

**TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NELLE “TERRE ALTE”. IL
CONTRIBUTO DELLE COMUNITÀ CONTRATTUALI.**

Grazia BRUNETTA², Valeria BAGLIONE³

SOMMARIO (max 10-15 righe)

Riconosciute come «*forme organizzative volontarie a base territoriale (ossia legate a una specifica porzione di territorio) a cui i membri aderiscono liberamente alla luce di un contratto unanimamente accolto e in vista dei benefici che ciò garantisce loro*» (Brunetta, Moroni, 2011: 9), le comunità contrattuali possono prevedere forme di tutela e valorizzazione di risorse locali.

Il paper propone un'indagine empirica di alcune esperienze di comunità contrattuali localizzate in contesti montani, alpini (proprietà collettive a Cortina d'Ampezzo) ed appenninici (albergo diffuso sostenibile a S. Stefano di Sessanio), nell'ottica di riconoscerne il loro contributo allo sviluppo locale.

La prospettiva di ricerca è quella di promuovere forme di sviluppo all'interno di un nuovo modello di *governance* ispirato al principio di sussidiarietà orizzontale.

¹ SO39 - Risorsa o rischio? il contributo delle terre alte allo sviluppo regionale. Organizzata in collaborazione con: Ires Piemonte. Coordinatori: Fiorenzo Ferlino (Ires Piemonte) e Francesca Silvia Rota (Università di Torino) e-mail: ferlino@ires.piemonte.it, rota@econ.unito.it.

² Politecnico di Torino – DIST, viale Mattioli 39, 10125, Torino, e-mail: grazia.brunetta@polito.it.

³ Politecnico di Torino – DIST, viale Mattioli 39, 10125, Torino, e-mail: valeria.baglione@polito.it.

Indice

1. Introduzione – 2. Teoria delle comunità contrattuali – 3. Esperienze di comunità contrattuali in contesti montani – 3.1 Le proprietà collettive di Cortina d'Ampezzo (Belluno) – 3.2 L'albergo diffuso di S. Stefano di Sessanio (L'Aquila) – 4. Elementi per lo sviluppo locale – 5. Conclusioni. Prospettive di governance sussidiaria – 6. Abstract – 7. Bibliografia

1. Introduzione

Il fenomeno delle comunità contrattuali, in recente diffusione nel contesto italiano, è rappresentato dall'insieme di aggregazioni volontarie, a base territoriale, di cittadini finalizzate alla cura di beni/risorse e servizi collettivi secondo alcune regole d'uso condivise attraverso lo strumento del contratto. Esse rappresentano una forma della più ampia categoria delle cosiddette “formazioni sociali volontarie” in grado di realizzare e garantire beni/risorse e servizi collettivi in maniera particolarmente efficiente e rimettere al centro la responsabilità e la cura del proprio ambiente di vita (Brunetta, 2011).

Esempi di simili realtà localizzate in contesti montani del nostro paese (Alpi e Appennini) sono alcune forme di aggregazione finalizzata alla gestione di beni e risorse naturali (proprietà collettive a Cortina d'Ampezzo – Dolomiti Ampezzane) e attività turistico-ricettive (albergo diffuso sostenibile di S. Stefano di Sessanio – Appennino abruzzese) (Brunetta e Moroni, 2011b). Si tratta di esperienze aggregative basate su un certo grado di conservazione, protezione e valorizzazione di beni/risorse materiali (ne sono esempio tutte le risorse naturali) ma anche immateriali (il riferimento è all'identità locale) in contesti rurali e montani, tali da rappresentare un potenziale volano per lo sviluppo locale e combattere i rischi diffuso di spopolamento/abbandono/perdita della memoria.

A partire dall'analisi empirica, il paper intende quindi affrontare due questioni: (i) la prima riguarda l'analisi di alcune esperienze nella realtà italiana, seppure in contesti rurali e montani differenti, al fine di tracciare un quadro delle iniziative in atto e riconoscerne gli elementi comuni caratteristici; (ii) la seconda fa riferimento all'indagine delle possibili ricadute in termini di innovazione istituzionale, all'interno di alcune condizioni di sfondo e prospettive tracciate dall'accoglimento del principio di sussidiarietà orizzontale.

Il paper propone dunque un riconoscimento della rilevanza di forme varie di comunità

contrattuali all'interno di un nuovo modello di *governance* ispirato al principio di sussidiarietà orizzontale, definita *governance* sussidiaria. Il principio, così come formulato nell'art. 118 comma 4 della Costituzione Italiana (dal 2001 in avanti), pone tutti i soggetti pubblici di dover “favorire” le autonome iniziative di cittadini, singoli e associati, se promosse nell'interesse generale (Arena, 2006; Arena, Cotturri, 2010).

2. Teoria delle comunità contrattuali

Le comunità contrattuali⁴ sono definibili come «*forme organizzative volontarie a base territoriale (ossia legate a una specifica porzione di territorio) a cui i membri aderiscono liberamente alla luce di un contratto unanimamente accolto e in vista dei benefici che ciò garantisce loro*» (Brunetta, Moroni, 2011b: 9). In altre parole, la sfera delle comunità contrattuali abbraccia una varietà e pluralità di forme territoriali di organizzazione sociale, di carattere privato, riconducibili a due elementi fondamentali: il contratto e la volontarietà.

Il contratto, dimensione regolativa del fenomeno, rappresenta l'insieme di regole condivise attraverso cui amministrare beni/risorse e servizi collettivi di vario genere, al fine complementare di implementarne qualità ed efficienza e rappresentare un elemento di condivisione identitaria (Moroni, 2011). In particolare, il contratto stabilisce diritti e doveri dei membri aderenti. Alla sfera dei diritti appartiene la disponibilità di usufruire collettivamente dei beni e servizi condivisi, mentre alla sfera dei doveri competono sia il rispetto di regole di comportamento e d'uso sia il versamento di una quota di adesione alla comunità contrattuale stessa (Brunetta, Moroni, 2008).

In termini generali, possono essere riconosciuti tre principali modelli di comunità contrattuali (Brunetta, Moroni, 2011b):

- comunità di proprietari. Il primo modello prevede un'aggregazione di soggetti proprietari individualmente di singoli immobili ad uso privato e collettivamente di

⁴ Il fenomeno delle comunità contrattuali, ancora scarsamente diffuso nel contesto europeo, è, al contrario, fortemente in crescita negli USA. I dati (United States Census Bureau, 2008) confermano che, se nel 1970 soltanto l'1% degli statunitensi viveva in associazioni comunitarie private, nel 2006 queste forme contavano circa 57 milioni di persone residenti, pari al 18,5% dell'intera popolazione. In particolare, il numero delle associazioni residenziali è aumentato dopo il 1990 in media di circa 10.000 u.a. ogni anno, per giungere, nel 2006, a quota 16.567.000.

beni/risorse e servizi con gli altri membri della comunità in genere gestiti da un corpo elettivo (Nelson, 2005). Tale tipologia si presta perlopiù ad aggregazioni di carattere residenziale, *homeowners associations* e *cohousing* ne rappresentano alcuni esempi.

- comunità di affittuari. Il secondo modello prevede che la proprietà sia di un unico soggetto. Dopo essere stato debitamente infrastrutturato e organizzato, la porzione del territorio viene affittata a soggetti che ne accettano le condizioni di locazione. In questo caso il proprietario unico continua a garantire la gestione e manutenzione del territorio d'interesse della comunità contrattuale (MacCallum, 1997, 2002, 2003a, 2003b, 2005). Questa tipologia è stata spesso utilizzata per la gestione di centri commerciali, parchi tematici ma anche strutture turistico-ricettive.
- comunità di comproprietari. Il terzo modello si basa su una porzione di territorio ed eventuali immobili che su di esso insistono di proprietà collettiva di un gruppo di soggetti. Tale tipologia si presta dunque sia alla proprietà collettiva di immobili, come nel caso delle cooperative residenziali, sia di suolo, come avviene nelle tradizionali forme denominate *commons* (Ostrom, 1990).

La volontarietà consiste (i) nel fatto che l'adesione alle diverse forme di comunità contrattuali e le conseguenti regole di comportamento ed uso ad esse connesse sia di tipo volontario, non sollecitata dunque dal soggetto pubblico, e (ii) nel riconoscimento di meccanismi di reciprocità e/o solidarietà alla base dell'azione (Brunetta, 2011). In particolare, l'azione reciproca prevede che l'interesse finale ricada esclusivamente sui membri che siglano il contratto, al contrario l'azione solidale prevede che l'interesse finale ricada anche su soggetti terzi alla comunità.

D'altro canto, le comunità contrattuali rappresentano «una forma particolare di autonoma intrapresa sociale che rientra nel fenomeno ancora più ampio che qui analiticamente denominiamo formazioni sociali volontarie, ossia una famiglia di iniziative sociali varie e articolate inerente una pluralità di associazioni e organizzazioni volontarie» (Brunetta, 2011: 104). In questo senso, reciprocità e solidarietà non sono mai presenti nelle comunità contrattuali in forma esclusiva quanto, piuttosto, integrata secondo diversi gradi d'intensità.

Attualmente, le comunità contrattuali stanno avendo una crescente diffusione anche in Italia. Le esperienze ad oggi in atto sono parimenti frutto di una tradizione nella condivisione di beni/risorse e servizi tramandasi nel tempo e riletta oggi secondo una nuova chiave

interpretativa (il fenomeno delle comunità contrattuali appunto), che di una innovazione nelle forme di auto-organizzazione sociale indirizzate alla gestione condivisa di beni/risorse e servizi. Nel primo caso, esperienze esemplificative sono rappresentate dal modello delle proprietà collettive localizzate in particolar modo in contesti montani e rurali. Nel secondo caso, esempi rappresentativi sono le nuove forme auto-organizzate a carattere residenziale, il *cohousing*, e a carattere turistico-ricettivo, l'albergo diffuso.

3. Esperienze di comunità contrattuali in contesti montani

Alcune esperienze nazionali di comunità contrattuali trovano specifica localizzazione in contesti montani, siano essi alpini o appenninici. Tali esperienze condividono le caratteristiche generali del fenomeno sottolineate dalla teoria generale (Brunetta, Moroni, 2008; 2011; 2011b). In altre parole permangono comuni gli elementi del contratto e della volontarietà d'adesione. Ciò che rende riconoscibili le esperienze in contesti montani è la natura dei beni/risorse e servizi collettivi condivisi attraverso una qualche forma di comunità contrattuale.

Le risorse sono infatti inevitabilmente legate al suolo (es. acqua, boschi, fauna) e agli usi dello stesso (es. legnatico, erbatico, rurale). Ad esse si affiancano le risorse legate all'identità culturale autoctona caratteristica di alcuni territori, rimasti perlopiù intatti nel tempo. In termini generali, l'insieme delle risorse coinvolte fa riferimento sia al carattere materiale che immateriale.

Nelle comunità contrattuali le risorse vengono tutelate e valorizzate affinché ne sia garantita la qualità stabile nel tempo, valido anche per le generazioni future, e siano scongiurati i rischi di un consumo eccessivo ed esclusivo. In particolare, il sistema di regole condiviso da un lato e la vigilanza reciproca da parte dei membri aderenti alla comunità dall'altro garantiscono una gestione equilibrata delle risorse e, al tempo stesso, evitano il rischio di comportamenti *free riding* fuori dal sistema di regole d'uso dato. Come afferma d'altra parte Ostrom (1990), «*il processo di ideazione, attuazione e applicazione di una serie di regole, finalizzate a rendere possibile l'uso di tali risorse, è equivalente a rendere disponibile un bene collettivo locale*» (Ostrom, 1990: p. 56).

Rispetto alla teoria generale delle comunità contrattuali, le esperienze esemplificative di seguito indagate fanno rispettivamente riferimento al modello della comunità di comproprietari, le proprietà collettive di Cortina d'Ampezzo (Belluno), e la comunità di affittuari, l'albergo diffuso di S. Stefano di Sessanio.

Trattandosi di modelli istituzionali tra loro differenti, il sistema regolativo applicato alla gestione delle risorse locali ne risulta anch'esso differente. Nell'indagare le esperienze selezionate, si farà pertanto particolare riferimento a (i) caratteri descrittivi dell'esperienza e del modello cui appartiene, (ii) tipologia di risorsa tutelata e/o valorizzata e (iii) modalità di gestione della risorsa.

3.1 Le proprietà collettive di Cortina d'Ampezzo (Belluno)

Nel contesto italiano, le proprietà collettive sono variamente denominate regole, partecipanze, magnifiche comunità, consortele, vicinalie, comunali. A livello internazionale i *commons* sono stati definiti dalla letteratura come *Common Pool Resources* (CPRs), ovvero risorse messe in comune (Ostrom, 1990). In questa definizione, il bene posseduto collettivamente è considerato una risorsa.

La risorsa è dunque la ragione prima dell'esistenza di una proprietà collettiva. Essa viene detenuta in forma indivisa per quanto attiene i diritti di *stock* e ripartita tra i vari membri che aderiscono a tale regime rispetto ai diritti di flusso⁵. L'uso della risorsa da parte del singolo membro è legato a specifiche regole che garantiscano la qualità dello *stock* per tutti i membri e le loro future generazioni⁶.

Riconosciute e regolamentate dal nostro ordinamento giuridico secondo la L. 1766/1927⁷, le proprietà collettive sono diffuse, ad oggi, prevalentemente in contesti rurali e montani⁸ ed organizzate in maniera differente a seconda della tradizione che nel tempo ha definito regole

⁵ Nel primo caso si tratta del diritto di sfruttamento dello *stock* (o riserva) della risorsa, senza un preciso riferimento temporale (ad esempio diritti di sfruttamento di un banco di pesci), nel secondo lo stesso diritto è legato ad una cadenza temporale determinata (ad esempio numero di pesci pescabili in un anno).

⁶ Specificità delle proprietà collettive è la tradizione nel tramandare di generazione in generazione i diritti di adesione. Ciò non vale per tutte le forme di comunità contrattuale.

⁷ Tale legge individua per i suoli detenuti in regime di proprietà collettiva le seguenti caratteristiche di parademanialità (Tomasella, 2000): (i) indivisibilità: il bene viene detenuto in forma indivisa dalla comunità che ha la proprietà del bene; (ii) inalienabilità: il suolo non può essere alienato e rappresenta una riserva; (iii) inusucapibilità: il bene non può essere fatto oggetto di proprietà mediante il semplice utilizzo; (iv) perenne vincolo del suolo alla destinazione agro-silvo-pastorale (con alcune eccezioni); (v) inespropriabilità.

⁸ Pur non essendovi dati aggiornati circa l'estensione del patrimonio di terre detenute in proprietà collettiva, gli ultimi dati accertati a livello nazionale, risalenti al primo dopoguerra, ne individuano in circa il 10% l'estensione totale.

specifiche di governo e gestione.

Nella conca ampezzana, all'estrema propaggine settentrionale del Veneto, esistono sin da epoca medievale undici istituzioni di proprietà collettiva⁹, denominate Regole e associate dal 1985 in un'unica Comunanza.

Si tratta di proprietà collettive che detengono una porzione di suolo in forma indivisa e la amministrano «a beneficio di una comunità di famiglie discendenti da antichi abitanti originari di queste zone che per primi popolarono la valle» (Minora F., 2011: 68). Sul suolo sono esercitabili i diritti di pastorizia e uso delle terre (es. erbatico e legnatico) secondo il bisogno di ciascuna famiglia e stabilite condizioni d'uso (es. quantità equa di legna per ciascun Regoliere o meccanismi di regolazione della pastorizia). Tali condizioni d'uso hanno garantito il mantenimento di un certo grado di qualità del suolo fino ad oggi. Fanno parte delle Regole inoltre alcuni immobili, “casoni”, generalmente utilizzati per brevi periodi di villeggiatura da parte delle famiglie secondo meccanismi di turnazione. Alle Regole ampezzane spetta infine la gestione delle terre comprese nel Parco Naturale delle Dolomiti rispetto alla destinazione turistico-ricettiva e alle misure di tutela del patrimonio forestale (es. meccanismi compensativi in caso di esbosco).

Dal punto di vista finanziario, essendo le Regole istituzioni senza finalità di lucro, gli utili¹⁰ realizzati sono reimpiegati esclusivamente per la tutela e valorizzazione del patrimonio di proprietà collettiva.

Oggi, seppure i risultati positivi di questa forma gestionale siano ben visibili, le Regole sono soggette ad una perdita costante di membri perlopiù per questioni occupazionali e localizzative delle nuove generazioni.

3.2 L'albergo diffuso di S. Stefano di Sessanio (L'Aquila)

Con albergo diffuso si intende una struttura turistico-ricettiva di tipo alberghiero le cui componenti sono dislocate in immobili diversi ma limitrofi, a gestione unitaria. Le strutture di questo genere sono solitamente localizzate all'interno del centro storico di un piccolo borgo,

⁹ L'estensione totale dell'insieme delle Regole di Cortina d'Ampezzo si aggira attorno al 60% dell'estensione comunale. Esistono Regole Alte e Basse, localizzate rispettivamente in alta montagna e più a valle (Minora, 2011).

¹⁰ Gli utili sono essenzialmente legati alla gestione di attività turistico-ricettive-ricreative organizzate nel Parco Naturale delle Dolomiti (es. locazione di strutture di ricezione turistica, organizzazione di attività ricreative e, seppure solo parzialmente, vendita di prodotti del suolo).

montano o rurale. Stanze e appartamenti, ubicate nei diversi immobili, sono equamente distanti da un'unità centrale che ospita servizi e spazi comuni (ad esempio ricevimento, assistenza, sale comuni, bar, ristorante e spazi di vendita di prodotti locali). La natura di "comunità ospitante" (Dall'Ara, 2010; Dall'Ara, Esposto, 2005) del borgo, all'interno del quale l'albergo diffuso trova luogo, costituisce uno dei punti principali di attrattività di tale forma ricettiva.

Oltre ad essere una mera iniziativa imprenditoriale a scopo di lucro, l'albergo diffuso si caratterizza per l'ambizione di innescare un progetto di tutela e valorizzazione del territorio, che tenga conto delle risorse locali, siano esse materiali o immateriali (Dall'Ara et al., 2010). Formula *made in Italy*, l'idea di albergo diffuso prende origine¹¹ dall'opportunità di utilizzare a fini turistici alloggi e borghi disabitati. Giuridicamente riconosciuto come forma di struttura turistico-ricettiva in diverse regioni della penisola¹², tale modello conta oggi oltre 30 realtà¹³.

Nello storico borgo abruzzese di S. Stefano di Sessanio, all'interno del Parco Nazionale del Gran Sasso, ha trovato spazio l'iniziativa imprenditoriale di albergo diffuso più noto a livello internazionale¹⁴. Tale territorio risulta caratterizzato da un lato da esclusione dai principali circuiti turistici, dinamiche di costante spopolamento ed una generale fragilità economica – come spesso accade per le aree montane difficilmente raggiungibili – e, dall'altro, da una conservazione di economia e cultura autoctone, caratteristiche dell'Appennino centrale.

Attiva dal 2008, la struttura comprende: camere d'albergo, un ristorante specializzato nella gastronomia locale, una cantina enogastronomica, un centro benessere, una sala conferenze (con una capacità di 80 persone) e un centro escursioni. I servizi comuni, come prevede il modello generale, sono dislocati in immobili distinti ma prossimi l'uno all'altro. L'intervento ha previsto, nella fase di recupero e restauro degli edifici, la conservazione integrale del patrimonio storico-architettonico considerata primaria risorsa materiale. Al tempo stesso, l'imprenditore si è fatto promotore di una serie di progetti di valorizzazione e riattivazione

¹¹ L'idea ha origine in Carnia (Friuli) a seguito del terremoto del 1976 (Dall'Ara, 2010).

¹² Ad oggi sono nove le regioni che riconoscono normativamente il modello dell'albergo diffuso: Sardegna (L.R. 27/1998), Friuli Venezia Giulia (L.R. 2/2002), Trentino Alto Adige (L.P. 7/2002), Marche (L.R. 9/2006), Umbria (L.R. 18/2006), Emilia Romagna (D.G.R. 916/2007), Liguria (L.R. 13/2007), Calabria (L.R. 8/2008), Toscana (D.G.R. 637/2008) e Lombardia (L.R. 8/2010).

¹³ Nonostante il richiamo mediatico attorno alla forma turistico-ricettiva dell'albergo diffuso, essa rimane formalmente di nicchia, con una clientela estremamente selezionata, appartenente a categorie sociali medio-alte e perlopiù di provenienza estera.

¹⁴ Ne sono testimonianza i numerosi articoli apparsi, oltre che su quotidiani e riviste di turismo specializzate italiane, anche sulla stampa internazionale ("New York Times", "The Times", "Financial Times" e "Washington Post").

dell'artigianato locale¹⁵, produzione agricola autoctona e iniziative ludico-culturali, considerate anch'esse come fondamentali risorse locali, seppur immateriali.

L'ambizione di superare i limiti dell'iniziativa imprenditoriale, al fine di generare processi integrati di tutela e valorizzazione dell'intero patrimonio locale, ha determinato una stretta interazione con i soggetti pubblici locali siglata attraverso accordi formali¹⁶. La gestione delle risorse locali non è dunque esclusivamente ad opera del soggetto privato, promotore dell'iniziativa e proprietario degli immobili, ma frutto di una collaborazione virtuosa tra soggetti pubblici e soggetto privato.

L'esperienza ha inoltre innescato un processo di recupero architettonico del borgo e di promozione e tutela delle attività artigianali e rurali, che hanno visto coinvolti soggetti pubblici e privati, indirizzato ad un incremento dello sviluppo locale.

Oggi il borgo di S. Stefano di Sessanio, seppur a fronte delle difficoltà rappresentate dal sisma del 2009, può vantare una consolidata e differenziata offerta turistica affiancata da un sistema di nuove attività economiche, basata sull'artigianato e la produzione rurale, in grado di rappresentare una generale rinnovata vitalità dal punto di vista economico.

4. Elementi per lo sviluppo locale

Come riconosce Ostrom (1990), siamo stati tradizionalmente portati a credere che *«gli individui che usano le risorse collettive sono considerati capaci di massimizzazione a breve termine, ma non di riflessione a lungo termine a proposito delle strategie comuni per migliorare i risultati comuni [...]»* (Ostrom, 1990: 312). Le esperienze indagate dimostrano come le comunità contrattuali, in virtù della volontarietà e del contratto che le caratterizza, siano in grado di prevedere strategie a lungo termine di gestione delle risorse collettive locali.

¹⁵ Ne sono un esempio le attività di oreficeria, tessitura, tombolo e ceramica di tradizione locale.

¹⁶ In particolare la “Carta dei valori per S. Stefano di Sessanio” stabilisce principi di tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico, urbanistico ed artistico del borgo, nonché norme per il mantenimento della valenza paesaggistica ed ambientale del territorio entro cui l’abitato si colloca. Ciascun firmatario - Sextantio S.p.A., Comune di S. Stefano di Sessanio ed Ente Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga - si è impegnato a rispettare tali principi nelle attività di propria competenza. Oltre a mettere in campo una serie di azioni volte alla promozione turistica, i soggetti promotori si sono impegnati ad esempio a *«rimuovere i detrattori della qualità architettonica ed ambientale presenti in Santo Stefano di Sessanio e nel suo circondario»* (sotto la supervisione di una commissione ad hoc finanziata da Sextantio S.p.A.), *«impedire ogni azione che possa pregiudicare e/o alterare l’autenticità e le qualità del singolo immobile, del tessuto urbano nel suo insieme e del contesto naturale»* e *«riqualificare gli ambiti circostanti l’edificato»* (Carta dei valori, 2002). L’amministrazione comunale si è impegnata, inoltre, a far aderire *«i propri strumenti urbanistici generali ed attuativi ai principi della “Carta dei Valori”»* (Carta dei valori, 2002) attraverso la redazione di un nuovo PRG in cui prevedere la totale inedificabilità dell’intorno del borgo.

Nel caso delle proprietà collettive di Cortina d'Ampezzo infatti la risorsa suolo, e connesse ad essa le risorse relative agli usi pastorali, forestali e rurali, sono state tutelate e preservate da potenziali rischi di sfruttamento. La modalità di gestione introdotta dalle regole della comunità contrattuale, basate su specifiche condizioni d'uso, hanno garantito la qualità e la riproducibilità delle risorse ambientali nel tempo. L'esempio in questo senso è l'introduzione di meccanismi compensativi all'esbosco, ovvero l'obbligo di messa a dimora di quantitativi minimi di nuovi arbusti per ogni arbusto tagliato in misura crescente con l'altimetria. L'insieme delle risorse presenti è stato altresì valorizzato attraverso la promozione di piccole attività turistico-ricettive e ricreative volte a promuovere la conoscenza del territorio e finanziare la tutela e conservazione delle proprietà collettive.

Nel caso dell'albergo diffuso di S. Stefano di Sessanio, le risorse locali, costituite dal patrimonio architettonico e dall'identità culturale, sono state preservate dal rischio contingente dell'abbandono¹⁷, tipico di molti contesti montani difficilmente raggiungibili. La realizzazione di una comunità contrattuale ha determinato in questo senso, il recupero della dimensione materiale in stato di incuria ed una riscoperta della dimensione immateriale del patrimonio fatto di tradizioni e cultura locale. La valorizzazione di simili risorse, anche in questo caso, si avvale della promozione di una nuova vocazione turistica, prima sconosciuta, basata principalmente sul recupero delle specificità locali e la tutela del territorio. Ne sono esempi il recupero di attività artigianali tradizionali e colture autoctone, entrambe a rischio di estinzione.

I due casi divergono tuttavia rispetto al soggetto promotore della comunità contrattuale. Nel primo caso, ad aver avviato processi di sviluppo sulla base delle risorse esistenti sono stati soggetti locali. Questi ultimi, in qualità di membri della comunità contrattuale di comproprietari, hanno determinato e successivamente rispettato le regole di gestione delle risorse (in particolare rispetto alla tutela e alla conservazione) ed, infine, proposto iniziative di valorizzazione del territorio nell'ottica dello sviluppo locale. Nel secondo caso, il promotore dell'iniziativa è un soggetto esterno. La sinergia con gli attori locali, specialmente quelli pubblici, ha in ogni caso permesso l'integrazione dell'iniziativa con il contesto e l'avvio di un processo di sviluppo per l'intero territorio del borgo.

In conclusione è possibile affermare che, allorquando messe in valore al fine di garantirne il

¹⁷ Si tenga conto del fatto che fenomeni di spopolamento in ambito montano «[...] non hanno una rilevanza soltanto sotto il profilo demografico o sociale, ma presentano profonde ricadute sotto il profilo culturale, economico e ambientale» (Puttilli, 2012, p. 46).

loro mantenimento nel tempo e il loro riconoscimento a livello locale e sovralocale, le risorse collettive possono diventare esse stesse condizione primaria per l'insorgere di processi di sviluppo. Le condizioni di mantenimento e riconoscimento delle risorse dipendono tuttavia strettamente dal meccanismo gestionale che le regola. I modelli di comunità contrattuale dimostrano in questo senso una elevata capacità di elaborare innovativi meccanismi di gestione, altresì collettivamente condivisi e legati ai bisogni delle comunità locali. Non si tratta infatti di «[...] modelli definiti a priori (ossia riproposti secondo uno schema di regole centralizzate e perciò indifferenti rispetto alle domande del contesto) ma di forme di governo "locale" che nascono dai desideri dei membri della comunità e si adattano all'evoluzione delle domande d'uso e di gestione dei beni e servizi realizzati» (Brunetta, 2011, p. 107).

5. Conclusioni. Un contributo ispirato alla *governance* sussidiaria

Sempre Ostrom prosegue il ragionamento affermando che «[...] in secondo luogo, questi individui [che usano le risorse collettive] sono considerati come catturati in una trappola e non in grado di uscirne senza una qualche autorità esterna che imponga una soluzione. In terzo luogo, le eventuali istituzioni fondate dagli individui sono ignorate o respinte come inefficienti, senza esaminare come queste istituzioni aiutano gli individui stessi ad acquisire informazioni, a ridurre i costi della sorveglianza e dell'applicazione forzata, e a ripartire equamente i diritti di appropriazione e gli obblighi organizzativi [...]» (Ostrom, 1990: 312).

Ciò pone in luce le tradizionali convinzioni secondo cui (i) non possano essere promosse iniziative dal basso, nel nostro caso relative alla tutela e valorizzazione delle risorse collettive in contesti montani, senza che vi sia l'intervento di un qualche soggetto (pubblico) ad indirizzare il processo e, (ii) allorché queste iniziative abbiano eventualmente luogo, siano considerate aprioristicamente inefficienti.

Le esperienze indagate, e più generale il fenomeno delle comunità contrattuali, dimostrano al contrario l'esistenza di iniziative promosse dal basso tutt'altro che inefficienti. L'adesione volontaria ad un qualsivoglia modello di comunità contrattuale garantisce ai singoli membri il diritto di utilizzo delle risorse collettive secondo regole unanimemente condivise. L'efficienza dell'organizzazione è dimostrata dallo stesso livello di gradimento e soddisfazione degli aderenti.

Il potenziale d'innovazione così dimostrato pone la questione dello «*spazio e il ruolo che tali formazioni sociali volontarie possono svolgere in quanto motori di cambiamento nell'ambito delle politiche urbanistiche*» (Brunetta, 2011, p. 107). In altre parole, la recente diffusione del fenomeno - in tutte le sue sfaccettature – impone una riflessione in termini di una possibile innovazione istituzionale. Le nuove forme di progettazione e gestione di beni collettivi territoriali, innovative nel livello di sperimentazione, potrebbero rappresentare infatti il volano per processi di “apprendimento” istituzionale. In questo senso, la prospettiva auspicata prevede l'accoglimento di nuove forme istituzionali basate su «[...] *regole/azioni auto-coordinate piuttosto che di regole unicamente centralizzate*» (Brunetta, 2011, p. 109) senza che ciò ne comporti in alcun modo l'istituzionalizzazione e dunque la perdita del carattere volontario che le contraddistingue.

Tale prospettiva, lungi dall'intento di sovvertire lo Stato, potrebbe rappresentare un rinnovato legame, attualmente in crisi, tra società-istituzioni-cittadini così come suggerito dal principio di sussidiarietà orizzontale¹⁸. Secondo tale principio, proposte provenienti dalla società civile, purchè nell'interesse generale, dovrebbero essere accolte e dunque favorite dal soggetto pubblico (Arena, 2006; Arena, Cotturri, 2010). In ambito territoriale ciò determinerebbe una apertura alle nuove forme volontarie di gestione delle risorse che, vicine ai bisogni della cittadinanza e dunque in grado di rispondere in maniera efficiente alle principali domande d'uso, allevierebbero la gravità del ruolo pubblico senza determinarne una perdita di responsabilità e perseguendo l'ideale di un modello di *governance* sussidiaria.

I contesti montani, considerati come «*grande laboratorio europeo per realizzare progetti di vita innovativi, capaci di rapporti più equilibrati e appaganti con l'ambiente e la cultura locale*» (Puttilli, 2012), ben si predispongono ad accogliere sperimentazioni nelle forme di gestione del territorio. Le esperienze indagate dimostrano infatti una capacità nel promuovere iniziative di gestione delle risorse locali, in grado di valorizzare le vocazioni territoriali presenti e aumentare il grado di autonomia dei contesti di appartenenza.

6. Bibliografia

¹⁸ L'art. 118 della Costituzione, dal 2001, recita «*Stato, Regioni, Città Metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli ed associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio della sussidiarietà*» (Arena, 2006; Arena, Cotturri, 2010).

- Arena G. (2006), *Cittadini attivi*. Roma-Bari: Laterza.
- Arena G., Cotturri G. (eds) (2010), *Il valore aggiunto. Come la sussidiarietà orizzontale può salvare l'Italia*. Roma: Carocci.
- Baglione V., Caldarice O., Chiodelli F. (2011), L'albergo diffuso di S. Stefano di Sessanio. In Brunetta G., Moroni S., (eds). *La città intraprendente. Comunità contrattuali e sussidiarietà orizzontale*. Roma: Carocci. pp. 53-60.
- Brunetta G. (2011), Conclusioni: dimensioni sociali e organizzative di una teoria generale delle comunità contrattuali. In Brunetta G., Moroni S., (eds). *La città intraprendente. Comunità contrattuali e sussidiarietà orizzontale*. Roma: Carocci. pp. 103-110.
- Brunetta G. (2011b), Processi di auto-organizzazione sociale e innovazione istituzionale per la gestione dei beni collettivi. Implicazioni, limiti e prospettive per l'urbanistica del XXI secolo. Paper presented at XIV Conferenza Società Italiana Urbanisti. Held in Torino, Italy: March.
- Brunetta, G., Moroni, S., (2011), *Contractual communities in the self-organising city: Freedom, creativity, subsidiarity*. London: Springer.
- Brunetta G., Moroni S., (eds) (2011b). *La città intraprendente. Comunità contrattuali e sussidiarietà orizzontale*. Roma: Carocci.
- Brunetta G. Moroni S. (2008), *Libertà e istituzioni nella città volontaria*. Milano: Bruno Mondadori.
- Dall'Ara, G., (2010), *Manuale dell'Albergo Diffuso. L'idea, la gestione, il marketing dell'ospitalità diffusa*. Milano: FrancoAngeli.
- Dall'Ara, G., Eder, R., Raggi, F., Scullica, F., (2010), Ospitalità e ricettività, *AL*, 4: 4 – 13.
- Dall'Ara, G., Esposto, M., (2005), *Il fenomeno degli alberghi diffusi in Italia*. Campobasso: Palladino.
- MacCallum, S.H., (1997), The Quickening of Social Evolution. Perspectives on Proprietary (Entrepreneurial) Communities, *The Independent Review*, 2, 2: 287-302.
- MacCallum, S.H., (2002), The Case for Land Lease versus Subdivision. In Beito, D.T., Gordon, P., Tabarrok, A., (eds.), *The Voluntary City*. Ann Arbor: The University of Michigan Press, pp. 371-400.
- MacCallum, S.H., (2003a), The Enterprise of Community, *Journal of Libertarian Studies*, 17, 4: 1-15.

- MacCallum, S.H., (2003b), The Entrepreneurial Community in Light of Advancing Business Practices and Technologies. In Foldvary, F.E., Klein, D.B., (eds.), *The Half-Life of Policy Rationales*, New York: University Press, pp. 227-242.
- MacCallum, S.H., (2005), Planning Through Exclusive Dialogue: Basic Lessons We Can Learn from the Private Estate, *Economic Affairs*, 25, 4: 36-39.
- Minora F. (2011), Le proprietà collettive di Cento e Cortina d'Ampezzo. In Brunetta G., Moroni S., (eds), *La città intraprendente. Comunità contrattuali e sussidiarietà orizzontale*. Roma: Carocci. pp. 61-79.
- Moroni S. (2011), Introduzione: verso una teoria generale delle comunità contrattuali. In Brunetta G., Moroni S. (eds), *La città intraprendente. Comunità contrattuali e sussidiarietà orizzontale*. Roma: Carocci. pp. 15-21.
- Nelson R.H. (2005), *Privating Neighborhoods*. Washington D.C.: Urban Institute Press.
- Ostrom, E., (1990), *Governing the Commons*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Puttilli M., (2012), *Studiare le montagne*. Milano: Franco Angeli.
- Tomasella, E. (2000), *Aspetti pubblicistici del regime dei beni regolieri*. Belluno: Istituto Bellunese di Ricerche Sociali e Culturali.
- United States Census Bureau (2008), American Housing Survey for the United States, U.S. Government Printing Office, Washington D.C.

6. Abstract (max 1 pagina come per il SOMMARIO)

The contractual communities are «*territory-based organisational forms (i.e., tied to a specific tract of land) which members join on the basis of a contract unanimously underwritten, and in light of the benefits it will guarantee them. More precisely, the contract establishes a set of commitments and rights for the members of the said contractual community. Among those commitments is respect for the rules of cohabitation [...], along with the onus to pay some kind of monetary contribution to ensure the proper functioning of the contractual community itself. Meanwhile, among the rights entailed by the members is the availability of a package of services in return*» (Brunetta and Moroni, 2011, p. X). They can provide for protection and enhancement of local resources.

The paper proposes an empirical investigation of some experiences of contractual communities located in mountain contexts: collective properties in Cortina d'Ampezzo and “albergo

diffuso” in Santo Stefano di Sessanio. The aim is to recognize their contribution to local development.

The research perspective is to promote these new forms of development within a governance model inspired by the principle of horizontal subsidiarity.