

La città intraprendente

Comunità contrattuali e sussidiarietà orizzontale

A cura di Grazia Brunetta e Stefano Moroni



Carocci editore

1^a edizione, settembre 2011
© copyright 2011 by
Carocci editore S.p.A., Roma

Realizzazione editoriale: Ingarao, Roma

Finito di stampare nel settembre 2011
dalla Litografia Varo (Pisa)

ISBN 978-88-430-6133-4

Riproduzione vietata ai sensi di legge
(art. 171 della legge 22 aprile 1941, n. 633)

Senza regolare autorizzazione,
è vietato riprodurre questo volume
anche parzialmente e con qualsiasi mezzo,
compresa la fotocopia, anche per uso interno
o didattico.

Indice

- Prefazione: il contributo delle comunità contrattuali all'ideale della sussidiarietà** ○○
di *Grazia Brunetta, Stefano Moroni*
1. **Introduzione: verso una teoria generale delle comunità contrattuali**
di *Stefano Moroni*
2. **La comunità residenziale di San Felice a Milano**
di *Alice Beretta, Francesco Chiodelli*
3. **Esperienze di cohousing a Milano e Torino**
di *Valeria Baglione, Francesco Chiodelli*
4. **Gli orti collettivi a Milano**
di *Maddalena Falletti*
5. **L'albergo diffuso di Sessanio**
di *Valeria Baglione, Ombretta Caldarice, Francesco Chiodelli*
6. **Le proprietà collettive di Cento e Cortina D'Ampezzo**
di *Francesco Minora*
7. **L'associazionismo diffuso a Partigliano**
di *Emiliano Frediani, Silvio Boccalatte*

L'albergo diffuso di S. Stefano di Sessanio

di *Valeria Baglione, Ombretta Caldarice*

e *Francesco Chiodelli*

5.1

Introduzione*

Il recupero, la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico (inteso sia nel senso di patrimonio edificato, sia nel senso di tradizioni della comunità insediata) così come la promozione economica, sociale e culturale di aree particolarmente svantaggiate del paese sono attività che spesso si suole associare univocamente all'iniziativa ed all'intervento pubblico. In questo senso, il caso dell'albergo diffuso di S. Stefano di Sessanio rappresenta un'eccezione significativa, caratterizzandosi sin da subito come un'iniziativa imprenditoriale privata fondata sul recupero e la valorizzazione del patrimonio di un piccolo borgo rurale dell'entroterra abruzzese, con l'effetto di contrastarne il declino economico e lo spopolamento, attraverso la promozione di una vocazione turistica fino ad allora sconosciuta, fondata sul recupero delle specificità locali e la tutela del territorio.

Con "albergo diffuso" si intende una struttura alberghiera le cui componenti sono dislocate in immobili diversi ma limitrofi, e a gestione unitaria. I diversi edifici che compongono l'albergo diffuso sono solitamente ubicati all'interno del centro storico di un piccolo borgo, montano o rurale, a breve distanza tra di loro¹: stanze e appartamenti sono localizzati in diversi immobili, mentre un'unità centrale, collocata in una zona intermedia, include servizi e spazi comuni (ad esempio ricevimento, assistenza, sale comuni, bar, ristorante e spazi di vendita di prodotti locali). La gestione della struttura è comunque sempre unitaria, indipendentemente dalla distribuzione e soprattutto dalla proprietà degli immobili. In termini generali la gestione può essere distinta dalla proprietà (tra proprietari degli immobili e società di gestione viene in questo caso stipulato un contratto di locazione alberghiera), oppure coincidente con la stessa (è il caso in cui vi è un unico proprietario che è anche gestore, o in cui i diversi proprietari sono riuniti in consorzio o società cooperativa/di capitali attraverso cui viene gestita la struttura²).

Caratteristica centrale dell'albergo diffuso è il suo insediarsi all'interno di una "comunità ospitante" (Dall'Ara, Esposto, 2005; Dall'Ara, 2010), ossia all'interno di un nucleo abitato (usualmente, come detto, un piccolo

borgo montano o rurale), la simbiosi e l'interazione con il quale costituiscono uno dei punti principali di attrattività di tale forma ricettiva. Questa caratteristica è connessa anche al fatto che, spesso, l'albergo diffuso non si configura come una mera iniziativa imprenditoriale a scopo di lucro, ma mira anche ad essere un progetto di sviluppo e conservazione del territorio, con l'obiettivo di valorizzare qualità, risorse e vocazioni locali: spesso i progetti comportano attività di recupero e conservazione del patrimonio architettonico, artistico, culturale ed identitario dei centri storici nei quali si insediano e - interagendo con la rete delle produzioni locali - innescano processi di sviluppo economico locale contribuendo al loro ripopolamento³ (Dall'Ara, Eder, Raggi, Scullica, 2010).

In questo senso una definizione sintetica delle caratteristiche dell'albergo diffuso può essere considerata quella di Dall'Ara (2010, pp. 22-3): «Una struttura ospitale composta da due o più edifici diversi e preesistenti, localizzati in un centro storico di un borgo o di una città, in presenza di una comunità ospitante anch'essa preesistente, gestita in modo unitario dal punto di vista commerciale, dell'organizzazione e della cooperazione con i soggetti locali, il cui stile gestionale è integrato nel territorio e nella sua cultura [...] dotata di servizi di standard alberghiero nell'accoglienza, nell'assistenza, nella ristorazione».

FIGURA 7
Localizzazione



Elaborazione di Maddalena Falletti.

Quella dell'albergo diffuso è una formula squisitamente *made in Italy* (Paniccia, Pechlaner, Valeri, 2007). L'idea prende origine in Carnia (Friu-

li), a seguito del terremoto del 1976, dall'opportunità di utilizzare a fini turistici alloggi e borghi disabitati. Sono degli anni Ottanta i primi tentativi di concretizzare l'idea, ma è solo a metà degli anni Novanta, in Sardegna, che viene realizzato il primo albergo diffuso. Sempre agli anni Novanta risalgono le prime leggi regionali che riconoscono il modello, eliminando gli ostacoli di tipo normativo che fino ad allora avevano contribuito a renderne difficoltosa la realizzazione⁴. Ad oggi questa formula turistico-ricettiva conta oltre 30 realtà, diffuse in diverse regioni italiane⁵.

5.2 Analisi del caso

S. Stefano di Sessanio è un borgo medievale fortificato, di circa 120 abitanti (ISTAT, 2007), situato all'interno del Parco Nazionale del Gran Sasso, a 1.250 metri di altitudine. Il borgo conserva integri l'impianto urbano medievale e numerosi elementi morfologici e architettonici tardo-medievali e proto-rinascimentali (corti, patii, vicoli, passaggi coperti, e, nelle abitazioni, archi, logge, portali, camini e cornici in pietra)⁶. Negli ultimi decenni, nonostante la crescente diffusione in Italia delle attività legate al turismo, il borgo di S. Stefano (così come i territori limitrofi) è rimasto sostanzialmente escluso dai principali circuiti turistici, conservando intatte economia e cultura autoctone, caratteristiche dell'Appennino centrale. Tipiche delle aree montuose escluse dal turismo sono così anche le problematiche legate a spopolamento e a fragilità economica. È in questo contesto che nel 1999 l'imprenditore italo-svedese Daniele Elow Kihlgren avvia il progetto che oggi è probabilmente il caso di albergo diffuso più noto a livello internazionale⁷.

La proprietà degli immobili dell'albergo diffuso di S. Stefano è della Sextantio S.p.A., la società di cui Daniele Elow Kihlgren è amministratore unico⁸. Costituita nel novembre del 1999, la società ha come scopo sociale quello di «acquisire, recuperare, conservare e salvaguardare il patrimonio immobiliare storico ed artistico del territorio» (Statuto Sextantio S.p.A.)⁹. Da un punto di vista finanziario, il progetto è stato avviato grazie all'investimento iniziale di un milione di euro da parte del suo ideatore cui si sono aggiunti crediti bancari per circa tre milioni di euro e un finanziamento pubblico di 356.000 euro da parte del Ministero per le Attività Produttive (in base all'ex L.488/92 per i contributi a fondo perduto per le imprese che operano in aree svantaggiate).

L'albergo diffuso Sextantio è ufficialmente attivo dal 2008. È dislocato su una superficie di circa 3.500 mq, pari al 35% del borgo di Santo Stefano, del quale include alcuni tra gli edifici più rappresentativi del centro storico¹⁰. La struttura comprende oltre quaranta camere, 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. L'unità centrale, equidistante dagli immobili che includono le camere, è articolata su più livelli e ospita diverse funzioni (enoteca, ristorante e sala conferenze). Le camere sono distribuite in diversi edifici limitrofi, molte di queste sono concepite come vere e proprie abitazioni ed hanno a disposizione alcuni spazi comuni di relazione (tra cui, ad esempio, un angolo cottura). L'intervento ha previsto, nella fase di recupero e restauro degli edifici, la conservazione integrale del patrimonio storico-architettonico¹¹.

FIGURA 8
Veduta del Borgo



FIGURA 9
Veduta del Borgo



Foto di Valeria Baglione.

In connessione con l'avvio delle attività ricettive, Daniele Kilhgren ha promosso progetti di valorizzazione e riattivazione di botteghe di artigianato locale (oreficeria, tessitura, tombolo e ceramica)¹², il recupero di alcuni prodotti agricoli locali attraverso l'apertura di aziende agricole (certificate dal punto di vista biologico) su terreni limitrofi al borgo per il rifornimento dell'albergo diffuso e delle altre strutture turistiche della zona e, inoltre, alcuni cicli di manifestazioni culturali e artistiche (alcune delle quali allo

scopo di finanziare fondazioni per la tutela ambientale e del patrimonio storico architettonico locale).

Il progetto si è tuttavia dovuto misurare con le difficoltà legate al sisma dell'aprile 2009: i danni subiti dal borgo (ad esempio il crollo della Torre medicea) pur non avendo danneggiato direttamente le strutture dell'albergo, hanno inevitabilmente creato disagio e indebolito, almeno per una prima fase, il flusso turistico nella zona¹³.

Il progetto di albergo diffuso di S. Stefano di Sessanio ha visto, fin dalle prime fasi, una stretta e peculiare interazione con le istituzioni locali. A seguito di un primo accordo verbale, nel 2002, Sextantio S.p.A., il Comune di S. Stefano di Sessanio e l'ente Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga hanno formalmente sottoscritto la "Carta dei valori per S. Stefano di Sessanio". Tale documento 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 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). In particolare, l'amministrazione comunale si è impegnata a far aderire «i propri strumenti urbanistici generali ed attuativi ai principi della "Carta dei Valori"» (Carta dei valori, 2002).

A questo proposito, nel 2007, nel rispetto di una delle condizioni chiave poste da Kihlgren per il proprio investimento, il Comune ha firmato un protocollo d'intesa con l'ente Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga per l'approvazione della "Carta di tutela dei Campi Aperti": tale documento, in variante al vigente piano di fabbricazione degli anni Settanta, che prevedeva un'ampia zona di espansione, ha stabilito la totale inedificabilità dell'intorno del borgo. La variante urbanistica ha dunque costituito la premessa alla redazione di un nuovo Piano Regolatore Generale, il cui iter ha tuttavia subito una battuta d'arresto a seguito del sisma del 2009¹⁴.

5.3

Conclusioni: recupero e sviluppo locale a matrice privata

Il caso dell'albergo diffuso di S. Stefano di Sessanio (e, più in generale, il fenomeno stesso dell'albergo diffuso, per quanto ad oggi sia un modello ricettivo ancora quantitativamente modesto e destinato soprattutto ad un

turismo di nicchia¹⁵) oltre ad essere innovativo nelle modalità di fornitura dei servizi ricettivi tramite la diffusione orizzontale delle unità ospitanti¹⁶, rappresenta un esempio interessante rispetto alla stretta interazione con le risorse locali (paesaggistiche, storico-artistiche, sociali ed istituzionali). Il recupero del patrimonio architettonico del borgo nel quale si insedia e la sua riattivazione economica – caratteristiche su cui fonda il progetto – più che essere esiti dell'impresa hanno determinato le condizioni per il suo successo. L'esperienza risulta infatti significativa per aver generato percorsi strutturati di attivazione delle istituzioni e della popolazione locale: ha innescato infatti un processo di recupero architettonico del borgo e di promozione e tutela della attività artigianali locali; ha promosso inoltre la tutela del paesaggio, portando alla radicale modifica dei documenti urbanistici locali, dai quali sono state cancellate le previsioni di espansione urbana a favore di una politica della conservazione degli spazi agricoli; ha infine generato una serie di attività economiche d'indotto nel campo dell'offerta turistica (ad oggi il borgo offre circa venti strutture tra alloggi in affitto, bed & breakfast, camping e residence, per un totale di oltre 300 posti letto) determinando un progressivo sviluppo locale.

Note

* Si ringraziano per le preziose informazioni fornite Elisabetta Leone, Sindaco del Comune di S. Stefano di Sessanio, e Daniele Elow Kihlgren.

1. Di norma non più di 200 metri (Dall'Ara, 2010).

2. Secondo le stime della Associazione Nazionale degli Alberghi Diffusi (ADI) del 2008: nel 51% dei casi la proprietà è distinta dalla gestione, e affidata a soggetti specializzati esteri; nel 23% i proprietari sono riuniti in cooperativa o società di capitali; nel 10% vi è un proprietario unico che è anche gestore e nel 3% i proprietari sono riuniti in consorzio.

3. Le principali caratteristiche del modello di albergo diffuso sono raccolte anche nella 'Carta dei valori dell'albergo diffuso' sottoscritta, nell'ottobre 2008, dalla rete dei Comuni dell'Ospitalità diffusa e dall'ADI (www.albergodiffuso.com). Nata nell'agosto 2006, l'associazione promuove iniziative tendenti a valorizzare, tutelare e diffondere il modello sul mercato turistico nazionale ed internazionale. Nel 2008 il modello di albergo diffuso viene premiato a Budapest, in occasione del convegno *Helping New Talents to Grow*, come migliore pratica di crescita economica da trasferire nei paesi in sviluppo.

4. 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).

5. Nell'agosto 2008 il numero delle esperienze riconosciute dall'Associazione Italiana degli Alberghi Diffusi (ADI) era pari a trentuno: sei in Puglia, cinque in Molise, quattro nelle Marche, tre in Toscana e Umbria, due in Abruzzo e nel Lazio e uno in Emilia Romagna, Calabria, Sardegna, Friuli Venezia Giulia, Basilicata e Sicilia. Del totale, oltre il 90% è di recente avvio ed il 70% è di dimensioni medio-piccole (30 camere). A queste esperienze deve aggiungersi un numero imprecisato di strutture attive che si definiscono alberghi diffusi, pur non essendo considerabili tali (Dall'Ara, Esposito, 2005).

6. Dal 2005 il comune di S. Stefano di Sessanio fa parte del circuito dei "Borghi più belli d'Italia" promosso da ANCI (Associazione Italiana Comuni Italiani).

7. 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”).

8. Daniele Elow Kihlgren detiene il 25,5% della società a titolo personale e il 74,5% tramite la Società Iniziative Edificatrici Abruzzesi S.r.l.

9. Una volta realizzate le acquisizioni immobiliari necessarie, nel 2008 la gestione dell'albergo diffuso è stata demandata alla Sextantio Ospitalità Diffusa S.r.l., di cui la Sextantio S.p.A. ha il controllo. Come indicato nello Statuto della Sextantio Ospitalità Diffusa S.r.l., le attività inerenti lo scopo sociale riguardano: (i) svolgimento di attività turistiche ricettive; (ii) ridestinazione turistica e salvaguardia del patrimonio immobiliare, storico ed artistico; (iii) vendita e locazione di terreni agricoli e di immobili; (iv) costruzione di opere pubbliche e private per conto proprio e di terzi; (v) realizzazione, ristrutturazione e gestione di attività ricettive; (vi) assistenza turistica fornita anche attraverso agenzie di viaggio; (vii) commercializzazione e distribuzione di prodotti enogastronomici ed artigianali; (viii) formazione professionale.

10. Complessivamente sono state acquisite 14 unità immobiliari, per un valore complessivo di 1.624.888 euro (con un costo medio di 460 euro al metro quadrato).

11. Sono stati infatti mantenuti pavimenti, intonaci e soffitti lignei originari; allo stesso modo sono stati recuperati gli arredi tipici della tradizione locale (le lenzuola provengono da antichi corredi locali, le coperte sono fatte a mano con telai in legno).

12. Tutte le botteghe esistenti e di progetto sono state dotate delle strumentazioni autentiche e secolari, conservate nel museo locale delle Genti d'Abruzzo presso Pescara e assegnate in comodato d'uso gratuito agli artigiani del paese su proposta dello stesso Kihlgren.

13. Il borgo ha visto il trasferimento temporaneo della popolazione locale nel limitrofo insediamento MAP (Moduli Abitativi Provvisori) realizzato a seguito del sisma del 2009. Il bilancio della Sextantio S.p.A., comunque in attivo, ha registrato una diminuzione di circa 77.000 euro rispetto all'anno precedente.

14. Sempre a seguito del sisma, il Comune si è fatto promotore di un “Comitato per la Ricostruzione di qualità di S. Stefano di Sessanio”, che ha visto tra gli altri il coinvolgimento dello stesso Kihlgren.

15. La clientela degli alberghi diffusi è estremamente selezionata, appartenente a categorie sociali medio-alte alla ricerca di destinazioni poco affollate e meno scontate. Secondo una stima del 2008, il 33% degli ospiti ha una provenienza estera (di cui un terzo extraeuropea).

16. L'attrattiva di questa forma insediativa si fonda sulla capacità di inserirsi in una “comunità vivente” e di fornire ai propri clienti autentici frammenti di vita all'interno di una comunità locale che preserva intatte le proprie tradizioni.

Riferimenti bibliografici

- AA.VV. (1989), *Dall'artigianato all'industria. Protagonisti dell'industrializzazione centese*, Camera di Commercio, Cento.
- AA.VV. (1994), *Storia di Cento*, vol. 2, Centro Studi Girolamo Baruffaldi, Cento.
- AMERICAN FARMLAND TRUST (2008), *Think Globally/Eat Locally. San Francisco Foodshed Assessment*, Autumn Press, Berkeley.
- ARENA G. (2006), *Cittadini attivi*, Laterza, Roma-Bari.
- ATKINSON R., BLANDY S. (eds.) (2006), *Gated Communities*, Routledge, London.
- AZZONI G. (2011), *La convivenza in una società plurale: eclissi o ritorno del diritto?*, relazione al seminario *Problemi scelti di filosofia del diritto e della comunicazione*, Lugano, 4 maggio.
- BAGLIONE V. (2009), *Il cohousing nella città volontaria. Una proposta metodologica di classificazione: logica, principi, approcci*, tesi di laurea magistrale, Politecnico Torino.
- ID. (2011), *Cohousing. Ricognizione e classificazione di un modello di comunità contrattuale*, in "Urbanistica", n. 146, pp. 104-7.
- BEITO D. T., GORDON P., TABARROK A. (eds.) (2002), *The Voluntary City*, The University of Michigan Press, Ann Arbor.
- BERGAMASCO F., CANOSSA G. (2007), *Jan Gødmand Høyer, l'ideatore del cohousing*, in M. Liettaert (a cura di), *Cohousing e condomini solidali*, Aam Terra Nuova, Perugia.
- BLISS N. (ed.) (2009), *Bringing Democracy Home*, Commission on Cooperative and Mutual Housing.
- BLOCK P. (2008), *Community. The Structure of Belonging*, Berret-Koehler, San Francisco.
- BLOCK W. (1983), *Public Goods and Externalities*, in "The Journal of Libertarian Studies", vol. 7, n. 1, pp. 1-34.
- BLOMLEY N. (2004), *Unsettling the City*, Routledge, London.
- BOERI S., LANZANI A., MARINI E. (1993), *Il territorio che cambia. Ambienti, paesaggi e immagini della regione milanese*, Abitare Segesta, Milano.
- BOLLIER D. (2003), *Silent Theft. The Private Plunder of Our Common Wealth*, Routledge, New York and London.
- BONOMI A., ABRUZZESE A. (2004), *La città infinita*, Bruno Mondadori, Milano.
- BOOTH P. (2003), *Planning by Consent. The Origins and Nature of British Development Control*, Routledge, London.
- BÖRZEL T. (1998), *Le reti di attori pubblici e privati nella regolazione europea*, in "Stato e mercato", n. 54, pp. 389-432.
- BOUDREAUX D., HOLCOMBE R. (2002), *Contractual Governments in Theory and Prac-*

- tice*, in D. T. Beito, P. Gordon, A. Tabarrok (eds.), *The Voluntary City*, The University of Michigan Press, Ann Arbor, pp. 289-306.
- BRENTON M. (1998), *We're in Charge: Co-housing Communities of Older People in the Netherlands - Lessons for Britain?*, Policy Press, Bristol.
- BROMLEY D. W. (1991), *Environment and Economy. Property Rights and Public Policy*, Basil Blackwell, Cambridge.
- BROWNSTEIN B. P. (1980), *Pareto Optimality, External Benefits and Public Goods*, in "The Journal of Libertarian Studies", vol. 4, pp. 93-106.
- BRUHN J. G. (2005), *The Sociology of Community Connections*, Springer, New York.
- BRUNETTA G. (a cura di) (2006), *Stato, mercato, pianificazione*, in "Scienze Regionali", vol. 5, n. 1, pp. 115-49.
- ID. (2008), *Processi di auto-organizzazione sociale e cambiamento istituzionale*, in G. De Luca (a cura di), *Discutendo intorno alla città del liberalismo attivo*, Alinea, Firenze, pp. 53-61.
- BRUNETTA G., MORONI S. (2008), *Libertà e istituzioni nella città volontaria*, Bruno Mondadori, Milano.
- IDD. (2010), *Strategie sostenibili della convivenza urbana: la sfida aspecifica del cohousing*, Atti della XIII Conferenza Società Italiana degli Urbanisti, 25-27 febbraio, Roma.
- BUCHANAN J. M. (1965), *An Economic Theory of Clubs*, in "Economica", vol. 32, pp. 1-14.
- ID. (1968), *The Demand and Supply of Public Goods*, Rand McNally & Company, Chicago.
- BUDD K. (1998), *Be Reasonable! How Community Associations Can Enforce Rules Without Antagonizing Residents, Going to Court, or Starting World War III*, Community Associations Institute, Alexandria.
- CARESTIATO N. (2008), *Beni comuni e proprietà collettiva come attori principali per lo sviluppo locale*, Tesi di dottorato, Università degli Studi di Padova.
- CARROZZA P. (2007), *Constitutionalism's Post-Modern Opening*, in M. Loughlin, N. Walker (eds.), *Constituent Power and Constitutional Form*, OUP, Oxford.
- CASSESE S. (2003), *Lo spazio giuridico globale*, Laterza, Bari-Roma.
- CESARINI SFORZA W. (1963), *Il diritto dei privati*, Giuffrè, Milano.
- CHIODELLI F. (2010a), *Enclaves private a carattere residenziale: il caso del cohousing*, in "Rassegna Italiana di Sociologia Urbana", vol. 51, n. 1, pp. 95-116.
- ID. (2010b), *Cohousing vs gated communities. Un'analisi tassonomica della coabitazione*, in "Urbanistica", n. 141, pp. 79-84.
- CHRISTIAN D. L. (2007), *La necessità di una visione comune*, in M. Lietaert, *Cohousing e condomini solidali*, Aam Terra Nuova, Perugia, pp. 72-81.
- DALL'ARA G. (2010), *Manuale dell'Albergo Diffuso. L'idea, la gestione, il marketing dell'ospitalità diffusa*, FrancoAngeli, Milano.
- DALL'ARA G., EDER R., RAGGI F., SCULLICA F. (2010), *Ospitalità e ricettività*, in "AL", n. 4 pp. 4-13
- DALL'ARA G., ESPOSTO M. (2005), *Il fenomeno degli alberghi diffusi in Italia*, Palladino, Campobasso.
- DAHRENDORF R. (2003), *Auf der Suche nach einer neuen Ordnung*, C. H. Beck, München (trad. it. *Libertà attiva. Sei lezioni su un mondo instabile*, Laterza, Roma-Bari).
- Department for Communities and Local Government, DCLG (2008), *Communities in*

- Control: Real Power, Real People*, Communities and Local Government, London.
- DE JASAY A. (1989), *Social Contract, Free Ride. A Study of the Public Goods Problem*, Clarendon, Oxford.
- DENG F. F., GORDON P., RICHARDSON H. W. (2007), *Private Communities, Market Institutions and Planning*, in N. Verma (ed.), *Institutions and Planning*, Elsevier, Amsterdam, pp. 187-205.
- DONADIEU P. (2006), *Campagne urbane. Una nuova proposta di paesaggio della città*, Donzelli, Roma.
- ELAZAR D. J. (1987), *Exploring Federalism*, The University of Alabama Press, Tuscaloosa (trad. it. *Idee e forme del federalismo*, **[edit.?**], Milano 1998).
- FAGAN M., KELLY P., LYSAGHT G. (2007), *SubUrban to SuperRural*, in S. O'Toole (ed.), *SubUrban to SuperRural*, Gandon Editions, Dublin.
- FERRARESE M. R. (2000), *Le istituzioni della globalizzazione*, il Mulino, Bologna.
- FOLDVARY F. (1994), *Public Goods and Private Communities*, Edward Elgar, Aldershot.
- FREGNI E. (1992), *Terre e comunità nell'Italia Padana; il caso delle Partecipanze agrarie emiliane: da beni comuni a beni collettivi*, in "Quaderni di Cheiron", I-II semestre.
- FROMM D. (2000), *American Cohousing: the First Five Years*, in "Journal of architectural and planning research", vol. 17, n. 2.
- GELLNER E. (1981), *Architettura anonima ampezzana: nel paesaggio storico di Cortina*, Muzzio, Padova.
- GIACOMELLI A. (1994), *Il volto della città: il catasto urbano del 1752*, in AA.VV., *Storia di Cento*, vol. II, Centro Studi Girolamo Baruffaldi, Cento, pp. 386-93.
- GLASZE G. (2006), *Some Reflections on the Economic and Political Organisation of Private Neighbourhoods*, in R. Atkinson, S. Blandy (eds.), *Gated Communities*, Routledge, London, pp. 34-46.
- GLASZE G., WEBSTER C., FRANTZ K. (eds.) (2006a), *Private Cities. Global and Local Perspectives*, Routledge, London.
- IDD. (2006b), *Introduction: Global and Local Perspectives on the Rise of Private Neighbourhoods*, in G. Glasze, C. Webster, K. Frantz (eds.), *Private Cities. Global and Local Perspectives*, Routledge, London, pp. 1-8.
- GOLDIN K. D. (1992), *Equal Access vs. Selective Access*, in T. Cowen (ed.), *Public Goods and Market Failures*, Transaction Publishers, New Brunswick, pp. 69-92.
- GOODMAN P. (1961), *New Reformation* (trad. it. in P. Adamo, a cura di, *Individuo e comunità*, Elèuthera, Milano 1995).
- ID. (1972), *Just an Old Fashioned Love Song*, New York; trad. it. *Amo la libertà ma preferisco l'autonomia*, in "Libertaria", n. 1, 2000.
- GROSSI P. (1977), *Un altro modo di possedere: l'emersione di forme alternative di proprietà alla coscienza giuridica postunitaria*, Giuffrè, Milano.
- HALL P. (1988), *Cities of Tomorrow*, Basil Blackwell, Oxford.
- HALL P., HARDY D., WARD C. (2003), *Commentator's Introduction*, in E. Howard, *Tomorrow. A Peaceful Path to Real Reform*, Routledge, London, pp. 1- 29.
- HEATH S. (1957), *Citadel, Market and Altar*, The Science of Society Foundation, Baltimore.
- HELSLEY R. W., STRANGE W. C. (1998), *Private Governments*, in "Journal of Public

- Economics”, n. 69, pp. 281-304.
- HIRSCHMAN A. O. (1994), *I conflitti come pilastri della società democratica ad economia di mercato*, in “Stato e mercato”, vol. 41, pp. 133-52.
- HOLCOMBE R. (1997), *A Theory of the Theory of Public Goods*, in “Review of Austrian Economic”, vol. 10, n. 1, pp. 1-22.
- HOPPE H.-H. (1989), *Fallacies of the Public Goods Theory and the Production of Security*, in “The Journal of Libertarian Studies”, vol. 9, n. 1, pp. 27-46.
- INGERSOLL R. (2001), *Periferia italiana*, Meltemi, Roma.
- KELSEN H. (1945), *General Theory of Law and State*, Harvard University Press, Cambridge (MA).
- KROPOTKIN P. A. (1902), *Il mutuo appoggio fattore dell'evoluzione* (trad. it. Libreria internazionale d'avanguardia, Bologna 1950).
- LEE S., WEBSTER C. (2006), *Enclosure of the Urban Commons*, in “GeoJournal”, vol. 66, pp. 27-42.
- LIETAERT M. (2007) (a cura di), *Cohousing e condomini solidali*, Aam Terra Nuova, Perugia.
- LIPPI A. (2001), *Il policy making europeo come “rete”*, in A. Predieri, M. Morisi (a cura di), *L'Europa delle reti*, Giappichelli, Torino.
- LOCKE J. (1690), *Two Treatises of Government*, London (ried. J. M. Dent, London 2002) **{trad.it.?**
- LOW S. (2003), *Behind the Gates*, Routledge, London.
- LUPOI M. (2008), *Istituzioni del diritto dei trust e degli affidamenti fiduciari*, CEDAM, Padova.
- MACCALLUM S. H. (1970), *The Art of Community*, Institute for Humane Studies, Menlo Park.
- ID. (1997), *The Quickening of Social Evolution. Perspectives on Proprietary (Entrepreneurial) Communities*, in “The Independent Review”, vol. 2, n. 2, pp. 287-302.
- ID. (2002), *The Case for Land Lease versus Subdivision*, in D. T. Beito, P. Gordon, A. Tabarrok (eds.), *The Voluntary City*, The University of Michigan Press, Ann Arbor, pp. 371-400.
- ID. (2003a), *The Enterprise of Community*, in “Journal of Libertarian Studies”, vol. 17, n. 4, pp. 1-15.
- ID. (2003b), *The Entrepreneurial Community in Light of Advancing Business Practices and Technologies*, in F. E. Foldvary, D. B. Klein (eds.), *The Half-Life of Policy Rationales*, New York University Press, New York, pp. 227-42.
- ID. (2005), *Planning Through Exclusive Dialogue: Basic Lessons We Can Learn from the Private Estate*, in “Economic Affairs”, vol. 25, n. 4, pp. 36-9.
- MANFREDINI I. (2007), *La nascita del mutuo soccorso in lucchesia. Gli statuti delle prime società (1861-1906) nelle raccolte della Biblioteca statale di Lucca*, Maria Pacini Fazzi, Lucca.
- MANZINI E., MARELLI I. (2007**{v.testo}**), *L'esperienza di cohousing.it*, in M. Lietaert (a cura di), *Cohousing e condomini solidali*, Aam Terra Nuova, Perugia.
- MCCAMANT K., DURRETT C. (2007), *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*, Ten Speed Press, Berkeley (CA).
- MCKEAN M., OSTROM E., GIBSON C. (2000), *People and Forests: Communities, Institutions and Governance*, The MIT Press, Cambridge (MA).
- MEDICI G. (1956), *La distribuzione della proprietà fondiaria in Italia*, INEA, Roma.

- MELTZER G. (ed.) (2000), *Cohousing: Verifying the Importance of Community in the Application of Environmentalism*, in "Journal of Architectural and Planning Research", vol. 17, n. 2, pp. 110-32.
- MERUSI F. (1997), *La natura delle cose come criterio di armonizzazione comunitaria nella disciplina sugli appalti*, in "Rivista italiana di diritto pubblico comunitario", vol. 7, n. 1.
- MIDDLETON D. S., ABRAHAMS K. (1997), *Cohousing Development: Creating Genuine Communities*, "Urban Land", vol. 56.
- MORO G., VANNINI I. (2008), *La società civile tra eredità e sfide. Rapporto sull'Italia del Civil Society Index*, Rubbettino, Catanzaro.
- MORONI S. (2005), *L'ordine sociale spontaneo*, UTET, Torino.
- ID. (2007), *La città del liberalismo attivo*, CittàStudi, Torino.
- ID. (2011a), *An Evolutionary Theory of Institutions and a Dynamic Approach to Reform*, in "Planning Theory", vol. 9, n. 4, pp. 275-97.
- ID. (2011b), *The Role of Deliberate Intervention on Organizations and Institutions: A Response to Alexander*, in "Planning Theory", vol. 10, n. 2, pp. 190-7.
- MUSGRAVE R. A., MUSGRAVE P. B. (1976), *Public Finance in Theory and Practice*, McGraw-Hill, New York.
- NELSON R. H. (2004), *Local Government as Private Property*, in H. M. Jacobs (ed.), *Private Property in the 21st Century*, Edward Elgar, Cheltenham, pp. 95-124.
- ID. (2005), *Private Neighborhoods*, Urban Institute Press, Washington.
- NORTH D. C. (1990), *Institution, Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge University Press, Cambridge.
- NORWOOD K., SMITH K. (1995), *Rebuilding Community in America: Housing for Ecological Living, Personal Empowerment and the New Extended Family*, Shared Living Resource Center, Berkeley.
- OLSEN D. J. (1964), *Town Planning in London*, Yale University Press, New Haven.
- OSTROM E. (1990), *Governing the Commons*, Cambridge University Press, Cambridge.
- ID. (2006), *The Complexity of Rules and How They May Evolve over Time*, in C. Schubert, G. von Wangenheim (eds.), *Evolution and Design of Institutions*, Routledge, New York, pp. 100-22.
- PANICCIA P., PECHLANER H., VALERI M. (2007), *Da borgo ad albergo: il caso Sextantio*, in "La rivista del turismo", n. 4, pp. 16-23.
- PASOUR E. C. (1981), *The Free Rider as a Basis for Government Intervention*, in "The Journal of Libertarian Studies", vol. 4, n. 4, pp. 453-64.
- PIRANI A., ZANONI F. (2008), *Cooperative e città*, FrancoAngeli, Milano.
- POLICE A. (1997), *La predeterminazione delle decisioni amministrative. Gradualità e trasparenza nell'esercizio del potere discrezionale*, Jovene, Napoli.
- PROUDHON P. J. (1851), *Idée générale de la Révolution au XIX siècle*, Didier, Paris (trad. it. *Critica della proprietà e dello stato*, Eleuthera, Milano 2001).
- RASMUSSEN S. E. (1967), *London: The Unique City*, The MIT Press, Cambridge.
- RAWLS J. (1971), *A Theory of Justice*, Harvard University Press, Cambridge (MA).
- REDWOOD M. (2009), *Agriculture in Urban Planning. Generating Livelihoods and Food Security*, Earthscan, London.
- RICHEBUONO G. (2001), *Cenni storici sulle Regole d'Ampezzo*, Regole d'Ampezzo, Cortina d'Ampezzo.
- ROBBIANI R. (2009), *Conosci San Felice?*, www.san-felice.it.

- ROGERS B. (2005), *Living Together*, in "Urban Land", vol. 64, n. 2, pp. 69-73.
- ROMAGNOLI E., TREBESCHI C. (1975), *Comunioni familiari montane: testi legislativi, sentenze, studi e bibliografia*, Paideia: Brescia.
- ROMAGNOLI E., TREBESCHI C., TREBESCHI A., GERMANÒ A. (1992), *Comunioni familiari montane*, vol. 2, Paideia, Brescia.
- SAMUELSON P. A. (1954), *The Pure Theory of Public Expenditures*, in "The Review of Economics and Statistics", vol. 36, n. 4, pp. 387-9.
- ID. (1955), *Diagrammatic Exposition of a Theory of Public Expenditures*, in "The Review of Economics and Statistics", vol. 37, n. 4, pp. 350-6.
- SARTI R., FABBRI R. (2004), *La popolazione del Comune di Cento; analisi dell'evoluzione storica e socio-demografica dei cittadini residenti dal 1958 al 2003 e confronto con la provincia di Ferrara*, Sistan Sistema Statistico Nazionale, Cento.
- SCHUTZ A. (1979), *Saggi sociologici*, UTET, Torino.
- SEISER G. (1887), *Convegno fra la Magnifica Comunità d'Ampezzo e le cosidette Regole*, Cortina d'Ampezzo.
- SELZNICK P. (1957), *Leadership in Administration. A Sociological Interpretation*, University of California Press, Berkeley and Los Angeles.
- SEN A., WILLIAMS B. (1982), *Introduction*, in A. Sen, A. Williams (eds.), *Utilitarianism and beyond*, Maison de Sciences de l'Homme and Cambridge University Press, pp. 1-21.
- SENNETT R. (1974), *The Fall of Public Man*, Penguin Books, London.
- ID. (1992), *The Uses of Disorder. Personal Identity and City Life*, Norton & Company, New York.
- SIMMS A., DRURY J., TRATHEN K. (2003), *Limits to Property: The Failure of Restrictive Property Regimes in the Modern World*, New Economics Foundation, London.
- SIMPSON B.P. (2005), *Markets Don't Fail!*, Lexington Books, Oxford.
- STEELE C. (2009), *The Hungry City*, Vintage, Hopkinton.
- STRINGHAM E. (2006), *Overlapping Jurisdictions, Proprietary Communities, and Competition in the Realm of Law*, in "Journal of Institutional and Theoretical Economics", 162, pp. 1-19.
- SUMMERSON J. (1962), *Georgian London*, Barrie and Jenkins, London.
- SWANN R. S. (1972), *The Community Land Trust. A Guide to a New Model for Land Tenure in America*, Centre for Community Economic Development Cambridge, Cambridge (MA).
- TABARROK A. (2002), *Market Challenges and Governmental Failure*, in D. T. Beito, P. Gordon, A. Tabarrok (eds.), *The Voluntary City*, The University of Michigan Press, Ann Arbor, pp. 405-33.
- TAME C. R. (1998), *Cooperation without Community*, in "Philosophical Notes", n. 11, pp. 1-4.
- TAYLOR M. (1987), *The Possibility of Cooperation*, Cambridge University Press, Cambridge.
- TIEBOUT C. (1956), *A Pure Theory of Local Expenditures*, in "Journal of Political Economy", vol. 64, pp. 416-24.
- TOMASELLA E. (2000), *Aspetti pubblicistici del regime dei beni regolieri*, Istituto Bellunese di Ricerche Sociali e Culturali, Belluno.
- TORRESANI S. (1998), *Il territorio delle partecipanze agrarie emiliane: un archivio storico a cielo aperto*, in P. Nervi (a cura di), *I demani civici e le proprietà collettive*

- ve: un altro modo di possedere, un diverso modo di gestire*, CEDAM, Padova.
- UNITED STATES CENSUS BUREAU (2009), *American Housing Survey*.
- VECA S. (2008), *Cittadinanza. Riflessioni filosofiche sull'idea di emancipazione*, Feltrinelli, Milano.
- ID. (2009), *Dizionario minimo. Le parole della filosofia per una convivenza democratica*, Frassinelli, Milano.
- VIGANÒ P. (2004), *New Territories. Situations, Projects, Scenarios for the European City and Territory*, Officina, Roma.
- VILJOEN A. (2005), *Continuous Productive Urban Landscapes. Designing Urban Agriculture for Sustainable Cities*, Architectural Press, Oxford.
- WARD C. (1973), *Anarchy in Action*, Allen & Unwin, London.
- ID. (2000), *Social Policy: An Anarchist Response*, Freedom Press, London.
- WEBSTER C. (2001), *Gated Cities of To-Morrow*, in "Town Planning Review", vol. 72, n. 2, pp. 149-169.
- ID. (2002), *Property Rights and the Public Realm: Gates, Green Belts, and Gemeinschaft*, in "Environment and Planning B", vol. 29, pp. 397-412.
- WEBSTER C., GLASZE G. (2006), *Conclusion: Dynamic Urban Order and the Rise of Residential Clubs*, in G. Glasze, C. Webster, K. Frantz (eds.), *Private Cities. Global and Local Perspectives*, Routledge, London, pp. 222-37.
- WEBSTER C., LAI L. W. C. (2003), *Property Rights, Planning and Markets*, Edward Elgar, Cheltenham.
- WILLIAMS J. (2005), *Designing Neighborhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing*, in "Journal of Urban Design", vol. 10, n. 2, pp. 195-227.
- ID. (2008), *Predicting an American Future for Cohousing*, in "Futures", vol. 40.
- WOODIN T., CROOK D., CARPENTIER V. (2010), *Community and Mutual Ownership*, Joseph Rowntree Foundation, York.