

Descrizione e piano di attività del progetto di ricerca:

Titolo del progetto di ricerca: *“Borghi storici, gestione del patrimonio immobiliare e turismo sostenibile: profili civilistici”*.

Progetto di ricerca - assegno cofinanziato con i fondi del PRIN *“Attrattività dei borghi e recupero del patrimonio edilizio per finalità residenziali e turistiche, tra proprietà e consumo”*

Descrizione del progetto.

Il presente progetto di ricerca si inserisce nell’ambito della problematica relativa alla attrattività turistica e al ripopolamento dei borghi storici. In questo quadro, la ricerca dovrà concentrarsi principalmente sull’analisi dell’istituto privatistico della proprietà al fine di delineare lo statuto normativo delle strutture residenziali e ricettive dei borghi, nell’ottica del ripopolamento e dell’implementazione di un turismo sostenibile. L’oggetto di indagine sarà dedicato, in particolar modo, alle strutture ricettive extra-alberghiere – specialmente quelle gestite da residenti e abitanti nella medesima struttura – le quali sono particolarmente adatte al rilancio turistico dei piccoli borghi. Come si è sperimentato anche nelle città, infatti, l’indiscriminato insediamento di strutture esclusivamente alberghiere, mediante la realizzazione di infrastrutture avulse dalle esigenze della comunità, svolge piuttosto la funzione di agente deterritorializzante. La ragione di ciò deve essere imputata agli effetti predatori del turismo di massa (*extractive tourism*) e alla tendenza dell’investitore privato ad anteporre i propri interessi a quelli del territorio. Il centro del problema consiste nell’insostenibilità di tali tipologie di investimenti. Di contro, lo statuto proprietario del patrimonio immobiliare situato nei borghi storici – sul quale dovrà concentrarsi la ricerca – dovrebbe essere adattato alle esigenze di implementazione di strutture che siano, al contempo, residenziali e ricettive. Una politica incentrata sulla valorizzazione di siffatte strutture, infatti, permetterebbe di: recuperare gli edifici in disuso, rispettando la matrice identitaria del luogo (sostenibilità culturale); scongiurare la costruzione di nuove abitazioni, così evitando il consumo del suolo (sostenibilità ambientale); favorire il coinvolgimento attivo della comunità locale nella gestione dell’offerta turistica (sostenibilità politica); integrare il turista-ospite nella comunità locale, assicurando un’esperienza autentica e impedendo, al contempo, la frammentazione del tessuto sociale (sostenibilità economico-sociale).

Piano delle attività.

Il progetto di ricerca si strutturerà in tre diverse fasi, dalla durata di sei mesi ciascuna. Nella prima parte della ricerca, l’indagine si concentrerà sulla ricognizione degli schemi normativi utilizzati per disciplinare le strutture residenziali e ricettive situate nei borghi storici. Nella seconda parte della ricerca, invece, l’attenzione verrà focalizzata principalmente sulle modalità di conformazione dell’istituto proprietario da parte del potere pubblico; in questa fase, pertanto, la ricerca avrà ad oggetto l’analisi della disciplina relativa ai vincoli di destinazione urbanistica e l’indagine circa i limiti alla commerciabilità degli immobili situati nei borghi storici. Infine, il terzo ed ultimo semestre sarà dedicato alla stesura finale dell’elaborato che costituirà il frutto della ricerca