Il presente volume costituisce l'esito della ricerca condotta nell'ambito del Progetto PRIN-2022 «Attrattività dei borghi e recupero del patrimonio edilizio per finalità residenziali e turistiche, tra proprietà e consumo». I contributi raccolti affrontano il fenomeno dello spopolamento delle aree interne e dei borghi storici come questione sistemica, connessa alle trasformazioni economiche e sociali dell'epoca contemporanea. Attraverso un approccio interdisciplinare, il volume analizza il ruolo del diritto – pubblico e privato – nella rigenerazione del patrimonio immobiliare e nella definizione di strategie di attrattività territoriale, interrogando categorie e istituti giuridici, al fine di offrire al decisore politico e alla riflessione scientifica strumenti critici per l'elaborazione di politiche strutturate di rilancio delle aree interne.

Luigi Balestra è Professore Ordinario di Diritto privato presso l'Università di Bologna
Marco Dugato è Professore Ordinario di Diritto amministrativo presso l'Università di Bologna
Giuseppe Piperata è Professore Ordinario di Diritto amministrativo presso l'Università di Bologna

ISBN 979-12-5965-622-3

€ 45,00

L. Balestra, M. Dugato e G. Piperata **Attrattività dei borghi e recupero del patrimonio edilizio**

Attrattività dei borghi e recupero del patrimonio edilizio per finalità residenziali e turistiche: tra proprietà e consumo

A cura di
Luigi Balestra, Marco Dugato e Giuseppe Piperata

CACUCCI EDITORE
BARI

Il presente volume è stato finanziato con i fondi dell'Unione europea - NextGenerationEU, nell'ambito del PNRR M4 - C2 - Investimento 1.1 Bando PRIN 2022 - D.D. n.104 del 02-02-2022 Progetto "Attractiveness of the historic villages and recovery of the building heritage for residential and tourist purposes, between ownership and consumption" (CUP F53D23003620006 – codice della proposta 2022PA7X4K)

Finanziato dall'Unione europea
NextGenerationEU

Ministero dell'Università e della Ricerca

Italiadomani
PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA

ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

I contributi del presente volume sono stati sottoposti a peer reviewed.

Attrattività dei borghi e recupero del patrimonio edilizio per finalità residenziali e turistiche: tra proprietà e consumo

A cura di

Luigi Balestra, Marco Dugato e Giuseppe Piperata

CACUCCI EDITORE

BARI

L'Archivio della Casa Editrice Cacucci, con decreto prot. n. 953 del 30.3.2022 della Soprintendenza Archivistica e Bibliografica della Puglia-MiC, è stato dichiarato ***di interesse storico particolarmente importante*** *ai sensi degli articoli 10 c. 3, 13, 14 del d. lgs. n. 42/2004.*

PROPRIETÀ LETTERARIA RISERVATA

© 2026 Cacucci Editore – Bari
Via Nicolai, 39 – 70122 Bari – Tel. 080/5214220
http://www.cacucci editore.it e-mail: info@cacucci.it

Ai sensi della legge sui diritti d'Autore e del codice civile è vietata la riproduzione di questo libro o di parte di esso con qualsiasi mezzo, elettronico, meccanico, per mezzo di fotocopie, microfilms, registrazioni o altro, senza il consenso dell'autore e dell'editore.

Indice

Luigi Balestra, Marco Dugato e Giuseppe Piperata
Presentazione 11

RELAZIONI

Antonio Bartolini
La rigenerazione dei borghi tra strumenti civilistici e iniziative comunali: profili giuridici e casi esemplari 15

Francesca Bartolini
La vendita *nummo uno* e la dimensione pubblicistica dell'autonomia privata 19

Roberto Bocchini
I contratti di rete quale strumento per la rivitalizzazione delle aree interne. Il recesso dell'aderente al contratto di rete, governo della rete e strumenti di tutela nella gestione della crisi contrattuale 29

Emanuele Boscolo
La regolazione urbanistica della città storica (e dei borghi storici) 39

Marco Calabrò
Tempo e attività edilizia. Il regime delle opere edilizie incompiute al vaglio dell'Adunanza Plenaria 61

Enrico Camilleri
Prerogative proprietarie, autonomia privata e sostenibilità. Spunti critici a proposito di condhotel 77

Roberto Carleo
Interventi pubblici e privati per la tutela dei borghi storici 83

Gian Domenico Comporti
La vendita *nummo uno* e la dimensione pubblicistica dell'autonomia privata 93

Monica Delsignore
Case senza persone e persone senza case 119

Ruggiero Dipace
Abitare e aree interne: le politiche per la casa tra riequilibrio territoriale e funzione sociale della proprietà 129

Raffaele Di Raimo
La governance pubblica delle aree interne, le esigenze del mercato e il diritto di proprietà privata 141

Angelo Federico
L'attrattività dei borghi e i contratti di godimento in funzione della successiva alienazione immobiliare 145

Loredana Giani
Turismo sostenibile e conformazione dei diritti reali: un approccio integrato per la valorizzazione dei territori 159

Fabio Giglioni
I contratti di sviluppo per le aree interne: come (non) risolvere problemi eludendo i veri nodi 181

Annalisa Giusti
La ristrutturazione edilizia e il suo finanziamento: i "borghi" dell'Italia in contrazione 189

Marcella Gola
Ristrutturazione edilizia dei borghi: spesa conservativa o investimento per il futuro? 201

Marcello Maggiolo
Non possiamo chiedere alla autonomia contrattuale più di quanto ci può dare (su autonomia contrattuale e turismo sostenibile) 221

Andrea Maltoni
I partenariati sociali 227

Patrizia Marzaro
La rinuncia abdicativa al diritto di proprietà e la sua acquisizione al patrimonio dello Stato; profili giuspubblicisti tra proprietà-diritto soggettivo e proprietà-istituto 251

Marisa Meli
Attrattività dei borghi e recupero del patrimonio edilizio in una logica di sostenibilità 265

Francesco Mezzanotte
La rinuncia alla proprietà secondo le Sezioni Unite (nella prospettiva delle politiche di recupero del patrimonio edilizio) 273

Mauro Pennasilico
Rigenerazione dei borghi e sostenibilità: dal rischio di "gentrificazione" alla "vendita *nummo uno*" 287

Valerio Pescatore
Borghi storici e identità personale 301

Massimo Proto
L'attrattività dei borghi storici e la valorizzazione del patrimonio culturale 305

Giuseppe Tropea
Il caso della rinuncia abdicativa nel diritto amministrativo 313

SCRITTI DEI PARTECIPANTI AL PRIN

Tommaso Bonetti
La ristrutturazione edilizia e il suo finanziamento 329

Riccardo Campione
Gli strumenti di intelligenza artificiale quali mezzi di supporto al recupero del patrimonio edilizio nei borghi storici 335

Loris Di Cerbo
Gli immobili abbandonati nelle aree interne e la crisi abitativa nelle aree urbane: un'indagine sulla proprietà edilizia e sul ruolo del diritto privato nel governo del territorio 351

Enrico Guarnieri
Borghi storici abbandonati: cattedrali nel deserto, aspettando Godot? 367

Enrico Guarnieri, Valentino Sticchiotti
Definire, progettare, rilanciare: il *work in progress* dei borghi storici 375

Klaudia Kurcani
Le politiche abitative come vettore per il rilancio dei borghi storici 383

Marco Martino
Il ripopolamento dei borghi tra mobili strutture dominicali e *public policies* 391

Giovanni Mulazzani
Proprietà e politiche abitative: l'edilizia residenziale sociale (*social housing*) 399

Bruno Munari
La rigenerazione dei borghi storici ai tempi del PNRR: il caso studio di Recoaro Terme 411

Giuseppe Piperata
La rigenerazione dei borghi storici nella prospettiva del diritto amministrativo 419

Silvia Romanò
Borghi storici, gestione del patrimonio immobiliare e turismo sostenibile: profili civilistici 431

Micol Roversi Monaco
Overtourism nei borghi storici: limitazioni alle locazioni brevi a supporto della residenzialità 447

Nicola Scarano
Il recupero degli immobili abbandonati a cura della pubblica amministrazione previa acquisizione al patrimonio pubblico 457

Alessandra Spangaro
Studio sulla funzione sociale della proprietà e sull'inquadramento giuridico del *social housing* 469

Gabriele Torelli
Lo sviluppo delle politiche abitative a livello locale 485

Gli autori 493

Borghi storici abbandonati: cattedrali nel deserto, aspettando Godot?

Enrico Guarnieri

Sommario. 1. Abbandono dei e nei borghi: il rapporto biunivoco tra spopolamento e *derelictio*. – 2. L'abbandono nei borghi: immobili derelitti e politiche di prevenzione e contrasto. – 3. L'abbandono dei borghi e prospettive di ripopolamento: cattedrali nel deserto, aspettando Godot.

1. *Abbandono dei e nei borghi: il rapporto biunivoco tra spopolamento e* derelictio

Nei borghi storici permangono e a ogni piè sospinto si aggravano due principali dinamiche, tra loro potenzialmente connesse, integranti altrettanti fenomeni di abbandono, che – come si usa dire – rappresentano facce della stessa medaglia: da un lato, sta l'abbandono dei borghi (inteso come spopolamento)[1]; dall'altro, sta l'abbandono nei borghi (inteso come *derelictio*).

Si tratta, come anticipato, di fenomeni potenzialmente interconnessi, perché la fuga dal borgo può determinare il disaffezionamento proprietario per gli immobili lì locati (sempre che non se ne faccia 'seconda casa' o non si conferisca ad essi una vocazione turistica) e perché il mancato ripopolamento impedisce, tra l'altro, una rinnovata presa in carico dell'immobile abbandonato. Ma è valido anche il rapporto inverso, perché la presenza di immobili abbandonati e dunque fatiscenti può disincentivare il 'ritorno' nei borghi: non solo per ragioni di decoro urbano, sicurezza e salubrità pubblica, ma anche in virtù dei costi di recupero e delle difficoltà logistiche che sovente i cantieri incontrano in quei luoghi.

---

[1] La bibliografia in tema è sconfinata: basti dunque fare rinvio a P. De Rosa, *Fondi PNRR e "diritto dei borghi": analisi delle politiche di rigenerazione dei territori tra interventi legislativi e pratiche locali*, in *Dir. proc. amm.*, 2023, p. 255 ss.; G. Menegus, *Bando Borghi e autonomie territoriali*, in *Le Regioni*, 2022, p. 931 ss.; l'intero fascicolo n. 2/2020 della Rivista *Istituzioni del federalismo*, dedicato al *Contrasto allo spopolamento e ruolo delle istituzioni. Modelli a confronto*, tra i cui contributi si v. in particolare M. De Donno e C. Tubertini, *Frammentazione comunale e contrasto allo spopolamento: la prospettiva italiana*, *ivi*, p. 297 ss.; A. Sau, *La rivitalizzazione dei borghi e dei centri storici minori come strumento per il rilancio delle aree interne*, in *Federalismi.it*, 2018, 3, p. 1 ss.

Seppur in sintesi, in estrema sintesi, di queste dinamiche si tratterà nelle pagine che seguono, muovendo anzitutto dal problema dell'abbandono degli immobili per poi volgere a quello dello spopolamento: d'altronde, è la logica ad imporre che per ragionare del contenuto (ossia delle strategie di ripopolamento dei borghi) si debba prima discorrere del contenitore (ossia degli spazi, degli immobili, in cui quelle strategie potranno trovare sede).

2. *L'abbandono nei borghi: immobili derelitti e politiche di prevenzione e contrasto*

Prendendo dunque le mosse dal problema degli immobili abbandonati, va anzitutto premesso che il tema della rinuncia abdicativa – la cui meritevolezza è ora stata consacrata dalla sentenza n. 23093 dell'11 agosto 2025 delle sezioni unite della Corte di cassazione – non costituisce una criticità aggiuntiva a quanto ci si avvia a rilevare. Con l'abbandono giuridico (*recte*: con la dismissione del diritto di proprietà) l'immobile vacante entra nel patrimonio disponibile dello Stato, con tutto ciò che ne consegue sul piano degli obblighi incombenti su di un soggetto funzionalizzato: sotto il profilo strettamente giuridico – che dunque prescinde dalla realtà fattuale – l'immobile viene infatti attratto ad uno statuto (quello della funzionalizzazione del patrimonio pubblico) che dovrebbe assicurare, quantomeno in astratto[2], maggiori garanzie di tutela per l'immobile stesso e/o per gli spazi pubblici circostanti[3].

Ciò posto, considerato che nei borghi storici l'abbandono di fatto degli immobili è fenomeno endemico – a tratti caratterizzante – v'è da domandarsi se l'ordinamento presenti, quantomeno sulla carta, idonei anticorpi per prevenire, contrastare o reagire a questa patologica fisiologia[4]. La risposta, come appresso evidenziato, è senz'altro positiva.

Si consideri il livello della legislazione statale.

A tacer delle ordinanze contingibili ed urgenti abilitate dagli artt. 50, comma 5, e 54, comma 4, d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si ricorda, ad esempio, che l'art. 1172 c.c. prevede che "il proprietario, il titolare di altro diritto reale di godimento o il possessore, il quale ha ragione di temere che da qualsiasi edificio, albero

---

[2] In realtà e nella pratica il problema sta proprio nel concreto carico economico che il privato scarica sugli enti pubblici, come ben colto dalla nota dell'Avvocatura Generale dello Stato n. 37243/2017, avente ad oggetto *Rinuncia al diritto di proprietà immobiliare. Parere di massima*, dal T.A.R. Puglia, sez. III, 17 settembre 2008, n. 2131 e, da ultimo, dall'ordinanza di rimessione del Tribunale de L'Aquila del 15 gennaio 2024.

[3] Utili indicazioni, in merito, possono essere tratte dalla giurisprudenza contabile: si legga, tra le altre, C. conti, sez. giur. Abruzzo, 5 febbraio 2024, n. 17.

[4] Per una analisi più approfondita si rinvia a E. Guarnieri, *Immobili inoccupati e requisizione a fini abitativi*, in *Riv. trim. dir. pubbl.*, 2025, p. 785 ss.

o altra cosa sovrasti pericolo di un danno grave e prossimo alla cosa che forma l'oggetto del suo diritto o del suo possesso, può denunziare il fatto all'autorità giudiziaria e ottenere, secondo le circostanze, che si provveda per ovviare al pericolo". Guardando poco più oltre, si scorge poi l'art. 30 del codice della strada: il comma 1, regolando i doveri di manutenzione dei proprietari dei fabbricati fronteggianti le strade, dispone che gli immobili "devono essere conservati in modo da non compromettere l'incolumità pubblica e da non arrecare danno alle strade ed alle relative pertinenze"; i commi 2 e 3, a disciplina dei poteri di reazione delle autorità pubbliche, dispongono quindi che "il prefetto, sentito l'ente proprietario o concessionario, può ordinare la demolizione o il consolidamento a spese dello stesso proprietario dei fabbricati e dei muri che minacciano rovina se il proprietario, nonostante la diffida, non abbia provveduto a compiere le opere necessarie" e che "in caso di inadempienza nel termine fissato, l'autorità competente ai sensi del comma 2 provvede d'ufficio alla demolizione o al consolidamento, addebitando le spese al proprietario". Quanto poi al regime delle responsabilità, l'art. 2053 c.c. dispone che il proprietario è comunque responsabile dei danni cagionati dalla rovina di un edificio che non sia dovuta a difetti di manutenzione o a vizi di costruzione, mentre il codice penale all'art. 677 incrimina le omissioni dei lavori necessari per rimuovere il pericolo derivante da edifici o costruzioni che minacciano rovina o che sono rovinati.

Anche le esperienze regionali concorrono ad integrare il quadro delle previsioni funzionali a contrastare o a rimediare al fenomeno dell'abbandono degli immobili.

Rilevante è, ad esempio, il caso della l.r. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12: ai sensi dell'art. 40-*bis*, gli immobili dismessi da almeno un anno e che "causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: *salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale*" possono essere inseriti in apposita deliberazione consiliare, che, anche ai fini del rilascio del permesso di costruire in deroga, attesta la sussistenza "dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato"[5].

Discipline di adeguata considerazione possono poi essere ricavate anche in ambito locale.

Per quanto attiene ai comuni di più grandi dimensioni, si pensi ai regolamenti edilizi di Genova del 18 agosto 2020 e di Milano del 26 novembre 2014, che –

[5] L'inserimento dell'immobile tra quelli dismessi e 'critici' oltre a garantire un vantaggio (incremento dei diritti edificatori determinato con delibera consiliare) impone al privato di presentare una proposta di riutilizzo dell'immobile: in caso di inadempimento, il comune ingiungerà al proprietario la demolizione dell'edificio o i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili, con espressa riserva ad agire in via sostitutiva in caso di perdurante reticenza.

alla stregua di quanto già accaduto nel comune di Napoli[6] – recano previsioni pressocché del tutto sovrapponibili in tema di immobili in stato di abbandono (ossia quelli "che non siano manutenuti e utilizzati per più di cinque anni ove tale non utilizzo riguardi almeno il 90% delle loro superfici"; cfr. rispettivamente gli art. 89-*bis* e 12). Qualora lo stato di abbandono dell'immobile determini un pericolo per *la sicurezza, la salubrità o l'incolumità, oppure nocumento per il decoro e la qualità urbana*, l'amministrazione comunale potrà diffidare il privato ad eseguire interventi di ripristino, pulizia, messa in sicurezza e ordine delle aree, nonché di ultimazione dei lavori e di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale: laddove il privato rimanga inerte, è previsto che l'amministrazione possa provvedere d'urgenza in via sostitutiva all'esecuzione degli interventi che si rivelino necessari o, in alternativa, laddove ciò sia troppo oneroso, il Consiglio comunale potrà "attribuire a tali beni una destinazione pubblica, o di interesse generale, assumendo gli atti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente".

Quanto poi ai comuni di più piccole dimensioni, si evidenziano tre significative esperienze regolamentari[7] che dispongono, tra l'altro e con il beneplacito di una parte della dottrina[8], l'acquisizione coattiva al patrimonio dell'ente degli immobili pericolosi, fatiscenti e in stato di abbandono. Attraverso un pubblico avviso, o ricorrendo all'istituto dell'ordinanza sindacale[9], il comune è anzitutto facoltizzato ad invitare i privati proprietari degli immobili pericolosi a provvedere ad eliminare eventuali condizioni di pericolo e alla messa in sicurezza, nonché ad eliminare tutte le condizioni antigieniche e a provvedere a ripristinare le condizioni di decoro di tutti gli immobili fatiscenti ed in stato di abbandono presenti nel centro storico: qualora però, nel tempo loro assegnato, i privati rimangano inerti, l'amministrazione comunale potrà acquisire al patrimonio dell'ente l'immobile interessato[10].

---

[6] Si fa riferimento, in particolare, alle note delibere nn. 258 e 259 del 24 aprile 2014 della giunta del comune di Napoli e alla delibera del consiglio comunale del 9 marzo 2015, n. 7.

[7] Si tratta dei regolamenti dei comuni di Caggiano (provincia di Salerno) del 18 novembre 2013, di Cleto (provincia di Cosenza) approvato con deliberazione consiliare n. 32 del 29 novembre 2021 e di Cropani (provincia di Catanzaro) approvato con delibera consiliare n. 73 del 29 novembre 2017.

[8] P. Perlingieri, *«Funzione sociale» della proprietà e sua attualità*, in *Salvatore Pugliatti*, a cura di S. Ciccarello, A. Gorassini e R. Tommasini, Napoli, Edizioni Scientifiche Italiane, 2016, p. 187 ss., spec. p. 210 s.

[9] Se ne ha esempio nell'ordinanza sindacale del Comune di Postiglione (provincia di Salerno) del 19 aprile 2022.

[10] Più nello specifico, (nel caso dei regolamenti di Caggiano e di Cleto) "potrà in caso di irreperibilità dei proprietari e/o di un gran numero di essi acquisire

Si tratta, specialmente in quest'ultimo caso, di esperienze normative molto significative, perché percorse proprio da realtà borghigiane all'asserito fine di favorire il ripopolamento dei piccoli nuclei storici in via di spopolamento tramite anzitutto il recupero del patrimonio immobiliare abbandonato.

3. *L'abbandono dei borghi e prospettive di ripopolamento: cattedrali nel deserto, aspettando Godot*

Compreso dunque che tanto il diritto scritto quanto la pratica delle realtà territoriali attestano la presenza di strumenti di intervento *ex ante* (contrasto e prevenzione) ed *ex post* (acquisizione a titolo gratuito al patrimonio pubblico) finalizzati ad avversare il fenomeno o gli effetti dell'abbandono degli immobili, lo sguardo può ora essere rivolto al nodo dello spopolamento: ciò non tanto e non solo per fotografare lo *status quo*, bensì e soprattutto per spiegare quale ripopolamento sia da ritenere preferibile.

Ebbene, guardato dal punto di vista dello spopolamento, il borgo storico può essere efficacemente descritto impiegando la metrica dell'analisi logica: è il regno del moto da luogo.

Sul punto, i dati statistici presentano sovente un limite strutturale: difettando una definizione normativa di borgo storico univocamente valida[11], gli indici di spopolamento sono per lo più riferiti alle aree interne e ai piccoli comuni[12]. Trattasi tuttavia di dati significativi, considerato che – eccettuando i piccoli nuclei storici dei centri cittadini – i borghi storici, specialmente quelli rurali,

---

gratuitamente al patrimonio comunale gli immobili interessati, previa deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale sarà verificata la presenza dei necessari presupposti tecnici ed economico-finanziari, e sostenendo tutti i costi necessari per il perfezionamento della procedura", e similmente (nel caso del regolamento di Cropani) "imprimerà all'immobile una destinazione d'uso pubblica e procederà all'acquisizione al patrimonio dell'Ente previa proposta di deliberazione da sottoporre in Consiglio Comunale".

[11] Al riguardo, per una analisi più approfondita, si rinvia al contributo, contenuto in questo volume, di E. Guarnieri e V. Sticchiotti, *Definire, progettare, rilanciare: il* work in progress *dei borghi storici*.

[12] Cfr. Istat, *Il patrimonio culturale nelle aree interne*, febbraio 2025, accessibile dal seguente link *www.istat.it/wp-content/uploads/2025/02/patrimonio-culturale-nelle-aree-interne-1.pdf*; Istat, *Rapporto annuale 2025. La situazione del Paese*, Roma, 2025, spec. p. 112; Istat, *Le aree interne tra spopolamento e povertà*, settembre 2022, accessibile dal seguente link *www.istat.it/wp-content/uploads/2022/09/31_istat_mileS2022_Bianchino_Carbonara_Carucci_Tebala.pdf.*

sono in gran parte localizzati nelle aree interne[13] e più in particolare nei comuni ultraperiferici[14].

Prendendo a parametro lo studio Istat condotto specificamente sui piccoli comuni aderenti alla associazione 'Borghi più belli d'Italia', si osserva che, tra il 1951 e il 2019, lo spopolamento è risultato sistematico in ottantatré borghi (con un saldo negativo pari a 289.000 residenti) e, più in generale, la media dello spopolamento, nel totale dei trecentosette borghi censiti, è ammontata a 185.000 residenti[15].

Dinanzi a questo fenomeno si hanno due alternative: contrastare o non contrastare il flusso (o, meglio a dirsi, il deflusso)?

La scelta non è "senza costi".

Non contrastare lo spopolamento comporta alcune ricadute negative: *i)* lo spopolamento ed il connesso abbandono degli immobili possono determinare, tra l'altro, problemi di sicurezza e salubrità pubblica; *ii)* l'abbandono e, per l'effetto, l'oblio dei luoghi può compromettere il valore materiale e dileguare il valore immateriale del patrimonio culturale lì ancora presente; *iii)* lo spopolamento può aumentare progressivamente la congestione dei centri maggiori[16].

Per converso, la scelta di contrastare lo spopolamento comporta senz'altro un rilevante impegno economico per lo Stato e per gli altri enti territoriali coinvolti nella necessaria infrastrutturazione dei borghi e dei loro contorni. Poco male, si direbbe (e non a torto), se solo non fosse che le spese di investimento devono essere giustificate da un credibile beneficio a lungo termine: tenuto conto che il

---

[13] Vale a dire, nei territori caratterizzati da marginalità e difficoltà nella disponibilità di beni e servizi fondamentali. In tema, cfr., *inter alia*, F. Barbera, *Crescere e restare nelle aree interne*, in *Il Mulino*, 2023, p. 177 ss. e C. Vitale, *Riuso del patrimonio culturale e sviluppo delle aree interne. Le norme e le pratiche*, in *Dir. amm.*, 2022, p. 867 ss.

[14] In merito si v. la mappatura della Strategia Nazionale delle Aree Interne e la nomenclatura riportata in Istat, *Il patrimonio culturale nelle aree interne*, febbraio 2025, p. 3, accessibile dal seguente link *www.istat.it/wp-content/uploads/2025/02/patrimonio-culturale-nelle-aree-interne-1.pdf*.

[15] Istat, *Borghi più belli d'Italia*, 2019, accessibile dal seguente link *www.istat.it/wp-content/uploads/2024/03/borghi.pdf*. Secondo il rapporto Deloitte, *L'impatto economico e occupazionale del turismo e la digitalizzazione nei Borghi più belli d'Italia*, Roma, 2024, accessibile dal seguente link *www.deloitte.com/it/it/services/consulting-financial/research/i-borghi-piu-belli-italiani-contribuiscono-alla-economia-italiana.html*, nel 2021 i 343 borghi aderenti alla associazione 'Borghi più belli d'Italia' hanno registrato una popolazione media di circa 4.000 abitanti "pari a circa la metà della popolazione media nei comuni italiani (circa 7.500)". Nello stesso rapporto si prevede che il fenomeno dello spopolamento "si protrarrà e accentuerà nel periodo 2020-2030".

[16] Non è un caso che nel PNRR la rigenerazione dei piccoli siti culturali muova anche dall'esigenza di aggredire l'*overtourism* dei centri cittadini (Missione M1C3.2).

rapporto tra costi e benefici non può prescindere dal dato di contesto (ossia dal problema-obiettivo del contenimento della spesa pubblica) e considerato che il tenore delle esigenze quotidiane e la frenesia dell'era moderna mal si conciliano con i ritmi lenti dei luoghi più remoti, l'opzione del ripristino della residenzialità allo *status quo ante*, seppur virtuosa, potrebbe risultare irragionevole e, per l'effetto, sproporzionata.

Insomma, la scelta di contrastare lo spopolamento non può essere assunta sulla base di una visione puramente romantica della vita, tutta calibrata sul *sollen*: al contrario, dovrebbe essere calibrata sul pragmatismo, ossia sulle aspettative realistiche – quindi non idealizzate – delle presenti e delle future generazioni.

Da quanto precede si possono ricavare due corollari.

Il primo: l'alternativa tra cura e non cura dei luoghi non è disponibile, perché la scelta della preservazione costituisce un dovere costituzionale. Per quanto si è poco sopra osservato, infatti, la scelta di non contrastare la crisi in atto dei borghi finirebbe per contraddire e finanche violare il principio della coesione sociale e territoriale di cui all'art. 119, comma 5, Cost. e il dovere di promozione e tutela del patrimonio culturale prescritto all'art. 9, commi 1 e 2, Cost.

Il secondo: se interventi proattivi sono necessari, allora il vero nodo sta nel "cosa fare".

Poiché il rischio di creare cattedrali nel deserto, belle ma inutili, lasciate in vana attesa di Godot (*i.e.* di nuovi residenti stabili), non può essere corso – sia per ragioni di capacità di spesa (*i.e.* non possiamo permettercelo) sia per ragioni buona spesa (*i.e.* non potremmo comunque farlo) – il rilancio dei borghi, specialmente di quelli più remoti, deve essere strategico e non emotivo.

Si tratta cioè di comprendere la funzione – finanche la nuova funzione – di quei luoghi, ossia di coglierne le dinamiche in atto e dunque le potenziali nuove vocazioni, se ed in quanto si convenga sul fatto che la vocazione territoriale "non ha una vita *ex ante*, non è auto-evidente od oggettiva", bensì è "una costruzione legata all'esercizio di una forma di potere che, opportunamente giustificata, assurge a 'dimensione di senso' pro tempore vigente"[17].

In questo quadro, ben si comprende allora la rinnovata vocazione turistica che il PNRR ha inteso imprimere a quei luoghi, rifunzionalizzando il patrimonio culturale lì custodito in strumento di sviluppo economico per il più vasto tessuto territoriale in cui i borghi risultano inseriti[18] e ricalibrando, per l'effetto, la stra-

[17] P. Mastroberardino, G. Calabrese e F. Cortese, *La vocazione territoriale come mito razionalizzante*, in *Sinergie, rivista di studi e ricerche*, 2013, p. 103 ss., spec. p. 112 s.

[18] Più in generale sulla valorizzazione economica del patrimonio culturale, intesa come dinamica che 'usa' la cultura come *driver* economico e sociale per territori 'depressi', si v. G. Piperata, *Cultura, sviluppo economico e... di come addomesticare gli scoiattoli*, in *Aedon*, 2018, n. 3, e M.C. Cavallaro, *I beni culturali: tra tutela e valorizzazione*

tegia di ripopolamento in chiave turistico-stagionale[19].

Se è dunque questo il tipo di ripopolamento da stimolare, quale sarà allora il destino da riservare agli immobili custoditi o abbandonati nei borghi storici?

Ferma l'autonomia privata dei proprietari di immobili nel dare loro la destinazione ritenuta più opportuna, il problema si pone soprattutto per quegli immobili 'rinunciati' o abbandonati confluenti (a vario titolo e a vario modo: v. *supra* par. 2) nel patrimonio pubblico.

L'auspicio è che debba essere la razionalità a guidare la 'discrezionalità immobiliare' delle amministrazioni pubbliche, perché il destino degli immobili non può che risentire del contesto, ossia della destinazione più generare che si vuole conferire ai borghi. Di ciò le amministrazioni dovranno tenere conto specialmente nella redazione degli avvisi pubblici per la vendita *nummo uno*. La predeterminazione e la graduazione dei punteggi da attribuire alla destinazione che l'offerente intenderà conferire all'immobile non costituiscono infatti opzioni neutre, bensì ed al contrario rappresentano scelte di discrezionalità strategica, capaci di guidare l'offerta in funzione della e razionalmente alla *vision* politica assunta a monte.

economica, in *Aedon*, 2018, n. 3.

[19] In tema sia consentito il rinvio a E. Guarnieri, *Ripresa e resilienza tra le vie dei borghi storici*, in *Aedon*, 2022, n. 3, p. 129 ss.