici.
- 5 <https://www.conservationeasement.us/what-is-a-conservation-easement/> Database nazionale delle servitù di conservazione
- 6 Il concetto di servitù di conservazione è stato introdotto per la prima volta negli Stati Uniti d'America (USA) ed è ora frequentemente utilizzato come valida alternativa all'acquisto di terreni a scopi di *rewilding*, poiché la servitù riguarda selettivamente solo i diritti necessari a proteggere specifici obiettivi di conservazione. Le servitù di conservazione sono divenute il più diffuso strumento di conservazione negli Stati Uniti in quanto sono state anche ampiamente incentivate con significativi benefici fiscali statali e federali. Negli Stati Uniti i trust fondiari ormai tutelano più terreni attraverso le servitù di conservazione che con l'insieme di tutti gli altri strumenti privati di conservazione dei fondi (Land Trust Alliance 2015, 2015 Land Trust Census Report, Washington: LTA).
- 7 I giudici italiani interpretano in senso lato la nozione di «interesse meritevole di tutela». Nel 2006 il tribunale italiano di Cortina d'Ampezzo ha riconosciuto l'ambiente quale interesse meritevole di tutela.
- 8 L'utilità può anche essere rappresentata dalla maggiore comodità o amenità del terreno dominante.
- 9 I fondi serventi e dominanti non devono necessariamente essere strettamente contigui, sebbene debbano essere relativamente vicini l'un l'altro affinché la servitù abbia senso.
- 10 Articolo 1350, comma 4 c.c.
- 11 Ciò in quanto si tratta di diritti reali.
- 12 Articolo 2643 c.c.
- 13 Il caso descritto nell'esempio (cioè imposizione del peso del bestiame altrui che pascola sul fondo) ricade nelle previsioni dell'art. 1027 c.c., ossia peso imposto su un immobile (fondo servente) a beneficio di un altro immobile (fondo dominante) appartenente ad un diverso proprietario.
- 14 Art. 1350, comma 4 c.c.
- 15 Art. 2644 c.c.
- 16 Il diritto d'uso può riferirsi a svariati oggetti quali autoveicoli o attrezzature di lavoro oppure, come di consueto in passato, terreni, miniere o foreste.
- 17 Articolo 1350, comma 4 c.c.
- 18 Rispettivamente le Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE.

Contattaci

Maggiori informazioni sul rewilding e sulle questioni affrontate in questa nota orientativa sono disponibili su [The Lifescape Project](#) e [Rewilding Europe](#) siti web.

In caso di domande, contattare:



Elsie Blackshaw-Crosby
E: elsie.blackshaw@lifescapeproject.org



Catarina Prata
E: catarina.prata@lifescapeproject.org

Ringraziamenti

Grazie a Rewilding Apennines per aver condiviso le loro esperienze pratiche di rewilding in Italia. Grazie anche a Clifford Chance LLP per il supporto legale producendo la presente nota informativa.

La presente nota non illustra necessariamente tutte le tematiche rilevanti, né analizza tutti gli aspetti di quelle esaminate. Non costituisce una consulenza legale o di altra natura. Il lettore non potrà ipotizzare di applicare i case study alla propria situazione, per la quale dovrà richiedere un'apposita consulenza legale. Gli autori non si assumono alcuna responsabilità per eventuali errori, omissioni o altri vizi di contenuto o eventuali conseguenze avverse che possano derivarne.