

Descrizione del progetto. Il progetto di ricerca si inserisce nell'ambito delle indagini concernenti il ruolo della regolamentazione giuridica e dell'autonomia contrattuale rispetto all'implementazione di istituti e regole volti a perseguire l'attrattività turistica e il ripopolamento dei borghi storici. In questo quadro, il progetto è volto ad analizzare, muovendo dalla disamina di un fenomeno in cui convergono plurime esigenze di governo del territorio, di composizione di interessi plurimi e di differente rango, di efficace gestione delle risorse private, la flessibilità dell'istituto contrattuale e la sua idoneità a conformare regole di appartenenza di matrice proprietaria, ovvero di disciplinare forme di godimento dei beni di carattere personale e non reale. Per far fronte alle esigenze di ripopolamento e assicurare attrattività a borghi di interesse storico, in passato interessati da fenomeni di spopolamento e, di recente, di contro coinvolti da una rinnovata inurbazione sovente legata alla valorizzazione culturale e paesaggistica, con la creazione di un mercato specifico, gli operatori del diritto hanno tentato di escogitare – attraverso l'istituto del contratto – soluzioni giuridiche in grado di contemperare gli interessi coinvolti e che le tradizionali regole proprietarie non consentono di riflettere appieno. In tal senso, una delle soluzioni largamente impiegate, in questa direzione, è consistita nel ricorso alla multiproprietà: istituto elaborato intorno alla metà del secolo scorso – e il cui statuto giuridico è stato oggetto di ampie e tuttavia non definitive ricostruzioni – quale esempio di modello adottato per far fronte alle necessità avvertite dal c.d. “turismo residenziale”, ovvero dal turismo che si avvale non già di strutture ricettive appartenenti a operatori economici professionali, bensì delle abitazioni private. Un ulteriore strumento giuridico che si pone le finalità di utilizzo congiunto residenziale-ricettivo degli edifici, e che risulta tipizzato legislativamente, è costituito dal condhotel, disciplinato dal d.l. n. 133/2014, convertito con l. n. 164/2014: si tratta di un esercizio alberghiero aperto al pubblico, composto da alcune unità abitative destinate all'attività ricettiva e da altre rivolte all'uso residenziale. Negli ultimi anni sono sorti anche numerosi alberghi diffusi, ovvero una forma di ospitalità caratterizzata da uno sviluppo orizzontale della struttura e dei servizi. Essa si distingue per la presenza di un punto unico di accoglienza e di ricevimento e da alloggi disseminati in edifici separati, poco distanti tra loro. La ricerca mira, dunque, muovendo dalle soluzioni contrattuali menzionate, a ricostruire l'attuale perimetro entro il quale, in presenza di interessi diversi e in un contesto di complessità non riconducibile ai tradizionali schemi del godimento (reale o personale), il contratto può svolgere una efficace regolamentazione, verificando se e in che misura l'autonomia privata sia in grado di assicurare adeguata disciplina a fenomeni e operazioni economiche in cui si determina la compresenza di attività di sfruttamento economico, di esigenze abitative di vario rango e di forme governo del territorio e di valorizzazione di beni caratterizzati dall'incidenza di interessi collettivi.

Piano di attività. Il progetto di ricerca si strutturerà in tre diverse fasi. Nella prima parte della ricerca, verrà effettuata una ricognizione delle politiche abitative e ricettive dei borghi, indagando istituti come la multiproprietà; il condhotel (di cui al d.l. n. 133/2014, convertito con l. n. 164/2014), gli alberghi diffusi, l'albergo di comunità e il social housing. Nella seconda parte della ricerca, invece, l'attenzione verrà focalizzata soprattutto sulla ricostruzione (anche in

chiave storica e comparata, in particolare con l'esperienza angloamericana) dell'istituto del contratto in rapporto alla conformazione delle regole di appartenenza finalizzate al godimento. Infine, il terzo ed ultimo semestre sarà dedicato alla stesura finale dell'elaborato che costituirà il frutto della ricerca.