

## PREFAZIONE

Il rapporto tra proprietà individuale ed esercizio del potere pubblico, nell'ottica di garantire il benessere della comunità, è – nell'ordinamento statunitense – problematico e ricco di implicazioni di natura costituzionale. La materia dell'espropriazione e, soprattutto, la tutela del proprietario, ha conosciuto un'evoluzione particolarmente rilevante.

Si tratta di un argomento che ha significativamente caratterizzato specifiche fasi del costituzionalismo nordamericano, come la *Lochner era* al principio del '900 e la lunga fase ad esso successiva, improntata al piano di lavoro sancito dalla celebre *Footnote four* di *Carolene Products*.

In questo contesto più ampio si inserisce il presente studio sui *regulatory takings*, vale a dire sul diritto a un equo indennizzo che, sotto certe condizioni, le corti statunitensi riconoscono al proprietario del bene qualora quest'ultimo abbia perso di valore in seguito all'esercizio di poteri di carattere normativo.

Si tratta di un tema di grande rilievo pratico e, al contempo, di notevole spessore teorico. Dedicare ad esso un approfondimento monografico, dunque, appare quanto mai opportuno.

Sotto il profilo pratico, i *regulatory takings* mostrano una pluralità di interrelazioni con le politiche pubbliche e, di riflesso, con la disciplina giuridica su cui esse si fondano. Si pensi al tema della tutela dell'ambiente – e quindi a tutte le regole che, direttamente o indirettamente, limitano l'utilizzo di beni inquinanti – o a quello dello sviluppo economico. O ancora, all'espansione delle città e all'esigenza di indirizzare in quest'ambito l'opera dei privati onde promuovere una crescita degli spazi urbani armoniosa e attenta alle necessità *umane* del vivere quotidiano.

Sotto il profilo teorico, invece, i *regulatory takings* si pongono sul crinale di due considerazioni contrastanti.

Da un lato, essi sembrano confermare l'eccezionalismo statunitense. L'attenzione per le aspettative giuridiche del proprietario e, parallelamente, la riconduzione del *police power* statale ad ambiti ben più ristretti rispetto a quelli

tipici nell'area europea sembrano allargare la distanza tra le due sponde dell'Atlantico. Infatti, se nell'Europa continentale la necessità di indennizzo segue il carattere materialmente provvedimentale dell'atto che dispone l'espropriazione – in un'ottica attenta a non fare di questo potere una modalità di concorso forzato alle spese pubbliche –, i *regulatory takings* predicano in via di principio la necessità di indennizzo anche laddove vi sia una perdita di valore del bene derivante dall'esercizio di poteri sostanzialmente normativi e, perciò, produttivi di norme generali e astratte. In altre parole, il tema analizzato sembra mostrare quanto la cultura giuridica statunitense sia affezionata alla nota considerazione di Blackstone sulla centralità dell'*inviolabile* diritto di proprietà e sulla sua prevalenza in via di principio rispetto alle necessità pubbliche.

Per altro verso, a dispetto di questo eccezionalismo, gli Stati Uniti si pongono – e non da oggi – come il punto più avanzato di un processo di modernizzazione destinato a coinvolgere progressivamente tutti i Paesi della *Western legal tradition*.

Un'analisi attenta delle dinamiche e degli sviluppi che si producono oltre oceano – come quella di questo lavoro – è quindi in grado di indicare la linea di sviluppo che, nel torno di qualche anno o al più di qualche lustro, verrà verosimilmente seguita dai Paesi europei. Un'attitudine prognostica che, in tempi di rapidi rivolgimenti, è senz'altro utile e preziosa.

*Lorenzo Cuocolo*  
Professore ordinario di Diritto pubblico comparato  
Università degli Studi di Genova