



# Ragioni Comuni 2017 - 2018

Atti del convegno di chiusura  
delle attività progettuali  
realizzate tramite assegni di ricerca  
finanziati dalla Regione Friuli Venezia Giulia  
ai sensi della LR 34/2015, art.5, c. 29-33.  
Trieste 30 settembre - 1 ottobre 2021

a cura di **Ilaria Micheli**  
delegato alla ricerca scientifica  
in area umanistica  
e cooperazione allo sviluppo



**UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI TRIESTE**



**REGIONE AUTONOMA  
FRIULI VENEZIA GIULIA**

---

## **RAGIONI COMUNI**

**1**

impaginazione  
Elena Tonzar

© copyright Edizioni Università di Trieste, Trieste 2022

Proprietà letteraria riservata.  
I diritti di traduzione, memorizzazione elettronica,  
di riproduzione e di adattamento totale e parziale di questa  
pubblicazione, con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm,  
le fotocopie e altro) sono riservati per tutti i paesi.

ISBN 978-88-5511-307-6  
eISBN 978-88-5511-308-3

EUT - Edizioni Università di Trieste  
Via E. Weiss, 21 – 34128 Trieste  
eut@units.it  
<http://eut.units.it>  
<https://www.facebook.com/EUTEdizioniUniversitaTrieste>

# **Ragioni Comuni 2017 - 2018**

Atti del convegno di chiusura  
delle attività progettuali  
realizzate tramite assegni di ricerca  
finanziati dalla Regione Friuli Venezia  
Giulia

ai sensi della LR 34/2015, art.5, c. 29-33.  
Trieste 30 settembre - 1 ottobre 2021

**a cura di Ilaria Micheli**  
delegato alla ricerca scientifica  
in area umanistica  
e cooperazione allo sviluppo



# Sommario

- 7 *Introduzione*  
Ilaria Micheli

## AREA 10

- 17 *Il Friuli Venezia Giulia nell'immaginario del turista tedesco, austriaco e svizzero*  
Anne-Kathrin Gärtig-Bressan
- 39 *Memorie e riscoperta della città nella poesia di Virgilio Giotti*  
Elena Rampazzo
- 57 *Nuovi dati da vecchi scavi: censimento, catalogazione e analisi delle monete provenienti da campagne archeologiche della prima metà del Novecento, in particolare dirette da Giovanni Brusin*  
Andrea Ziglio
- 73 *Censimento dei manoscritti e indagine sulla storia della tradizione del De viris illustribus di Petrarca volgarizzato da Donato degli Albanzani*  
Vanni Veronesi

## AREA 11

- 89 *Il museo delle illusioni: analisi e selezione delle illusioni sensoriali finalizzate alla valorizzazione della tradizione di ricerca sulla percezione della regione Friuli Venezia Giulia*  
Fabrizio Sors, Alessandra Galmonte
- 101 *Regione\_Storia: esplorare online la contemporaneità della frontiera alto-adriatica*  
Patrick Karlsen
- 109 *Archeologia di ieri e di oggi: la necropoli protostorica di S. Lucia di Tolmino, Carlo Marchesetti, Il Civico Museo di Storia ed Arte di Trieste*  
Susanna Moser

127 *Guerre del futuro: anticipazioni e aerostati da battaglia, dall'invasione napoleonica della Gran Bretagna al conflitto mondiale del 1937*  
Giulia Iannuzzi

143 *La qualità dei servizi museali regionali: analisi della percezione soggettiva dei turisti*  
Matteo De Tommaso, Tiziano Agostini e Cinzia Chiandetti

#### AREA 12

161 *Il diritto privato rumeno fra tradizione e innovazione. Studio di diritto comparato*  
Denise Marino

177 *Immobili con destinazione abitativa e modi diversi di goderne nell'esperienza giuridica recente. Breve introduzione a un progetto di ricerca*  
Luca Ballerini

185 *Nuovi strumenti contrattuali per il social housing fra legislazione nazionale e regionale*  
Giacomo Buset

#### AREA 13

195 *Sfide metodologiche per la previsione del successo di imprese innovative*  
Gioia Di Credico

211 *Un approccio integrato tra Sentiment Analysis e Social Network Analysis nell'analisi della diffusione delle opinioni su Twitter*  
Francesco Santelli, Domenico De Stefano

231 *Il fenomeno della povertà energetica: un'analisi sui dati della città di Trieste*  
Sara Jovanovic

#### AREA 14

251 *Responsible Research and Innovation (RRI) e trasferimento di conoscenza: il ruolo delle organizzazioni intermedie*  
Maura Benegiamo

265 *La scuola con lingua d'insegnamento slovena per l'integrazione delle comunità di confine*  
Federico Tenca Montini, Moreno Zago

# Immobili con destinazione abitativa e modi diversi di goderne nell'esperienza giuridica recente. Breve introduzione a un progetto di ricerca Luca Ballerini

Una delle trattazioni più acute e raffinate sulle locazioni di immobili urbani, da tempo divenuta un punto fermo della materia, muove dalla constatazione elementare, ma non per questo banale, che l'accesso al godimento individuale di beni materiali può attuarsi in vari modi e con intensità diversa, entro il perimetro della legalità: mediante l'acquisto di un diritto reale, come la proprietà piena ed esclusiva, tendente a irrobustire, specie nei confronti di eventuali terzi molestatori, la posizione giuridica dell'utilizzatore diretto; in alternativa, conseguendo una legittimazione derivata, messa in campo per il tramite di sovrastrutture complesse, sebbene da taluno ricondotte alla categoria del mero diritto di credito, che la tradizione ci ha abituati a chiamare, con locuzione di sintesi, «diritti personali di godimento», associandole a una tutela meno decisa contro le altrui ingerenze abusive<sup>1</sup>.

Ciò è vero, oggi come in passato, anche per l'aspetto che qui interessa: ossia, semplificando, il godimento di immobili a uso abitativo, da adibire a residenza principale, se non unica, del loro fruitore materiale.

---

<sup>1</sup> G. GABRIELLI e F. PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, Padova, Cedam, 2005<sup>2</sup>, p. 1.

Grosso modo, impregiudicato lasciando l'orizzonte della contrattazione gratuita e delle vicende successorie per causa di morte, all'enunciata dualità, ben fondata sull'osservazione della prassi, corrisponde una tradizionale diarchia di strumenti negoziali, idonei a procurare il godimento di un bene, giuridicamente legittimo: la vendita, come prototipo dei contratti traslativi di scambio, e la locazione, con la sottospecie dell'affitto, riguardante beni produttivi<sup>2</sup>. Certo essendo che gli strumenti giuridici sono adoperati in funzione dei fini, ma anche in ragione delle opportunità concrete, molteplici appaiono le ragioni suscettibili di orientare, secondo i casi, la scelta per l'uno o l'altro titolo di natura contrattuale. Così, alla vendita può essere preferita la semplice locazione da chi manifesti un interesse attuale al godimento di un bene determinato, ma essenzialmente transitorio e di durata breve, come anche da coloro che, pur aspirando a ottenere la proprietà del bene medesimo, non dispongano della capacità patrimoniale necessaria per adempiere l'obbligazione di prezzo, tendenzialmente più gravosa dell'attribuzione pecuniaria dovuta a titolo di canone periodico, e non siano neppure nelle condizioni di conseguirla tempestivamente, attraverso gli ordinari mezzi di ricorso al credito o con altre linee di azione: a maggior ragione, quando tali ultimi soggetti non intendano accontentarsi del semplice impegno al futuro perfezionamento di un valido titolo d'acquisito, essendo spinti da indifferibili esigenze di utilizzazione, o il tempo guadagnato con un simile impegno, riconducibile a un rapporto giuridico preparatorio, non sia comunque sufficiente per accantonare la provvista da destinare a corrispettivo della differita attribuzione traslativa<sup>3</sup>.

È anche vero peraltro, relativamente agli immobili con destinazione essenzialmente abitativa, che il costume moderno, benché inciso da una complessiva rimodulazione dei rapporti personali e da una loro crescente liquidità, mostra ancora di apprezzare il vero e proprio acquisto della c.d. «prima casa», riconoscendosi tutt'oggi, in consonanza con un'antica tradizione, il valore insito nella stabilità del focolare domestico, indice di dignità sociale e giusta premessa di un compiuto sviluppo della personalità umana, ma anche, per immediato riflesso, la tendenziale convenienza di investire il risparmio, se esistente, nel tentativo di conquistarla definitivamente. Ecco allora, senza cadere in generalizzazioni eccessive, che

---

2 V., ancora, G. GABRIELLI e F. PADOVINI, *op. cit.*, pp. 1 s., nonché G. GABRIELLI, *La locazione ed i contratti aventi ad oggetto la concessione di beni in godimento*, in *Riv. dir. civ.*, 2006, pp. 329 ss.

3 Sull'importanza del modello locatizio, tutt'oggi attuale, v. F. PADOVINI, *Locazione ad uso abitativo e diritti fondamentali*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2016, II, pp. 197 ss.; ID., *La disciplina della locazione immobiliare fra regime attuale e prospettive future*, *ivi*, 2012, II, pp. 265 ss.



la libera scelta dell'azione giuridica e la legittima aspettativa di procurarsi una signoria piena sull'immobile da destinare a residenza principale rischiano di rimanere oblite, a tutto vantaggio del modello locatizio puro, dall'insostenibilità dello sforzo associato all'integrale pagamento del prezzo, ben spesso accentuata, purtroppo, da circostanze divenute componenti strutturali o ricorrenti della nostra economia: crisi diffusa, rinvigorita dalla perdurante situazione pandemica, stretta del credito, difficilmente superabile con il mero appello alla solidarietà familiare, e ulteriori fattori connessi. Si tratta, invero, di criticità che neppure gli interventi pubblici, da sempre conviti e meritori, sembrano in grado di risolvere da soli, senza l'apporto di altre forze concorrenti, siano essi declinati, secondo programmi ispirati al principio di sussidiarietà, come contributi economici per l'acquisto del bene casa o come iniziative, per verità eterogenee, di c.d. «edilizia convenzionata».

Sia detto per inciso, il ricorso alla locazione immobiliare da chi ambisca, in cuor suo, a divenire proprietario pieno dell'alloggio, ma non possa soddisfare la propria aspettativa in ragione delle circostanze, rischia di tradursi in una possibile diseconomia: ben spesso, del resto, l'importo mensile del canone, tendente a remunerare il locatore in dipendenza del godimento concesso per un tempo determinato, non si discosta di molto da quanto il conduttore avrebbe pagato come rateo di mutuo bancario, specie in epoca di ampie flessioni registrate dai tassi di interesse generalmente praticati, se mai un finanziamento, destinato a un'operazione di acquisto immediato, gli fosse stato concesso dagli intermediari del credito; con la fondamentale differenza che, a parità di sforzo economico, tale ultimo soggetto, locatario senza diritto d'acquisto successivo, non ottiene certo la proprietà del bene e non la conseguirà in seguito, alla scadenza della locazione, dovendo restituire alla controparte, in mancanza di proroga o di valida rinnovazione del contratto stipulato, l'immobile sino ad allora legittimamente detenuto come inquilino.

Eppure, a ben vedere, la vendita immediatamente traslativa, con pagamento del prezzo in unica soluzione ravvicinata al perfezionamento dell'accordo, e la locazione pura e semplice, senza patti accessori sul futuro ed eventuale acquisto del bene da parte del conduttore, non costituiscono poli assolutamente isolati, circondati da terre di nessuno, che la mano del legislatore e la creatività dei privati, espressione di autonomia legittima, non sono state capaci di rinverdire<sup>4</sup>. Già dal disegno originario del codice

---

<sup>4</sup> Si veda l'approfondita disamina di G. Buset, *Contratto, programma traslativo di scambio e godimento interinale*, in *Riv. dir. civ.*, 2019, pp. 377 ss. Ma v. anche, per una panoramica generale, A. Semprini, *L'acquisto progressivo*

civile emergono alternative utili, offerte a chi non possa accedere al primo schema e non voglia accontentarsi di conseguire il godimento temporaneo del bene desiderato verso un corrispettivo prestabilito, come la vendita con patto di riservato dominio, connotata da prezzo rateale o dilazionato, ma anche la c.d. «locazione-vendita», appena accennata dalla disposizione dell'art. 1526, ult. comma, c.c. e, a prescindere dalla denominazione suggestiva, dai più accostata, in termini di significato economico, all'altra figura giuridica, incentrata su riserva della proprietà in capo al venditore e conseguente effetto traslativo differito<sup>5</sup>. Entrambi gli evocati schemi negoziali consentono infatti, a evidente beneficio dell'aspirante acquirente, di diluire nel tempo il peso della prestazione pecuniaria a suo carico, rendendolo compatibile con la propria capacità patrimoniale, e di ottenere, al contempo, la regolare immissione nel godimento di una cosa specifica, anteriore al programmato effetto traslativo, ma idealmente destinata a consolidarsi con il successivo acquisto della proprietà piena da parte di lui<sup>6</sup>.

Si deve soprattutto all'ingegno della prassi, però, il tentativo, spesso riuscito, di adeguare in via convenzionale gli strumenti collaudati, legalmente tipizzati, o addirittura di aprire vie nuove, rientranti nel campo dell'atipicità contrattuale, anche con lo scopo di compensare la debolezza economica di chi eventualmente ambisca al compimento di un acquisto immobiliare, a titolo oneroso, e le difficoltà da costui riscontrabili, soprattutto in tempi di diffusa crisi finanziaria, nel ricorrere al credito esterno, rivitalizzando o semplicemente contribuendo a rafforzare, così, il mercato degli immobili a destinazione abitativa.

Non è certo recente, del resto, il progressivo manifestarsi, anche presso di noi, di operazioni riconducibili al modello del c.d. «*leasing immobiliare*» («traslativo»), emerso dal “basso” della realtà operativa e sull'esempio di ordinamenti stranieri, che tanto ha affaticato la scienza giuridica italiana nel qualificarlo adeguatamente, con l'intento di individuarne,

---

della proprietà immobiliare, in *Contr. e impr.*, 2018, pp. 1190 ss.; A. ALBANESE e S. MAZZAMUTO, *Rent to buy, leasing immobiliare e vendita con riserva della proprietà*, Torino, Giappichelli, 2016.

5 A. LUMINOSO, *La vendita*, in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, continuato da P. Schlesinger, Milano, Giuffrè, 2014, p. 104; C.M. BIANCA, *La vendita e la permuta*, in *Tratt. Vassalli*, VII, I, Torino, Utet, 1993<sup>2</sup>, pp. 56 ss.

6 Le disposizioni degli artt. 1523 ss. c.c. disciplinano la vendita con patto di riservato dominio come possibile declinazione della compravendita mobiliare; ma nulla vieta, come generalmente si riconosce, che tali disposizioni siano utilmente estese anche alla compravendita immobiliare (v., per tutti, A. LUMINOSO, *La compravendita*, Torino, Giappichelli, 2018<sup>9</sup>, pp. 166 s.).

in mancanza di regole specifiche e organiche, la disciplina sostanziale<sup>7</sup>. Elemento caratteristico di tali operazioni è che una delle parti coinvolte, l'utilizzatore, consegue immediatamente, contro il giusto corrispettivo in forma di "canoni" periodici, la materiale disponibilità dell'immobile prescelto, riservandosi un'opzione di successivo acquisto, esercitabile nel corso del rapporto o alla relativa scadenza, pagando al concedente un'ulteriore somma di denaro, essenzialmente commisurata a una frazione dell'originario valore monetario del bene medesimo o pari alla differenza fra tale ultimo indice e il complessivo importo dei canoni versati *medio tempore*; onde il lungo dibattere, nella letteratura tecnica, circa la loro sostanziale atipicità o la relativa appartenenza a schemi legalmente tipizzati, singoli o variamente combinati fra loro, come la vendita con patto di riservato dominio o la comune locazione, sia pure integrata dalla previsione di un diritto potestativo all'acquisto in capo al conduttore, sostanzialmente declinato quale opzione di compera. Meno risalente nel tempo e giustificato da circostanze contingenti, come la ricordata situazione di generalizzata crisi economico-finanziaria, può comunque dirsi, in linea con ricorrenti valutazioni di insieme, il ravvivato interesse per una serie di operazioni limitrofe, insinuatesi nelle pieghe degli affari immobiliari, il cui denominatore comune è costituito dalla concessione in godimento di un immobile verso corrispettivo pecuniario, con cadenza periodica, ma anche, a beneficio del concessionario, dalla facoltà di acquistarne in futuro, nelle more del rapporto instaurato o alla scadenza convenuta, la proprietà piena ed esclusiva, scomputando dal prezzo stabilito, a monte, i "canoni" già versati sino al compimento della programmata attribuzione traslativa (o una parte di essi): attribuzione che, se può anche mancare in concreto, costituisce, in astratto o sul piano programmatico, il risultato fisiologico della vicenda negoziale, tutta intarsiata da situazioni strumentali alla produzione di un effetto traslativo finale, differito rispetto all'originaria stipulazione e preceduto, a beneficio dell'aspirante acquirente, dal legittimo godimento intermedio del bene<sup>8</sup>. Si allude, com'è facile intuire, a quel coacervo di ipotesi negoziali, diversamente costruite, che esigenze di sintesi hanno portato a chiamare,

---

7 Cfr. A. LUMINOSO, *op. ult. cit.*, pp. 19 s.; G. DE NOVA, voce *Leasing*, in *Dig. disc. priv., Sez. civ.*, X, Torino, Utet, 1993, spec. pp. 490 ss.; G. GABRIELLI, *Considerazioni sulla natura del leasing immobiliare e loro riflessi in tema di pubblicità e di responsabilità civile*, in *Riv. dir. civ.*, 1984, II, pp. 271 ss.

8 V., entro un ampio ventaglio di scritti sul tema, A. LUMINOSO, *op. ult. cit.*, pp. 19 e 170 s.; D. POLETTI, *L'accesso alla proprietà abitativa al tempo della crisi: i c.d. contratti rent to buy*, in G. ALPA ed E. NAVARRETTA (a cura di), *Crisi finanziaria e categorie civilistiche*, Milano, Giuffrè, 2015, pp. 251 ss.; ANDR. FUSARO, *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent, tra modelli legislativi e rielaborazioni della prassi*, in *Contr. e impr.*, 2014, pp. 419 ss.

cumulativamente e secondo la diffusa benevolenza nei confronti degli anglicismi, «rent to buy»<sup>9</sup>; il che, rimanendo sul piano del “parlare figurato”, sollecita immediatamente l'impressione, a torto o a ragione, di trovarsi in una sorta di terra di mezzo o di intersezione, se si preferisce, fra il polo della locazione pura e quello della vendita ordinaria, appunto.

Ora, le istanze alla base di una simile operosità della prassi, diffusamente avvertite nel corpo sociale, non hanno lasciato indifferente il legislatore nazionale, il quale, di recente, è intervenuto più volte nel contesto della materia in rassegna, rispondendo all'invito, da tempo rivolto dagli interpreti, di consegnare una disciplina puntuale di certe fattispecie contrattuali o di singoli aspetti connessi, offrendo, così, la giusta stampella normativa a contegni negoziali già radicatisi nel tessuto degli affari<sup>10</sup>. Ne sono diretta testimonianza, oggi, le previsioni dell'art. 1, commi 136 ss., l. n. 124/2017, sulla «locazione finanziaria», anche, idealmente, di natura immobiliare: disposizioni precedute, sul piano cronologico, dalle norme minute sul c.d. «leasing abitativo», raccolte nell'art. 1, commi 76 ss., l. n. 208/2015<sup>11</sup>. Ma, soprattutto e ancor prima, si deve pensare alle regole dell'art. 23 d.l. 133/2014, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 133/2014, sui «contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili», che si rivolgono, apparentemente, all'ampia fenomenologia di operazioni dapprima raccolte sotto la generica etichetta di «rent to buy»<sup>12</sup>.

---

9 Ampiamente, G. Buset, *Contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (art. 23, D.L. 12.9.2014, n. 133)*, in V. Cuffaro e F. Padovini (a cura di), *Codice commentato degli immobili urbani*, Torino, Utet, 2017, pp. 1265 ss.

10 Sul punto, R. Clarizia, V. Cuffaro e A. Musio, *I nuovi contratti immobiliari: rent to buy e leasing abitativo*, Padova, Cedam, 2017.

11 Cfr. G. Di Rosa, *La disciplina della locazione finanziaria nella prima legge annuale per il mercato e la concorrenza*, in *Contratti*, 2018, pp. 215 ss.; E. Lucchini Guastalla, *Il contratto di leasing finanziario alla luce della legge n. 124/2017*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2019, II, pp. 179 ss. Con riguardo al leasing (immobiliare) abitativo, v., inoltre, R. Marseglia, *Il leasing abitativo agevolato: una tipizzazione difficile*, in *Riv. dir. priv.*, 2019, pp. 575 ss.; D. Poletti, “Forme” del godimento con vocazione traslativa: appunti sul leasing immobiliare abitativo, in A. D'Angelo e V. Roppo (diretto da), *Annuario del contratto 2017*, Torino, 2018, pp. 50 ss.

12 V., ex multis, G. Buset, *Considerazioni sul c.d. contratto preliminare ad effetti anticipati: natura, qualificazione e disciplina applicabile*, in *Contr. e impr.*, 2019, pp. 1492 s.; E.W. Di Mauro, *Rent to buy e tipo contrattuale*, Napoli, E.S.I., 2018; M. Palazzo, *La contrattazione immobiliare oggi e l'apporto della prassi notarile. Dal primato della legge a quello della prassi: il rent to buy*, in *Vita not.*, 2018, pp. 497 ss.; A. Semprini, *Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile (cd. rent to buy)*, Padova, Cedam, 2017; G. Buset, *Contratti di godimento*, cit., pp. 1271 ss.; R. Franco (a cura di), *Rent to buy tra fattispecie e procedimento. Studio sull'autonomia negoziale*, Napoli, E.S.I., 2017; C. Cicero e V. Caredda (a cura di), *Rent to buy*, Napoli, E.S.I., 2016; V. Cuffaro, *La locazione di scopo*, in *Giur. it.*, 2015, pp. 501 ss.; F. Delfini, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 2015, pp. 817 ss.; G. D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, in *Contratti*, 2015, pp. 1030 ss.; S. Mazzamuto, *Il contratto di*

Si potrebbe entrare nel merito delle disposizioni appena evocate, ma quanto detto, si confida, basta a rendere patente, non solo l'opportunità, ma la vera e propria necessità di adoperarsi nel tentativo di riportare a sistema l'insieme di questi interventi sparsi del legislatore, di ricucire gli strappi e le lacune percepibili nel tessuto normativo, non sempre completo e organico, di trarre da esso, ancora, soluzioni potenzialmente applicabili, direttamente o per analogia, ben oltre il margine segnato dal dato testuale.

La felice scelta del Prof. Fabio Padovini, originario promotore della ricerca che oggi si presenta al pubblico, è stata quella di raccogliere la sfida posta dal tentativo ricordato, ponendo al centro di tale ricerca l'essere umano e i suoi bisogni fondamentali, senza limitarsi allo stretto recinto delle elucubrazioni teoriche, pur necessarie, ma confrontandosi costantemente e proficuamente, come a una scienza pratica si addice, con la realtà del nostro territorio e a questo restituendo risultati fecondi. Di simili risultati si è fatto poi artefice, con rigore e serietà di impegno, il Dott. Giacomo Buset, che ha concretamente compiuto l'attività di ricerca sotto la guida sicura dell'evocato promotore, ma anche, in linea con lo spirito di tale scienza e del progetto realizzato, con la preziosa collaborazione dell'Ater triestina, istituzionalmente vocata alla missione, per certo lodevole, di concretare le iniziative di edilizia residenziale pubblica. Così, dalla nutrita esperienza di quell'Istituto, depositario di un sapere profondo sulle principali tecniche contrattuali del settore considerato, sono stati estrapolati alcuni dei frammenti utilizzati per ricomporre, con la fibra della tecnica giuridica, il complesso quadro dei moderni schemi tendenti all'acquisto differito della proprietà piena su beni immobili, ma preceduto dalla loro concessione in godimento all'aspirante acquirente, assolvendo al compito assegnato e individuando, fra regole positive e costruzioni controllate, risposte nuove a esigenze risalenti, anche a beneficio della comunità locale.

La luce accesa che la ricerca condotta ha proiettato sugli snodi essenziali del tema indagato conferma, recuperando le parole iniziali del discorso, come diversi e molteplici siano i modi di accesso al godimento di beni immobili, anche, aggiungiamo ora, in funzione del loro successivo acquisto in proprietà piena. Non spetta al sottoscritto, per ovvie ragioni, la competenza a esprimere un giudizio sui traguardi conseguiti, merito di altri,

---

rent to buy, in *Contr. e impr.*, 2015, pp. 952 ss.; F. PADOVINI, *Rent to buy e condominio*, in *Giur. it.*, 2015, pp. 499 ss.; D. POLETTI, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, pp. 32 ss.

ma è certo che noi tutti, come teorici del diritto o potenziali acquirenti di diritti reali immobiliari, abbiamo la possibilità di “godere gratuitamente” di tale luce, ritraendone un vantaggio difficilmente revocabile in dubbio.