

CONDIVIDERE IL SUOLO, COSTRUIRE COMUNITÀ

IL COMMUNITY LAND TRUST COME MODELLO PER UN
ABITARE ACCESSIBILE E INCLUSIVO



ISABELLA TABACCHI



Politecnico di Torino

Dipartimento di Architettura e Design (DAD)
Corso di Laurea Magistrale in Architettura per la Sostenibilità

Tesi di laurea magistrale

**Condividere il suolo, costruire comunità:
il Community Land Trust come modello per un abitare
accessibile e inclusivo.**

Relatrice:

professoressa Daniela Ciaffi

Co-relatore:

professor Santiago Emanuel Gomes

Candidata:

Isabella Tabacchi

Anno accademico 2024/2025

ABSTRACT

Il superamento degli strumenti tradizionali del mercato liberale e del welfare state ha portato all'emergere di nuove forme di gestione partecipata del territorio e dei beni comuni, che vengono utilizzate anche in risposta ad alcune situazioni di disagio abitativo¹. Il Community Land Trust è un modello di gestione della proprietà privata in ottica di redistribuzione della rendita fondiaria, strutturatosi negli Stati Uniti nel corso del Novecento. Attualmente si sta diffondendo come strumento di miglioramento dell'accessibilità alla casa e di gestione alternativa di un bene comune: il suolo.

Il tema di indagine principale di questo lavoro è il modo in cui il Community Land Trust può favorire l'inclusione delle comunità di cittadini nel governo del territorio, per mezzo sia dei processi partecipati sia della progettazione spaziale, e come il progetto architettonico possa tradurre i valori fondanti del modello.

Il lavoro è strutturato in cinque sezioni.

Partendo dal significato del termine abitare come esperienza esistenziale individuale e insieme condivisa², la prima sezione introduce le più recenti evoluzioni della condizione abitativa in Italia, su cui influiscono le dinamiche socio-demografiche e le politiche in materia.

La seconda è dedicata all'esplorazione del modello Community Land Trust, a partire dalle origini³ fino alle diverse declinazioni nazionali, in particolare in Europa. Dal momento che le caratteristiche del modello sono fortemente influenzate dal contesto giuridico di riferimento, è stato approfondito, in particolare, quello italiano.

La terza sezione analizza la correlazione tra empowerment e partecipazione all'interno delle comunità, indagando sul ruolo della proprietà fondiaria nei processi di acquisizione di potere. Vengono quindi analizzate le modalità di partecipazione più diffuse nei progetti di Edilizia Residenziale Pubblica, Sociale e dei Community Land Trust.

La quarta sezione riguarda la progettazione degli spazi abitati su varie scale, con un'attenzione particolare al rapporto tra abitazione e città. In primo luogo, si analizza la progettazione residenziale otto-novecentesca, a partire dalla casa borghese e da quella popolare, facendo riferimento a casi noti; in seguito, si discutono quattro casi studio di Community Land Trust selezionati per la compresenza e la gradualità nel passaggio tra spazio della città, spazio interstiziale e spazio individuale.

Infine, nell'ultima sezione viene presentato il caso studio, oggetto di un'esperienza di tirocinio, del Community Land Trust Terreno Comune nel quartiere di Aurora, a Torino.

In conclusione, questo lavoro si propone di contribuire ad una riflessione generale sui modi collaborativi e solidali di abitare la città, descrivendo processi e approcci progettuali che possano essere di esempio per applicazioni future.

1. U. Mattei, *Beni Comuni: un manifesto*, Editori Laterza, Roma, 2011.

2. M. Vitta, *Dell'Abitare. Corpi spazi oggetti immagini*, Giulio Einaudi Editore, Torino, 2008.

3. J. E. Davis, *Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States*, Lincoln Institute of Land Policy, 2010.

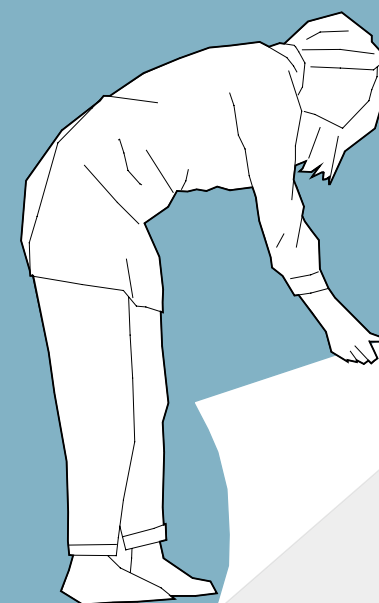
The diagram illustrates a vertical building layout with three levels, each featuring a large numbered square and various activity icons. Level 1 (top) is black with a white '1' and shows two people standing. Level 2 (middle) is blue with a white '2' and shows icons for sitting, standing, walking, and a dog. Level 3 (bottom) is blue with a white '3' and shows a person sitting and a dog. The diagram uses icons for people, dogs, and plants to represent different uses and spaces.

I fondamentali e le modalità 79

6.1 LE INTERVISTE	196
6.2 BIBLIOGRAFIA	220

01

INTRODUZIONE



Abitare la società contemporanea

COSA VUOL DIRE ABITARE?

Per provare a dare una definizione di un concetto così ampio è opportuno partire dall'etimologia: *abitare*, dal latino *HABITARE* (frequentativo di *HABERE*, avere), nel senso proprio vale continuare ad avere, ma più comunemente aver consuetudine di un luogo¹. Chi abita, quindi, risiede in un certo luogo, vi permane per un certo tempo: a caratterizzare l'abitare è infatti la continuità. Ma si tratta di una continuità di azione (attiva) o di condizione (passiva)? Secondo M. Vitta l'abitare è parte della nostra natura, ci appartiene intimamente: «*Abitare è come venire al mondo, e venire al mondo è già abitare*»². Più che di un'attività si tratta dunque di un'esperienza costante, imprescindibilmente legata all'esistenza, in quanto non possiamo essere senza abitare, come scrisse M. Heidegger a metà anni sessanta³.

Questa condizione permanente ed inevitabile porta con sé due implicazioni fondamentali: anzitutto, il mettere al mondo delle forme, le forme dell'abitare, e in secondo luogo il venire condizionati da esse. In altre parole, non potendo abitare il mondo nella sua naturalità, abbiamo la necessità di modificarlo creando degli artifici, che sono al tempo stesso frutto di un bisogno primario e manifestazione di un modo di essere. Costruire significa esprimere una visione su noi stessi e sul mondo; perciò, si tratta di un'azione fortemente politica, nel senso esteso di «che si riferisce al vivere civile»⁴. Le forme dell'abitare, pur essendo un prodotto umano, finiscono per condizionarci nel pensiero e nell'azione, cioè nella costruzione dei modi di vivere insieme [Fig.1].

1. Vocabolario Etimologico della Lingua Italiana, Voce: abitare, F. Bonomi, 2004-2008

2. M. Vitta, *Dell'Abitare. Corpi spazi oggetti immagini*, Giulio Einaudi Editore, Torino, 2008.

3. M. Heidegger, *Saggi e discorsi*, a cura di G. Vattino, Ugo Mursia Editore, Milano, 1964.

4. Enciclopedia Treccani, Voce: politico, Istituto della Enciclopedia Italiana fondata da Giovanni Treccani, Roma, 2017.

Spaces are qualified by actions just as actions are qualified by space.
(B. Tschumi, *Architecture and Disjunction*, 1996)

L'attualità pone ulteriori interrogativi sul concetto di abitare. All'inizio del nuovo millennio il sociologo e filosofo Z. Baumann ha elaborato la fortunata metafora della liquidità per descrivere la società contemporanea, che in ogni sua accezione si caratterizza per temporaneità, velocità e, conseguentemente, per incertezza e



▲ Fig. 1 Le Corbusier, Plan Voisin. Fonte: <https://www.unirc.it>
Foto aerea del quartiere Garbatella, Roma. Fonte: <https://www.romasparita.eu/>
Roulotte in un campo ad Omegna, Piemonte. Fonte: <https://www.lastampa.it>
Case di ringhiera, Torino. Fonte: <https://www.piemontetopnews.it>
Quartiere Crocetta, Torino. Fonte: <https://www.torinorete.it>
The Social Hub Florence Lavagnini, Firenze. Fonte: <https://www.thesocialhub.co/it/firenze-lavagnini/>

precarietà e in cui il cambiamento è la sola costante. Infatti, mentre la solidità annulla il tempo con la sua stabilità, per la condizione liquida il fattore temporale è essenziale, poiché i liquidi occupano un flusso temporale piuttosto che uno spazio, assumendo differenti forme in base al contenitore in cui sono ospitati.

Le rigide strutture sociali e la solidità delle istituzioni, proprie della modernità, vengono sostituite da una rete di relazioni spazialmente e temporalmente non vincolanti e da nuovi poteri "virtuali" delle corporations. Nonostante la loro natura immateriale, queste ultime hanno dimostrato una capacità, talvolta anche superiore rispetto a quella degli Stati, di plasmare il territorio, materializzandovisi repentinamente. In questa condizione, che ha raggiunto il suo compimento con la fine degli anni Novanta, l'idea di abitare appare quasi paradossale, dal momento che la permanenza in un luogo per più di una breve fase temporale è una condizione sempre più rara e quasi anacronistica. Al tempo stesso, l'estrema accessibilità tecnologica ha comportato la diffusione di uno stato di "presenza multipla", in cui l'individuo è fisicamente collocato in uno specifico contesto ma la sua attenzione è distribuita su più spazi virtuali. Di conseguenza, le strutture relazionali tra persone e con lo spazio assumono una natura reticolare.

Oltre alla perdita della continuità e della durata, un altro elemento concorre alla crisi dell'abitare.

L'etimologia del termine "abitare" rimanda ad un duplice concetto, da un lato di proprietà (io abito un luogo perché in qualche misura ne ho il possesso) e dall'altro di appartenenza (al luogo che abito). L'instabilità che caratterizza l'età contemporanea si ripercuote sui modi dell'abitare e comporta la perdita del senso di appartenenza ai luoghi e della percezione del controllo sulla realtà. L'esito ultimo di questo spaesamento consiste in una risposta individuale ad alcune questioni sistemiche: in una condizione di generale incertezza, il tentativo diffuso, ma agito singolarmente, è la difesa dell'integrità del corpo e di tutte le sue estensioni, ovvero, ripercorrendo l'elenco delineato da G. Perec, la camera, l'appartamento, la strada, il quartiere e la città. Questa reazione individuale non può che essere escludente nei confronti dell'alterità, sulla quale l'insicurezza individuale si proietta: «*Lo spazio è un dubbio: devo continuamente individuarlo, designarlo. Non è mai mio, mai mi viene dato, devo conquistarlo*»⁵. Lo spazio, urbano e sub-urbano in particolare, viene circoscritto e diviene appannaggio di identità collettive che si riconoscono reciprocamente per delle caratteristiche soggettive: ad un bisogno di controllo si risponde con la creazione di enclave o di ghetti. Tra le dirette conseguenze della modernità liquida e dei suoi attributi si trovano, quindi, tanto la crisi dell'abitare quanto una rinnovata voglia di comunità⁶.

5. G. Perec, *Specie di Spazi*, trad. R. Delbono, Bollati Boringhieri, Torino, 1989.

6. M. Vitta, *Dell'Abitare. Corpi spazi oggetti immagini*, Giulio Einaudi Editore, Torino, 2008.

CHI ABITA?

Le forme e i modi dell'abitare sono espressione del soggetto che abita; dunque, è opportuno anzitutto chiedersi chi sono gli abitanti della contemporaneità. L'attuale società globale è il prodotto di diversi fenomeni rapidi ed interconnessi, che hanno inciso sulla composizione demografica e sulla distribuzione dei poteri tra le diverse categorie. Le dinamiche in Italia, del tutto coerenti rispetto al contesto europeo, sono rappresentate dai principali indicatori statistici⁷. Tra questi, uno dei più significativi è il tasso di crescita (dato dalla somma del tasso di crescita naturale e del tasso migratorio totale⁸), strutturalmente negativo dal 1993 e che nell'ultimo ventennio è diminuito di venticinque volte. Il tasso migratorio totale, invece, è rimasto pressoché invariato, se non si considera un arresto del fenomeno dall'estero dovuto alla pandemia di COVID-19: si deduce, quindi, che ad incidere più fortemente sulla decrescita demografica è il divario tra natalità e mortalità. Quest'ultimo dipende dalla combinazione tra la diminuzione del numero dei nati e l'aumento dell'aspettativa di vita, registrato tra il 2005 e il 2023 del 102%. Le dinamiche demografiche illustrate comportano un invecchiamento della forza lavoro: si registra un aumento degli occupati di cinquant'anni o più tale da compensare la diminuzione di quelli di età inferiore. Un ulteriore aspetto da considerare riguarda l'andamento delle retribuzioni e il lavoro a basso reddito: «*L'Italia conserva una quota molto elevata di occupati in condizioni di vulnerabilità economica. Tra i fattori che concorrono a questa condizione, si annovera innanzi tutto la crescita contenuta delle retribuzioni, il cui potere di acquisto si è ridotto negli ultimi anni a causa dell'inflazione*»⁹. Tra le cause che incidono sulle basse retribuzioni si include la diffusione di forme contrattuali scarsamente tutelate e di durata ridotta, in particolare per donne, giovani e stranieri: in Italia gli individui appartenenti a queste categorie sono soggetti ad un rischio di povertà maggiore rispetto alla media europea.



Decrescita demografica e invecchiamento della popolazione.



Stabilità dei fenomeni migratori.



Rischio di povertà maggiore per donne, giovani e stranieri.

7. Istat (Istituto Nazionale di Statistica), *Tavole statistiche 2024*. Ai fini di questa ricerca sono stati utilizzati indicatori basati su dati risalenti al ventennio 2005-2024.

8. Crescita naturale (tasso di): differenza tra il tasso di natalità e il tasso di mortalità.

Mortalità (tasso di): rapporto tra il numero dei decessi nell'anno e l'ammontare medio della popolazione residente, moltiplicato per 1.000. Natalità (tasso di): rapporto tra il numero dei nati vivi dell'anno e l'ammontare medio della popolazione residente, moltiplicato per 1.000. Migratorio totale (tasso di): rapporto tra il saldo migratorio dell'anno e l'ammontare medio della popolazione residente, moltiplicato per 1.000.

Fonte: ISTAT

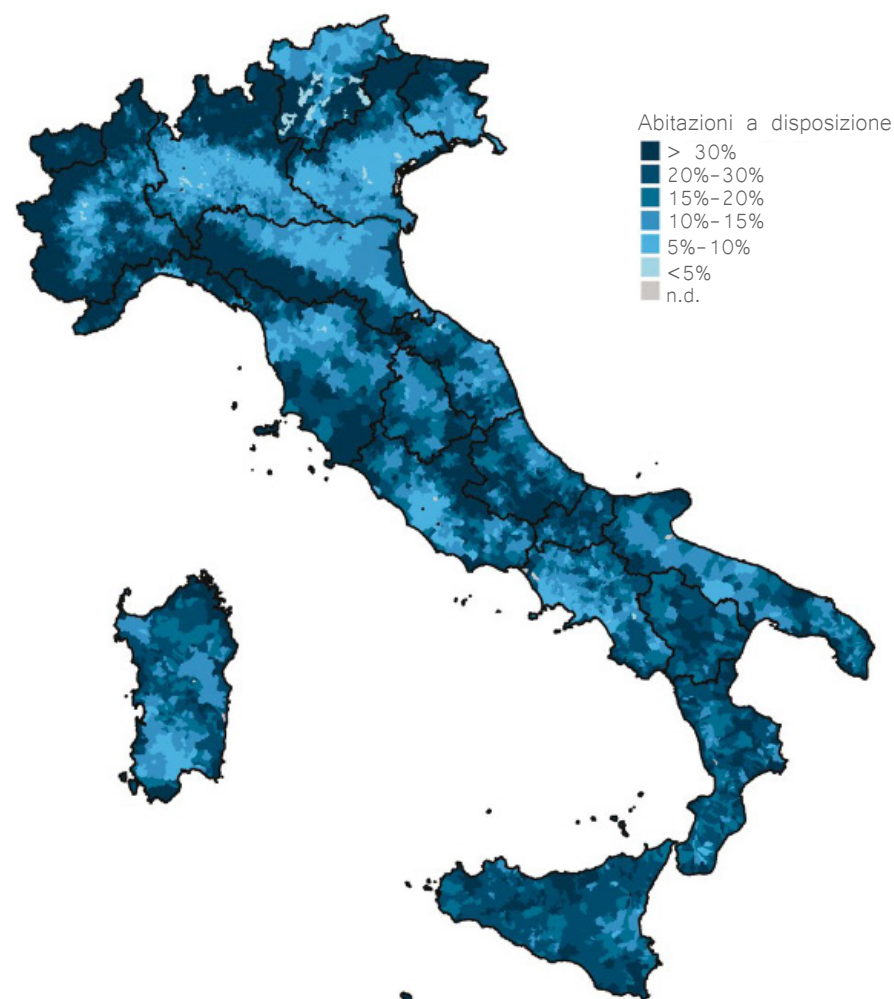
9. Istat., *Rapporto annuale 2024. La situazione del paese*.

I cambiamenti demografici e la loro interazione con fattori socioeconomici, tecnologici e culturali hanno prodotto modifiche sostanziali nella composizione familiare: famiglie ricostituite, coppie non coniugate, single e monogenitori sono pari a quasi un terzo della popolazione italiana, circa 18,5 milioni di persone. I nuclei familiari unipersonali, inoltre, riguardano anche un terzo della popolazione anziana (superiore a 64 anni), pari a circa 4,7 milioni di persone. Dall'analisi statistica si evince, infine, un incremento della mobilità interna, che riguarda il 61% dei flussi migratori¹⁰ e che si contraddistingue per la tendenza allo spostamento verso il centro-nord dal sud e dalle isole e in particolare verso i centri metropolitani¹¹. Mentre il primo è un fenomeno che ha caratterizzato l'Italia con l'avvento dell'età industriale, il secondo è in linea con una tendenza globale: si prevede infatti che entro il 2030 il 75% della popolazione mondiale vivrà in aree urbane.

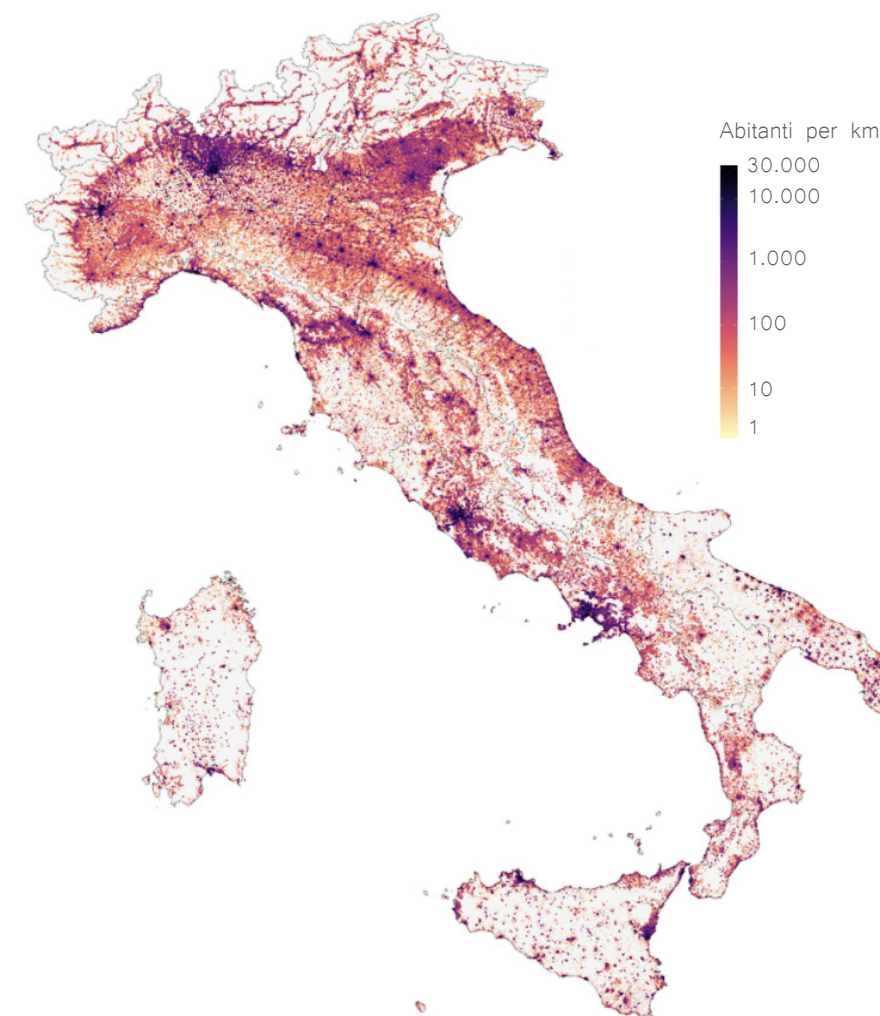
Nelle città metropolitane attualmente si concentra il 36% della popolazione nazionale, in particolare nei comuni di capoluogo e in

quelli più urbanizzati: significativa è la presenza di anziani, quasi 5 milioni, e l'aumento di stranieri residenti, che sono quadruplicati nell'ultimo ventennio¹². Ancora più considerevoli degli spostamenti con cambio di residenza sono quelli per domicilio temporaneo o quelli per pendolarismo, che riguardano circa 30 milioni di persone, di cui quasi la metà si sposta al di fuori del proprio comune di residenza¹⁰.

In sintesi, si va delineando uno scenario in cui la popolazione italiana invecchia progressivamente, aumentano i nuclei familiari di dimensioni ridotte e le famiglie impersonali. Contemporaneamente, l'occupazione stabile cresce per gli individui appartenenti a fasce di età più avanzata e prepensionabile, mentre le categorie più giovani sono soggette a crescente rischio di vulnerabilità economica. Infine, le necessità di spostamento aumentano, in particolare per gli individui di mezza età e per i giovani in condizioni lavorative precarie.



▲ Fig. 2 Mappa delle abitazioni disponibili. Fonte: <https://www.agenziaentrate.gov.it>



▲ Fig. 3 Mappa della densità abitativa su dati ISTAT. Fonte: <https://pagellapolitica.it>

10. ISTAT, *La mobilità territoriale. Trasferimenti di residenza e spostamenti quotidiani*, 2021.

11. Secondo l'ISTAT sono da considerare città metropolitane le seguenti: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Messina, Milano, Napoli, Palermo, Reggio Calabria, Roma, Torino e Venezia. Di queste, Cagliari, Catania, Messina e Palermo non sono riconosciute tali per legge.

12. ISTAT, *Profili delle città metropolitane*, 2023.

DOVE SI ABITA?

Nonostante la sempre maggiore mobilità, più del 70% della popolazione vive in case di proprietà¹³: questo dato, che potrebbe apparire in contrasto con i fenomeni in atto, precedentemente descritti, dipende da una concatenazione di fattori socioeconomici e culturali verificatasi a partire dal secondo dopoguerra¹⁴, che si approfondirà successivamente.

Le recenti evoluzioni nella società italiana, conseguenza di dinamiche di portata globale, non hanno inciso altrettanto rapidamente sulla composizione del patrimonio immobiliare residenziale: attualmente il 70% circa degli italiani risiede in immobili costruiti prima del 1990. Gli alloggi di più recente costruzione, abitanti tendenzialmente da famiglie abbienti, si concentrano nelle aree periferiche delle città metropolitane e nei comuni di piccola-media dimensione.

A descrivere il patrimonio residenziale sono dei parametri strettamente legati al singolo immobile, come ad esempio la localizzazione geografica, l'anno di edificazione, lo stato di manutenzione, che si ritiene rilevante considerare in analisi di dettaglio piuttosto che ad una scala nazionale. Per la valutazione sulla qualità delle condizioni abitative, invece, si utilizza comunemente¹⁵ l'indicatore del tasso di sovraffollamento, definito come la percentuale di famiglie che non dispongono di un numero di stanze adeguato alla loro composizione. In Italia è pari a circa il 25% (contro il 17% della media europea) e riguarda principalmente le famiglie con almeno un minore a carico, con un'incidenza del 40%, e gli stranieri, per i quali la percentuale arriva al 48%. È significativo considerare tanto la superficie utile degli immobili quanto il loro valore, espresso in termini di prezzo di vendita, in relazione ad altri parametri, quali il numero di abitanti e il reddito.

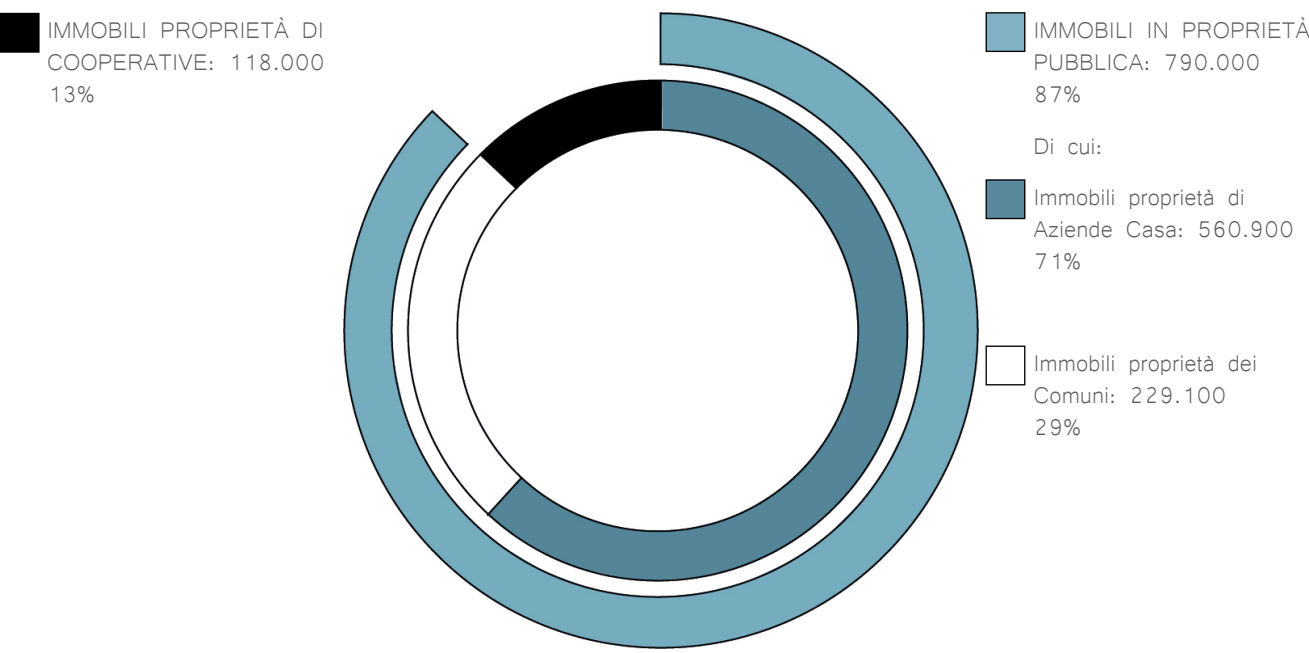


48%
Famiglie di stranieri con almeno un minore a carico in sovraffollamento.

Un dato da tenere in considerazione riguarda, infine, la classificazione energetica: per quanto concerne il comparto residenziale, quasi il 70% dei certificati si riferisce ad unità immobiliari nelle classi più basse (E-F-G), mentre è in aumento la quota di quelli appartenenti a immobili ad alte prestazioni¹⁶. Quanto rilevato è coerente con le evoluzioni normative in materia a partire dai primi anni Novanta, anno in cui la maggior parte degli immobili residenziali attualmente in uso era già stata costruita.

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, il patrimonio complessivo è stimato pari al 3,5% del patrimonio residenziale totale, circa 900.000 unità abitative, in cui risiedono 1,4 milioni di persone. La maggior parte degli immobili è proprietà di aziende casa [Fig.4].

Nonostante non esista una banca dati universalmente condivisa a causa della gestione regionale e locale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, è possibile conoscere la caratterizzazione del patrimonio ERP dall'osservazione delle principali federazioni di Aziende Casa a livello nazionale ed europeo. Gli immobili di ERP presentano caratteri analoghi al restante patrimonio residenziale sia per età media sia per prestazioni energetiche: la maggior parte è infatti realizzata tra il 1950 e il 1990 e appartiene alle classi energetiche più basse (E ed F). L'attuale stato di fatto è conseguente alle evoluzioni delle politiche in materia e alla concomitanza di fenomeni trans-scalari verificatisi negli ultimi settant'anni, di cui si tratterà in seguito.



▲ Fig. 4 Distribuzione della proprietà di immobili di edilizia residenziale pubblica e sociale . Fonte: elaborazione personale su dati da L. Talluri, *La mappatura dell'Erp come strumento per la rigenerazione delle periferie*, urban@it, 2019.

13. EUROSTAT, *Housing in Europe-2023 edition*, 2023.

14. B. Bonomo, *La proprietà della casa alle origini dell'Italia repubblicana: politica e legislazione, 1945-1950*, "Italia Contemporanea - Sezione Open Access", (295), 2021.

15. Gli indicatori sono condivisi dai principali organi statistici nazionali e internazionali (ISTAT ed EUROSTAT). Fonte: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>

16. Agenzia Nazionale Efficienza Energetica (ENEA), *Rapporto annuale efficienza energetica 2023*, 2023.

Il disagio abitativo

DI CHE SI TRATTA

In una condizione di crescente instabilità, caratterizzata da rapidi e strutturali cambiamenti nella società, a cui non conseguono altrettanto dinamiche evoluzioni delle forme dell'abitare, si manifesta impellente la questione del disagio abitativo. La letteratura esistente consente, pur in assenza di una definizione condivisa, di individuare alcune dimensioni proprie di questo fenomeno¹⁷. Di più immediata comprensione è la dimensione fisica, cioè il disagio dovuto ad una scarsa qualità edilizia o all'assenza di servizi fondamentali nell'abitazione; quindi, vi è la dimensione legale, che dipende dal titolo di godimento della stessa; quella sociale, prodotta da disequilibri interni o esterni al nucleo familiare; quella economica, dipendente dall'accessibilità; infine, quella territoriale, per cui il disagio è originato a partire dal contesto territoriale, percepito in qualche misura come problematico. Si tratta di ambiti differenti e frequentemente alternativi: in altre parole, un nucleo familiare può incorrere in alcune forme di disagio e non in altre. A. Graziani¹⁸ suggerisce una classificazione del disagio su una scala di gravità, individuando condizioni di disagio grave, in cui avviene una combinazione multi-fattori di medio o grave valore; lieve, quando l'entità degli stessi è sotto la media; infine, di vulnerabilità adattiva, ovvero una condizione intermedia in cui sia presente almeno un fattore di media o grave entità. Data la pluridimensionalità e l'ampiezza del fenomeno, ai fini del presente lavoro si è scelto di circoscrivere al tema del disagio abitativo socioeconomico.

La questione del disagio abitativo nasce durante l'epoca moderna con l'avvento dell'industrializzazione; storicamente l'urgenza nell'affrontarla è derivata principalmente da questioni sanitarie, in quanto i principali centri industriali, fatiscenti e densamente abitati, si distinguevano per condizioni di particolare insalubrità¹⁹. Processi in atto nelle principali metropoli europee già nei decenni precedenti si manifestarono in Italia agli albori del Novecento: la crescente spinta all'urbanizzazione e l'agglomerazione di masse operaie in centri industriali igienicamente precari portavano in sé una minaccia per gli equilibri sociali. Di conseguenza, il tema della casa "decente" divenne interesse della classe politica, proprio in virtù della correlazione tra l'abitazione, la salute, la sicurezza e le strutture di potere.

«Il problema delle case igieniche si confonde col problema della miseria [...]. La casa orrida, anti-igienica, sudicia non significa soltanto l'avvelenamento del corpo, la morte più prossima, la salute minacciata, ma significa odio contro la famiglia e i figli, significa l'osteria coi suoi strascichi di risse, di sangue, di carcere, di abbruttimento alcoolico.²⁰»



▲ Fig. 5 Baracche in Corso Polonia a Torino, 1947.
Fonte: <http://intranet.istoreto.it>

Circa un cinquantennio dopo l'Unificazione, dunque, sono già evidenti due elementi fondamentali che saranno alla base delle politiche per la casa a partire dal secondo dopoguerra: la concezione secondo cui al miglioramento delle condizioni abitative consegue la restituzione della dignità della persona (o una "redenzione degli umili"¹⁹) e l'idea che questa missione dovesse essere presa in carico dallo Stato. Sulla spinta di queste istanze, nel 1903 la Camera approvò la legge 254 promossa dall'allora ministro del Tesoro Luigi Luzzatti, che istituiva l'Istituto Case Popolari, in seguito Istituto Autonomo Case Popolari (IACP). Figlio della modernità, il disagio abitativo non si è tuttavia esaurito con l'avvento dell'età contemporanea, che ha invece suggellato il fallimento delle politiche abitative pubbliche, come si vedrà in seguito. Al contrario, a partire dagli anni Novanta si è manifestata una recidiva con alcune sostanziali e preoccupanti differenze rispetto al passato: principalmente, una maggiore ampiezza ed eterogeneità delle fasce di popolazione colpite da questo fenomeno, rispetto cui gli strumenti fondanti le politiche abitative tradizionali appaiono del tutto inadeguati²¹.

Il disagio abitativo di natura economica è dovuto anzitutto alla mancata accessibilità, che è la relazione tra costi abitativi e la capacità economica, generalmente reddituale, riferita ad un individuo o ad un nucleo familiare. L'accessibilità, quindi, non è mai un valore assoluto, bensì è in funzione dei redditi e dei salari; i costi abitativi si considerano comprensivi dei costi del "bene casa" (prezzo di vendita o canone di affitto) e di quelli di spesa (utenze, condominio ecc..)²². L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ha elaborato, coerentemente con la National Association of Realtors (NAR), l'indice di affordability definito come:

$$\text{Indice di affordability}_{\text{base}} = \frac{\text{rata}(i, T, \text{PrezzoCasa} * \text{LTV}\%)}{\text{Reddito}}$$

17. P. Palvarini, *Il concetto di povertà abitativa: rassegna di tre definizioni*, Working Paper del Dottorato in Studi europei urbani e locali Università di Milano Bicocca, 2006, pp. 3-8.

18. A. Graziani, *La nuova dimensione del disagio abitativo: statistiche e previsioni degli esperti di settore*, "Studi e note di economia", marzo 2004. P.141

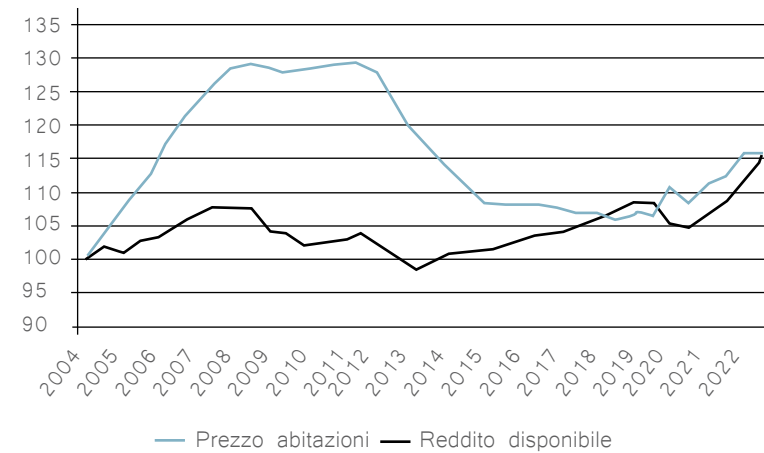
19. M. D'Amuri, *Una casa dolce e decente è la prima lezione per diventare buoni cittadini. Ordine sociale e disagio abitativo nella cultura urbana torinese tra Ottocento e Novecento*, "Diacronie. Studi di Storia Contemporanea", n° 21,1, 2015.

20. G. Casalini, *Un grande problema sociale. Le abitazioni igieniche e a buon mercato. Il problema igienico*, "Critica Sociale", 1902, pp. 329-330.

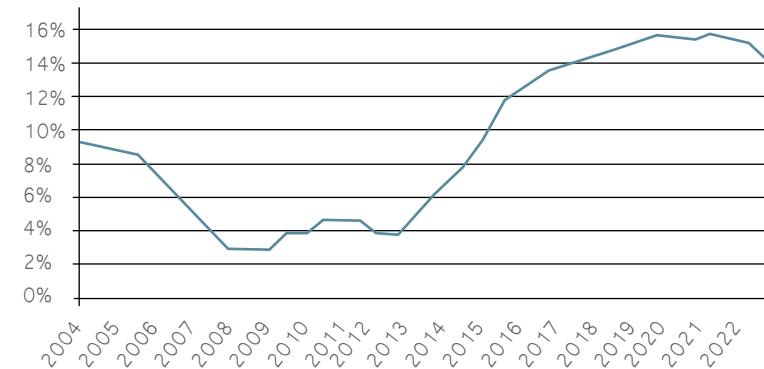
21. N. Solimano, S. Tosi Cambini, *Esclusione e disagio abitativo*, "Territori", n°9, Firenze University Press, 2011.

22. M. Bricocoli, M. Peverini, *Non è una città per chi lavora. Costi abitativi, redditi e retribuzioni a Milano*. "Primo Rapporto di Ricerca OCA sull'abbordabilità della casa a Milano", DASTU-Politecnico di Milano, 2023.

Cioè il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo è in funzione dell'indice, del periodo, del prezzo dell'immobile, del loan-to value per coprire le spese e del reddito. Questo dipende sia dal tasso di interesse, conseguenza dell'intermediazione creditizia, sia dal prezzo della casa, che varia in funzione delle dinamiche di mercato, sia dal reddito. È un riferimento condiviso la soglia del 30%, ovvero si considera la sostenibilità economica dell'abitare garantita se i costi non superano il 30% del reddito familiare; il calcolo generalmente è fatto su base mensile o annua²³. Nonostante i redditi medi siano quadruplicati dal 1950 ad oggi²⁴, un aumento consistente ha riguardato anche i prezzi; l'avvento dell'ultima crisi finanziaria ha prodotto un divario particolarmente significativo tra 2008 e 2013. [Fig.6]



▲ Fig. 6 Reddito unitario delle famiglie e prezzo delle case. Gli indici si riferiscono al primo semestre di ogni anno (dal 2004 = 100)
Fonte: OMI, Rapporto immobiliare (2023)



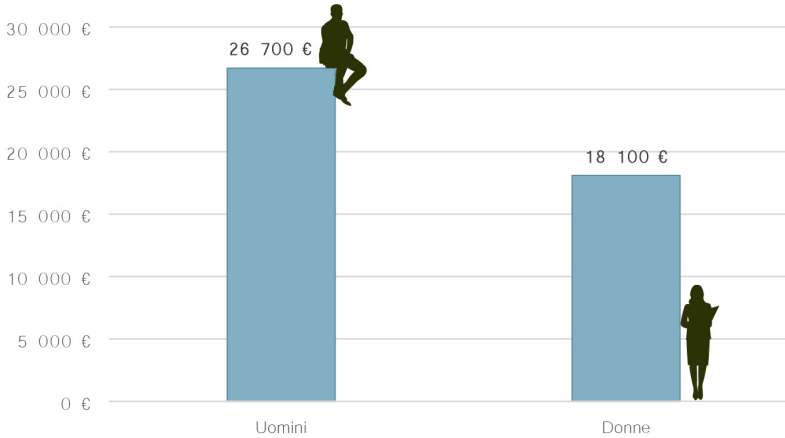
▲ Fig. 7 Il grafico mostra la variazione dell'indice di affordability per il totale delle famiglie italiane tra 2004 e 2022. L'andamento è coerente con quanto mostrato nel primo grafico: ad un maggiore divario tra redditi e prezzi, con i primi inferiori ai secondi, l'indice peggiora.
Fonte: OMI, Rapporto immobiliare (2023).

23. Osservatorio del Mercato Immobiliare, Rapporto immobiliare 2023. Il settore residenziale, 2023.

24. World Inequality Database, <https://wid.world/country/italy/>

Un'altro dato interessante riguarda le disuguaglianze di reddito, che non emergono dall'analisi di valori medi, ma sono fotografate dal World Inequality database, che confronta il reddito del 10% più ricco della popolazione con il reddito del 50% meno ricco: nel 1950 il rapporto era di circa 7:1, mentre attualmente è salito a 12:1. Per le disuguaglianze come per la tendenza all'urbanizzazione, fenomeni globali trovano a scala nazionale declinazioni con alcune peculiarità²⁵. La distribuzione dei redditi presenta delle caratterizzazioni regionali: il reddito medio nella regione in cui è più alto (Lombardia) è del 63% superiore rispetto a quello della regione in cui è più basso (Calabria). Non si tratta di un caso particolare: i redditi più alti si concentrano nel Settentrione e nel Lazio. Le disuguaglianze dipendono anche dal genere, con una differenza tra reddito medio di uomini e donne di circa il 33% [Fig.8], e dall'età: i redditi più alti sono per chi ha età compresa tra 45 e 64 anni.

Non solo, dunque, il divario tra redditi medi e prezzi per l'abitazione cresce, ma l'inaccessibilità riguarda una fetta di popolazione in ampliamento, che si compone di individui con specifiche caratteristiche, i cui redditi e la cui precarietà lavorativa condizionano alla vulnerabilità economica. L'aumento delle disuguaglianze economiche e la crescente inaccessibilità del mercato immobiliare, tanto delle compravendite quanto degli affitti, non sono tuttavia esclusivo prodotto della Grande Recessione, la quale piuttosto ha esacerbato fenomeni inaugurati con la stagione economica neoliberale²⁶. A precedere la crisi, infatti, sono stati decenni di politiche di deregulation, cioè volte ad eliminare le restrizioni al libero mercato, e di massiccia privatizzazione, che in Italia ha visto in suo apice negli anni Novanta. Contemporaneamente, si è assistito al progressivo decadimento del welfare state e delle politiche per la casa, che invece avevano contraddistinto i decenni precedenti, sulla spinta della credenza in ciò che A. Smith nel 1776 definì "risultato non intenzionale": gli individui, nel perseguimento del proprio interesse personale, producono ordine sociale e sviluppo economico²⁷. In quest'ottica sembrerebbero paradossali le crescenti proteste e azioni di rivendicazione della "casa come diritto"; più comprensibili se si considera che i temi dell'abitazione e della valorizzazione del capitale immobiliare sono storicamente terreno di scontro tra classi sociali, come evidenziato da F. Engels quasi un secolo più tardi di Smith²⁸.



▲ Fig. 8 Redditi medi dichiarati per genere . Fonte: <https://pagellapolitica.it>

25. Dati ufficiali Ministero delle Finanze via Ministero delle Finanze <https://www.youtrend.it> e <https://pagellapolitica.it>

26. A. Petrillo, *Crisi dell'abitazione e movimenti per la casa in Europa*, "Tracce Urbane. Rivista Italiana Transdisciplinare Di Studi Urbani", 1(1), 2017, pp. 138-152.

27. A. Smith, *La ricchezza delle nazioni*, ediz. a cura di A. Bagioti e T. Bagioti, UTET, Torino, 2013.

28. F. Engels, *La questione delle abitazioni*, ediz. a cura di Editori Riuniti, Editori Riuniti, Roma, 1970.

LE POLITICHE SULLA CASA: UNA SINTESI

La diffusione dell'inaccessibilità e il disagio che ne deriva sono una conseguenza diretta delle politiche neoliberiste; vi sono tuttavia almeno due altri fattori contributivi: la crisi delle politiche pubbliche per la casa e lo scostamento tra domanda e offerta abitativa. Per comprendere il primo è necessario ripercorrere l'evoluzione delle politiche in Italia durante lo scorso secolo.

Il Novecento ha visto la diffusione globale della «democrazia della proprietà»¹⁴ a causa della convergenza di aspirazioni individuali, dinamiche di mercato e politiche a sostegno della piccola proprietà edilizia. Si è sviluppata, infatti, la convinzione che la proprietà diffusa potesse costituire una garanzia di stabilità economica e un mezzo con cui trasmettere il patrimonio familiare, favorendo una generale stabilità. Su questa base e grazie all'incentivo dato da precise scelte politiche, la casa in proprietà è divenuta appannaggio dei ceti medi e popolari, in particolare per quanto riguarda il continente europeo nei paesi mediterranei; tali condizioni sono rimaste in parte invariate ad oggi.

Le istanze già palesate a inizio secolo, che avevano portato all'istituzione degli IACP, divennero prioritarie nei programmi dei principali partiti politici nel secondo dopoguerra, in particolare della Democrazia Cristiana, con un ulteriore passaggio: ribadita la necessità di un'abitazione adeguata a garantire la dignità dei lavoratori, nuova attenzione fu posta al diritto alla proprietà privata come strumento di giustizia sociale. Nella nuova Costituzione, pur non essendo esplicitato il diritto alla casa, si ribadì che «*La Repubblica (...) favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione*»²⁹; la rilevanza economica e sociale dell'abitazione, dunque, motiva la scelta di orientare il risparmio dei cittadini verso la stessa. La stagione più intensa per le politiche pubbliche sull'abitare si colloca nel periodo tra il secondo dopoguerra e la fine degli anni Sessanta; si aprì con la promulgazione della legge 43/1949 per «*incrementare l'occupazione operaia mediante la costruzione di case per lavoratori*»³⁰. Fu anticipata nel 1947 da due decreti che stabilivano il sostegno statale del 50% delle spese per la realizzazione di case popolari e lo estendevano dagli enti pubblici (IACP, Incis, amministrazioni locali) a qualsiasi cooperativa e società senza scopo di lucro istituita per tali fini. Fu istituito un ente autonomo, la Gestione INA-Casa, che disponeva di fondi dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni per realizzare opere di edilizia residenziale pubblica, destinate a famiglie a basso reddito, per rispondere all'immediato e diffuso bisogno abitativo e per rilanciare l'attività edilizia, impegnando al contempo un numero

consistente di disoccupati. Nello specifico, gli interventi erano sovvenzionati con una detrazione dal salario dei lavoratori dello 0.6% e da quello dei datori di 1,2%, oltre che da un contributo statale.



▲ Fig. 9 Quartiere La Falchera a Torino nel 1954. Fonte: <https://www.museotorino.it/>

Il patrimonio dell'INA-Casa, costruito intensivamente in quegli anni, si aggiungeva a quello preesistente degli enti IACP, che avevano operato anche durante il regime fascista coerentemente con i piani di sviluppo urbano nei principali centri. Questa prima fase, dunque, si distingue per un intervento statale consistente in materia di edilizia residenziale, sia in termini di sostegno economico che di controllo centralizzato.

È possibile individuare una seconda fase di politiche a partire dal 1962, anno di istituzione dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), i piani attuativi per pianificare e gestire gli interventi di edilizia sociale, nell'ottica di limitare la speculazione edilizia. Cambiarono in parte i meccanismi di promozione dell'edilizia residenziale: venne introdotto lo strumento dell'esproprio di terreni da parte degli enti pubblici locali, che poi avevano la possibilità di venderne la proprietà piena o superficiale a costruttori privati di edilizia residenziale sociale. Rispetto alla «*grandiosa macchina per l'abitazione*»³¹ del dopoguerra si adottarono dunque strumenti diversi, che rispondevano alla necessità di governare i tessuti urbani in espansione, piuttosto che di fornire assistenza nell'ottenimento di un bene considerato primario. Di conseguenza, la promozione di edilizia residenziale divenne progressivamente ad opera di soggetti privati, coerentemente con la pianificazione pubblica ad opera degli enti locali, principalmente i Comuni. L'anno successivo fu emanata la legge 60/1963, che normava la liquidazione del patrimonio edilizio della Gestione I.N.A., ponendo le basi per le vendite nei decenni

29.

Costituzione della Repubblica Italiana, art. 47

30.

Legge 28 febbraio 1949, n°43, *Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori.*

31.

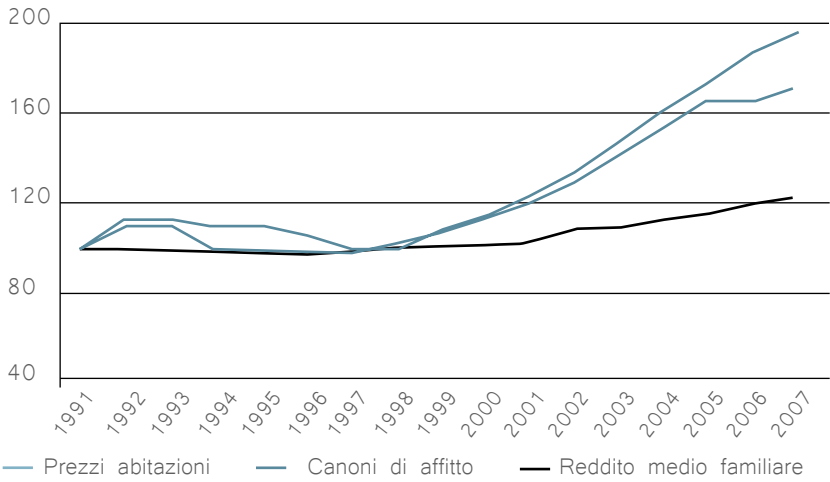
L'espressione fu utilizzata dall'architetto e urbanista Giuseppe Samonà (1898-1983) per definire il Piano Fanfani.

a venire. La stessa legge istituì un nuovo piano di finanziamenti, il Piano GESTione Case per i Lavoratori (GESCAL), per la realizzazione di servizi e di alloggi finanziati dai contributi dei lavoratori stessi, con una modalità analoga rispetto alla Gestione I.N.A. ma con percentuali decisamente inferiori (0,03% dello stipendio del lavoratore e 0,07% di quello del datore di lavoro). I rapporti tra soggetto pubblico e privato in materia di costruzione di edilizia, dunque, cominciarono in questa seconda fase a modificarsi: la presenza del primo si è fatta progressivamente meno incisiva, anzitutto in termini di finanziamenti. L'influenza dei soggetti privati, di contro, è aumentata gradualmente, come dimostra la normativa del 1978, che istituisce il Piano decennale per l'Edilizia Residenziale Pubblica e ne individua tre tipologie: l'edilizia sovvenzionata, in cui spetta all'ente pubblico la costruzione degli immobili; quella agevolata, in cui le imprese costruttrici ricevono incentivi economici dallo stesso; quella convenzionata, in cui l'immobile è costruito tramite fondi privati con alcuni contributi pubblici. [Fig.10]

	Definizione	Promotori	Beneficiari	Meccanismi finanziari
EDILIZIA RESIDENZIALE SOVVENZIONATA	Alloggi in affitto di proprietà e gestione pubblica.	Municipalità e agenzie di competenza regionale.	Nuclei familiari nelle classi di reddito più basse.	Il canone è proporzionato al reddito e coperto dal 60 al 100% dall'ente pubblico.
EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA	Alloggi in affitto o vendita di promozione pubblica.	Principalmente no-profit e cooperative.	Nuclei familiari nelle classi di reddito medio- basse.	Il canone è pari ai valori minimi di mercato e coperto dal 20 al 60% dall'ente pubblico.
EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA	Alloggi in affitto o vendita di proprietà privata sulla base di convenzioni con il pubblico.	Solitamente cooperative e imprenditori immobiliari.	Nuclei familiari nelle classi di reddito medio- basse.	Prezzi di vendita e canoni sono inferiori a quelli di mercato e stabiliti sulla base della convenzione.

▲ Fig. 10 Tabella sintetica sulle diverse tipologie di Edilizia Residenziale Pubblica. Fonte: elaborazione personale da Caruso (2017) e CDP (2022).

I soggetti privati si inserirono dunque nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) da un lato in quanto promotori, dall'altro come acquirenti, in particolare dal 1993, anno di promulgazione della legge 560/1993, che introdusse gli alloggi sul libero mercato, avviando una stagione di massicce vendite del patrimonio edilizio. La tensione e l'oscillazione tra una visione statalista ed una liberista nell'orientamento delle politiche socioeconomiche della seconda metà del Novecento è inoltre evidente se si osserva la storia degli IACP. A partire dal secondo dopoguerra, infatti, il finanziamento per la costruzione dell'edilizia è passato da forme di credito esterno a fondi pubblici preposti, in un'ottica di accentramento delle risorse e di un maggiore intervento statale. Successivamente alla crisi economica originatasi nel 1973, gli IACP divennero Enti Pubblici non Economici a prevalente attività pubblico-assistenziale e, conseguentemente, del tutto dipendenti da sovvenzioni esterne³². Il 1998 segna un punto di svolta cruciale: le competenze in materia di Edilizia Residenziale Pubblica vennero attribuite alle Regioni, stabilendo così il decentramento amministrativo; nello stesso anno fu abolita la legge 392/78, che determinava le modalità di determinazione dei valori locativi e dei canoni degli immobili ad uso abitativo. Gli IACP vennero sostituiti dalle Aziende Casa, Enti Pubblici economici finanziati in maniera esigua, prevalentemente dalle vendite del patrimonio edilizio. La combinazione tra la liberalizzazione del mercato locativo, la graduale vendita del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica e il decentramento amministrativo ha contribuito all'aumento vertiginoso dei canoni locativi e dei prezzi di vendita nella fase di espansione del mercato immobiliare [Fig.11], arrestato solo temporaneamente dalla crisi del 2008.



▲ Fig. 11 Grafico di comparazione dell'andamento dei prezzi, dei canoni di affitto e dei redditi medi tra il 1991 e il 2007. Il divario crescente ha raggiunto l'apice tra il 2007 e il 2012, come mostrato in figura 6. Fonte: Nomisma (2007)

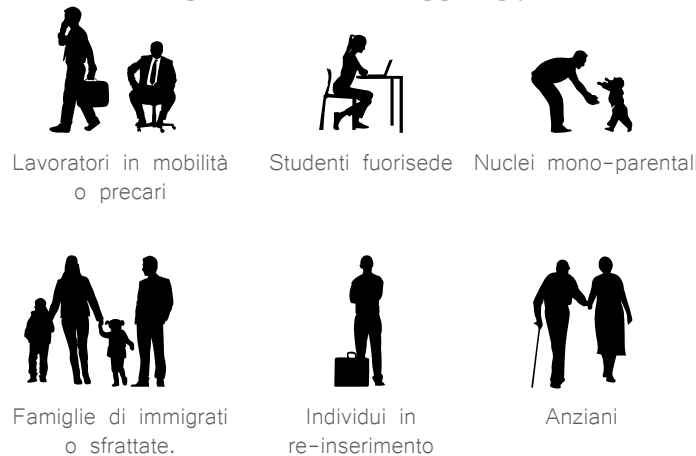
32. Legge 5 agosto 1978, n°457, Norme per l'edilizia residenziale.

NUOVE FORME DI DISAGIO

In sintesi, tanto il mercato degli affitti quanto quello delle compravendite sono progressivamente meno accessibili per una parte della popolazione a causa del divario tra redditi e prezzi o canoni [Fig.11]; parallelamente il supporto delle politiche pubbliche per l'abitazione si è reso più esiguo, favorendo la diffusione del disagio abitativo. Un ulteriore elemento che grava su questa situazione è lo scostamento tra domanda e offerta abitativa, dovuto a cambiamenti riguardanti la composizione dei nuclei familiari, le condizioni lavorative e gli stili di vita.

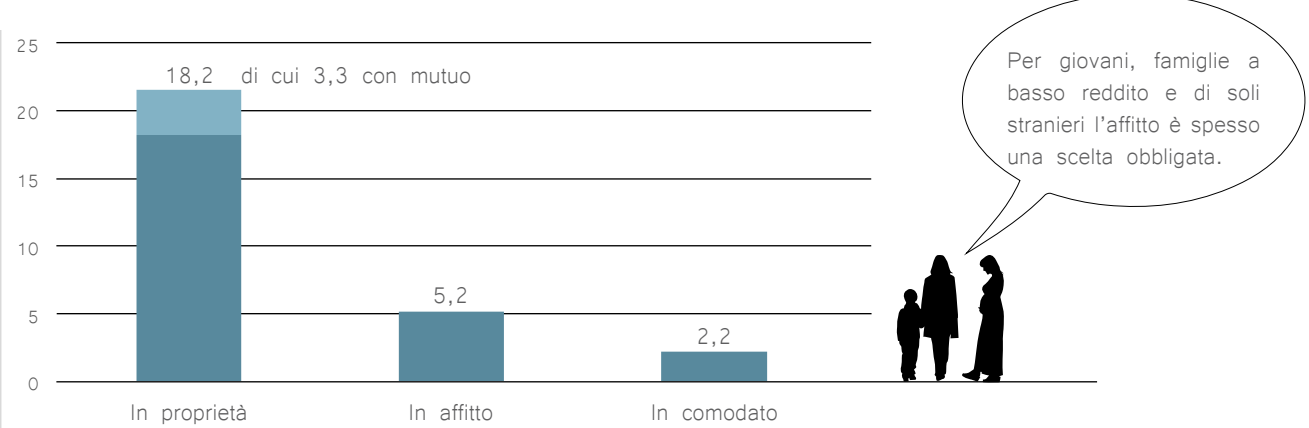
L'esito ultimo consiste in nuove forme di disagio abitativo, manifeste a partire dagli inizi del XXI secolo³³. I protagonisti sono gli individui appartenenti alla fascia socioeconomica denominata "grigia", che presenta due caratteristiche inedite rispetto al passato: una condizione reddituale superiore alle tradizionali "soglie di povertà" e una condizione di integrazione nella società. Si tratta dunque della fascia bassa del ceto medio, esclusa per ragioni reddituali tanto dall' inadeguata offerta di Edilizia Residenziale Pubblica, destinata a fasce di popolazione diverse, quanto dal libero mercato, inaccessibile sia nella locazione che nella compravendita tramite gli strumenti tradizionali del canone di affitto libero o del mutuo ipotecario. Peculiare è l'eterogeneità della fascia, che accomuna soggetti molto diversi tra loro ma che condividono la stessa condizione socioeconomica: tra questi vi sono i lavoratori in mobilità e gli studenti fuorisede, che si rivolgono principalmente al mercato delle locazioni a causa della temporaneità della loro permanenza; i lavoratori precari, generalmente stanziali; le famiglie immigrate, che compongono nuclei più numerosi rispetto alle categorie precedenti; gli anziani, fortemente radicati nel quartiere in cui abitano; i nuclei mono-parentali, con figli a carico o meno; individui in re-inserimento nella società; famiglie sfrattate in cerca di sistemazioni temporanee.

CHI NE È INTERESSATO?



33. G. Taccone, *Social Housing: le origini del fenomeno e la "fascia grigia*, XXX Conferenza Italiana di Scienze Regionali (AISRe), Firenze, 2009.

La vulnerabilità economica di questi individui incide sul titolo di godimento e sulla tipologia di abitazioni a cui possono accedere, oltre che sull'accessibilità alla casa in assoluto. L' Istituto Nazionale di Statistica riporta una maggiore diffusione dell'affitto tra le famiglie meno abbienti e in quelle con componenti più giovani: solo il 30% delle persone sole di età inferiore a 35 anni vive in case di proprietà; percentuali analoghe riguardano le famiglie con un reddito equivalente inferiore al primo quintile³⁴. Frequentemente più escluse dal mercato della compravendita immobiliare sono anche le famiglie composte da soli stranieri, di cui circa una su dieci vive in case di proprietà³⁵. Il mercato della locazione costituisce per gli individui più vulnerabili una scelta obbligata, data l'impossibilità di accedere al mutuo.



▲ Fig. 12 Numero di famiglie in relazione al titolo di godimento dell'abitazione (in milioni). Fonte: ISTAT (2022)

Si riscontra inoltre una diretta correlazione tra ridotte possibilità economiche e minore qualità degli alloggi, in termini di danneggiamenti strutturali, problemi di umidità o condizioni di scarsa illuminazione. La vulnerabilità economica, inoltre, determina l'impossibilità di risiedere in determinate zone, con conseguenze sulla propria carriera universitaria o lavorativa, di emanciparsi rispetto alla famiglia di origine e di costituire un nucleo proprio. L'impossibilità di abitare, dunque, si traduce per una fascia crescente della popolazione in un disagio esistenziale, che incide fortemente sull'autonomia degli individui, sulla qualità delle relazioni interpersonali e sulla capacità di vivere dignitosamente e di provvedere alla propria famiglia.

34. Per misurare la disuguaglianza nella distribuzione dei redditi è possibile ordinare gli individui dal reddito equivalente più basso a quello più alto, classificandoli in cinque gruppi (quinti). Il primo quinto comprende il 20% degli individui con i redditi equivalenti più bassi, l'ultimo quinto il 20% di individui con i redditi più alti. Fonte: <https://www.istat.it>

35. ISTAT, Gruppo di lavoro sulle politiche per la casa e l'emergenza abitativa, 2022.

UNA CONSIDERAZIONE: IL DISAGIO COME SINTOMO

La disomogeneità della “fascia grigia” si riflette in una molteplicità di esigenze, che a sua volta richiede una diversificazione tanto nelle azioni volte al contrasto del fenomeno quanto nelle forme dell’abitare. Le nuove forme di disagio, inoltre, necessitano di politiche finalizzate non solo alla realizzazione di alloggi e servizi, ma anche al compimento di azioni immateriali per rafforzare la condizione della suddetta fascia, aiutando «*“i nuovi poveri” sia a far fronte al problema del disagio abitativo, sia a recuperare una posizione adeguata e dignitosa all’interno della collettività*»³³. Data la complessità e del fenomeno e l’interrelazione con altre questioni, dovute alla recente evoluzione della società e dei suoi attributi, si prospetta necessario un ripensamento delle forme dell’abitare intese non solo come organismi architettonici, ma anche come modi di vivere insieme. Ad esempio, un ragionamento sulle forme architettoniche o sulla distribuzione spaziale degli alloggi può segnare l’inizio di una convergenza tra domanda e offerta abitativa, ma costituisce una risposta parziale ad un problema esistenziale. Il nesso essenziale tra abitare ed essere richiede di adottare un approccio olistico ed ecologico alla questione abitativa, nel quale le forme sono prodotte in adattamento all’ambiente e non costituiscono una mera soluzione tecnica successiva ad un’analisi di requisiti e prestazioni.

Una visione ecologica è estranea alle logiche che hanno reso il mondo mercato globale, spazio di azione per attori economici di carattere transnazionale, i cui interessi specifici prevalgono su quelli della collettività. Nello stesso anno della principale crisi finanziaria della contemporaneità, che ha palesato i limiti della globalizzazione produttiva, culturale, spaziale e digitale, M. Vitta scrive:

“Abitare indica il possesso di qualcosa che è nello stesso tempo in noi e fuori di noi. È in noi, in quanto è un dato della nostra natura, fa parte della nostra stessa corporeità, ci è necessario per vivere; è fuori di noi (...) in quanto spazio d’azione, oggetto d’intervento, finalità, progetto, opera”.
(M. Vitta, *Dell’abitare*, 2008)

La contemporaneità si rende invivibile nel momento in cui la prima dimensione dell’abitare si perde e lo spazio abitato diviene un bene di consumo rapido. Questo processo è fortemente promosso dalla cultura del consumo, che riduce il mondo da sistema partecipato, con cui gli individui sono in relazione, a miniera di risorse materiali, economiche e umane, oggetto quantitativamente misurabile e fonte di profitto³⁶.

In controtendenza, si è sviluppata negli ultimi decenni una corrente

di pensiero fondata sul concetto di cura dei beni comuni, intesi come «*L’insieme delle risorse, materiali e immateriali, utilizzate da più individui e che possono essere considerate patrimonio collettivo dell’umanità*»³⁷. Attualmente la tutela degli stessi è appannaggio degli Stati piuttosto che della collettività, con la conseguenza che «*Non di rado (...) i veri nemici dei beni comuni sono proprio quegli Stati che dovrebbero esserne fedeli guardiani (...). L’espropriazione dei beni comuni a favore dell’interesse privato multinazionale è così, sovente, l’opera formale di governi sempre meno indipendenti (...) rispetto a soggetti economici transnazionali, che ne determinano le politiche di privatizzazione di beni e servizi, di consumo del territorio e di sfruttamento dei più deboli*»³⁶.



▲ Fig. 13 Protesta di alcuni residenti del Municipio VIII a Roma sulla trasformazione dell’area verde in Via Tito. Fonte: <https://www.romatoday.it>

A partire dal XIX secolo ad oggi si sono alternate due visioni opposte ma convergenti per l’esclusività delle forme di proprietà e la sovranità dell’arbitrio:

- quella statalista, in cui il soggetto pubblico ha la proprietà esclusiva dei beni comuni e ricopre un ruolo assistenziale nei confronti dei cittadini;
- quella liberista, in cui il soggetto privato deve essere massimamente agevolato nel perseguimento del proprio interesse di accumulo e profitto in assenza di doveri e responsabilità sociali o ambientali.

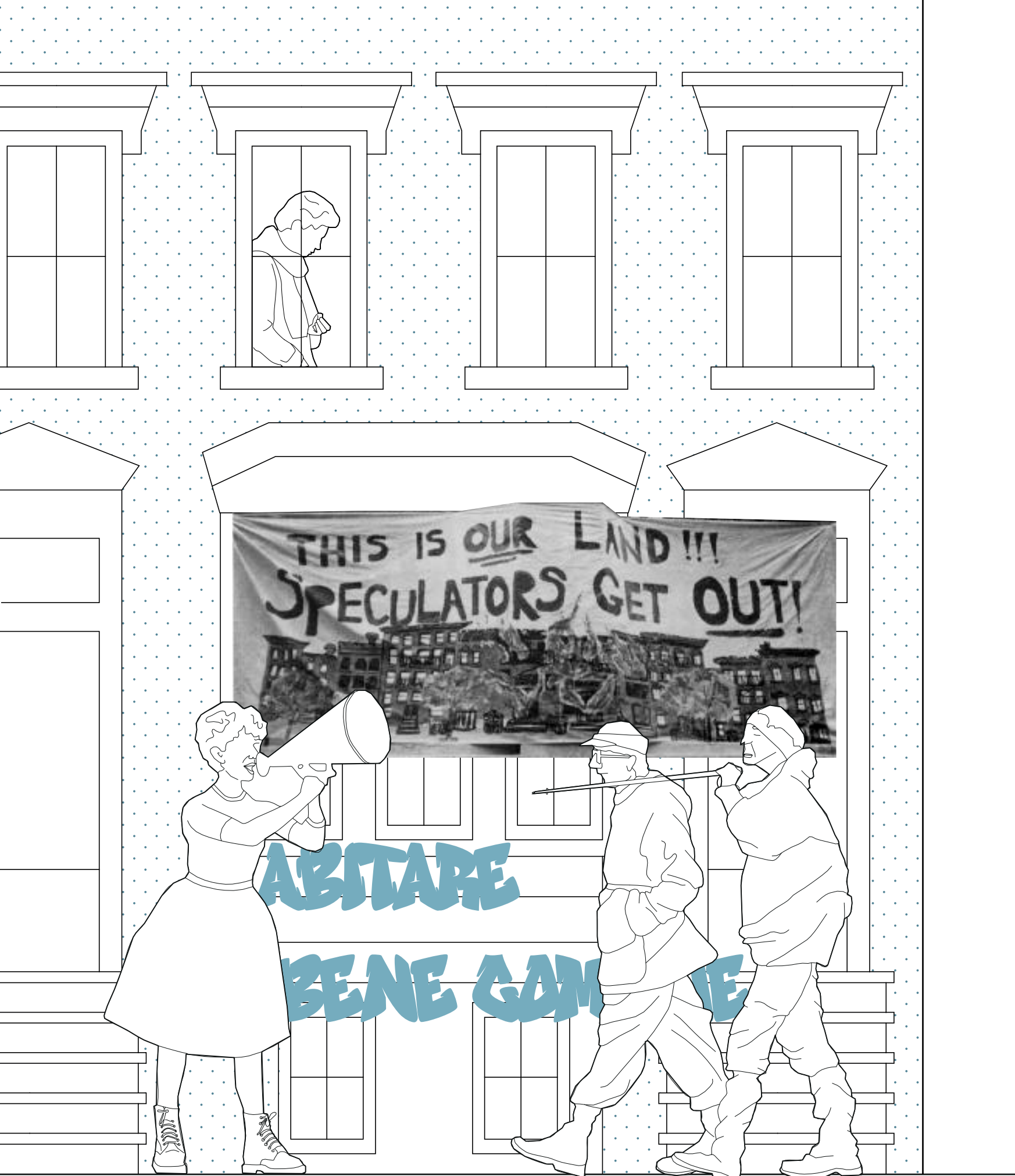
Entrambe le concezioni, tuttavia, escludono la centralità della persona, la sua partecipazione al bene comune e la sua espressione democratica, anche in forma di contestazione. Al contrario, in una visione ecologica i beni comuni diventano il fondamento della democrazia partecipata, nella quale gli individui trovano espressione: il disagio abitativo, in questo caso, non costituisce né un fardello per le pubbliche amministrazioni né un’externalità negativa del mercato immobiliare, bensì il punto di partenza per la costruzione del vivere insieme.

36.

U. Mattei, *Beni Comuni: un manifesto*, Editori Laterza, Roma, 2011.

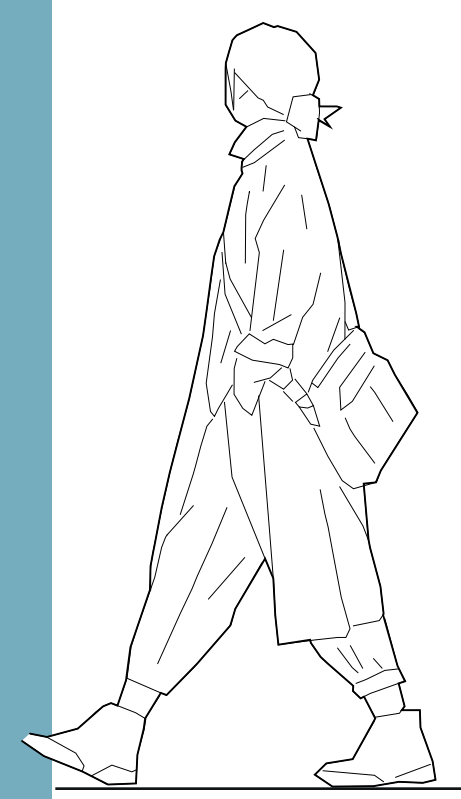
37.

Enciclopedia Treccani, Voce: beni comuni, Istituto della Enciclopedia Italiana fondata da Giovanni Treccani, Roma, 2017.



IL COMMUNITY LAND TRUST

02



Cos' è un Community Land Trust?

INTRODUZIONE AL MODELLO

Il superamento degli strumenti del mercato liberale e del welfare state ha portato all'emergere di forme di gestione partecipata del territorio e dei beni comuni, che vengono utilizzate anche in risposta ad alcune situazioni di disagio abitativo. Queste modalità, estremamente diversificate, rientrano in un modello di governo del territorio definito "bottom-up". Esso è nato da teorie economico-giuridiche ed esperienze di attivismo e di auto-organizzazione in contrasto agli strumenti di pianificazione urbanistica a partire dalla seconda metà degli anni Settanta¹. Durante lo scorso secolo si è sperimentata la contrapposizione di approcci opposti in ambito di pianificazione urbana: da un lato quello centralizzato e tecnocratico, dall'altro quello auto-organizzato e politico. I limiti della pianificazione "top-down", già teorizzati nel 1961 dall'antropologa e attivista Jane Jacobs², rimangono evidenti nel contesto presente, caratterizzato da una pluralità di attori che plasmano i territori e da interventi pubblici sempre più ridimensionati. Le due modalità sopracitate, talvolta divergenti, si incontrano frequentemente in una stagione caratterizzata da un forte interesse per la rigenerazione urbana, volta a garantire «qualità e sicurezza dell'abitare sia dal punto di vista sociale sia ambientale»³ e «finalizzata al recupero di una valida dimensione qualitativa e funzionale in strutture urbane e/o edilizie»⁴. Le più recenti politiche mirano a promuovere la gestione sinergica dei fenomeni di trasformazione dei territori tra le Pubbliche Amministrazioni e i cittadini, producendo in alcuni casi compromessi soddisfacenti.

In questo contesto si inserisce il Community Land Trust (di seguito CLT), un modello inizialmente empirico e successivamente istituzionalizzato di gestione della proprietà immobiliare, sviluppatosi a partire dal pensiero di H. George e da alcune esperienze statunitensi vicine all'attivismo durante seconda metà del Novecento⁵. Attualmente è diffuso anche in Canada, Kenya, Australia, Nuova Zelanda e, nel continente europeo, in Francia, Belgio e Regno Unito con declinazioni differenti, come si vedrà in seguito. I CLT si definiscono come «organizzazioni no-profit costituite per detenere la proprietà sulla terra proteggendola dal libero mercato e gestendola a beneficio di una collettività locale»⁶; nascono dall'istanza di salvaguardare il

diritto di accesso alla casa, spesso in antitesi ad alcune politiche urbane promosse dalle amministrazioni, ma attualmente riguardano diverse forme d'uso del suolo, tra cui spazi comuni e commerciali. Vi sono due elementi che contraddistinguono il modello: la separazione tra la proprietà fondiaria e quella superficiaria⁷ e la creazione di una governance partecipata. I principi fondamentali sono sintetizzati nel nome stesso:

- LAND: elemento imprescindibile è il suolo, che viene sottratto

alla proprietà privata e al libero mercato, svincolandolo dalla rendita fondiaria [Fig.1]. Ciò avviene per mezzo della separazione delle proprietà: la proprietà del terreno è detenuta da un trust, mentre quella superficiale è compravendibile tra soggetti privati a determinate condizioni, quali i criteri di eleggibilità di futuri abitanti e la formula per il calcolo del



▲ Fig. 1 Manifestazione organizzata da Cooper Square CLT.
Fonte: <https://rebeccaamato.net>

prezzo di rivendita. In altre parole, chi acquista la proprietà superficiale, ad esempio di un'unità immobiliare, è vincolato a rivenderla a soggetti con redditi medio-bassi: il prezzo di vendita, già depurato del valore fondiario, è di poco maggiorato rispetto a quello di acquisto iniziale. Solitamente la maggiorazione è di circa il 25% del prezzo di vendita sul mercato libero. [Fig.2] La combinazione di separazione della proprietà e alienazione a prezzo agevolato diventa strumento per garantire l'accessibilità all'abitazione ad una fascia di popolazione in condizioni di disagio, ma non di povertà assoluta. Al tempo stesso, la proprietà del suolo da parte del trust si è dimostrata efficace nel contrasto alla gentrificazione, alla speculazione edilizia ma anche nel recupero di territori extraurbani in stato di abbandono⁵.

- TRUST: È opportuno anzitutto chiarire la natura del trust: si tratta, infatti, di un termine inglese che si presta a diverse interpretazioni. Con "trust" si può indicare una coalizione di imprese che costituiscono un complesso economico, comunemente definita monopolio, oppure un «rapporto giuridico di matrice fiduciaria strutturalmente preordinato alla tutela degli interessi della collettività»⁸; è quest'ultimo il modo in cui bisogna intendere il trust alla base del CLT. In altre parole, si tratta di un ente con forma giuridica di associazione senza scopo di lucro che

1.

M. Murray et al., "Bridging Topdown and Bottom up: Modelling Community Preferences for a Dispersed Rural Settlement Pattern", *European Planning Studies*, vol. 17, 2009, pp. 441-462.

2.

J. Jacobs, *Vita e morte delle grandi città. Saggio sulle metropoli americane*, trad. G. Scattone, Giulio Einaudi Editore, Torino, 2009.

3.

Enciclopedia Treccani, Voce: rigenerazione urbana, Istituto della Enciclopedia Italiana fondata da Giovanni Treccani, Roma, 2017.

4.

D. Borri, *Lessico urbanistico annotato e figurato*, Edizioni Dedalo, Bari, 1993.

5.

J. E. Davis, *Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States*, Lincoln Institute of Land Policy, 2010.

6.

D.A.Festa, *Politiche abitative emergenti: affordable housing e proprietà urbana*, "Annali Memotef 2023", Sapienza Unità editrice, 2023.

7.

Proprietà fondiaria: è definita dal Codice civile e consiste nella proprietà del fondo, rustico o urbano. Lo spazio di diritto del proprietario è esteso sia orizzontalmente che verticalmente, cioè comprende sia il suolo, sia il sottosuolo sia ciò che è sovrastante. Proprietà superficiaria: il diritto di proprietà di superficie prevede che il titolare dello stesso abbia la facoltà di fare e mantenere in un fondo altrui pur senza diventarne proprietario.

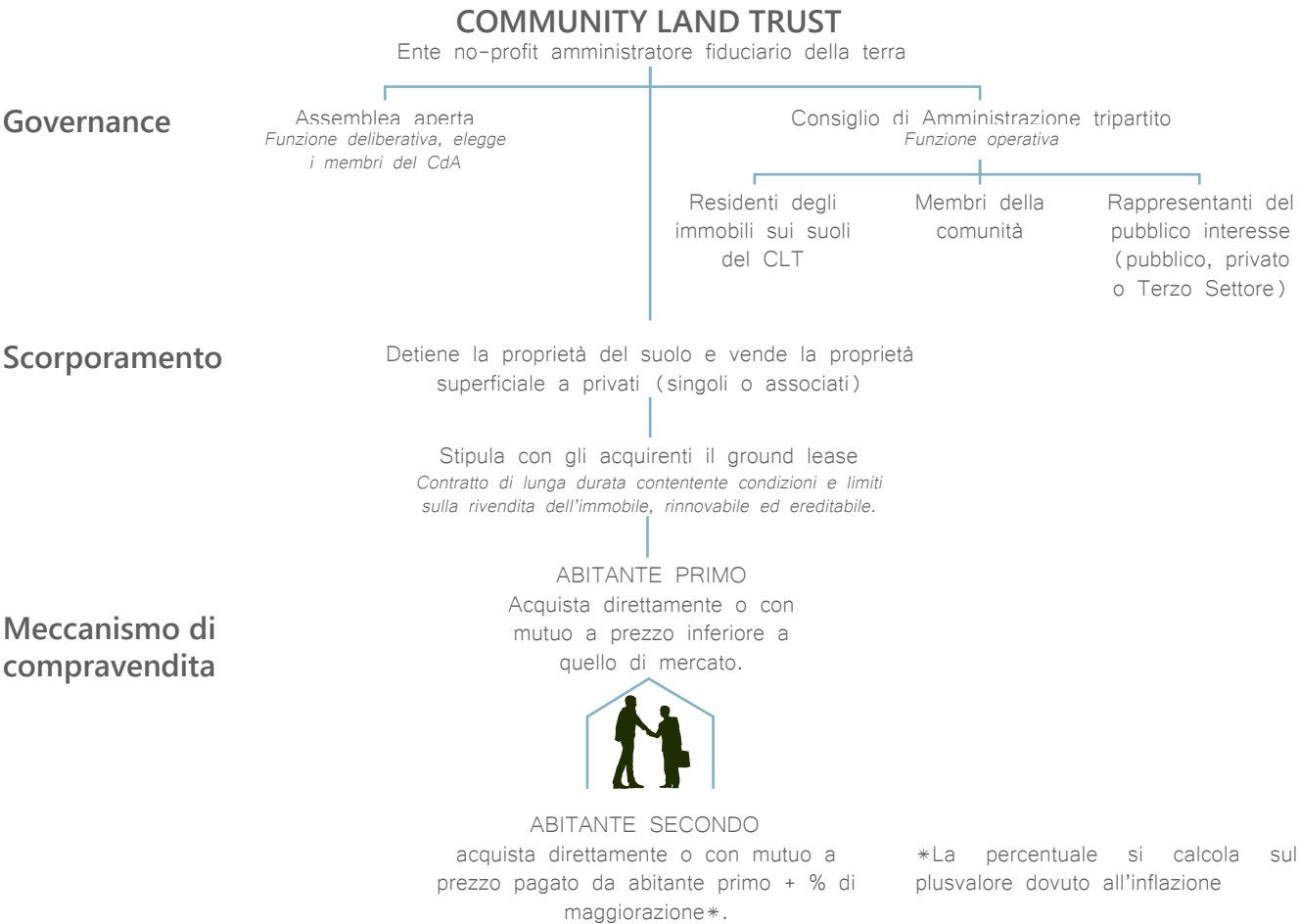
8.

Vercellone, A., *Urban commons e modelli di governo: Il Community Land Trust, Beni comuni 2.0 Contro-egemonia e nuove istituzioni*, Mimesis edizioni, 2016.

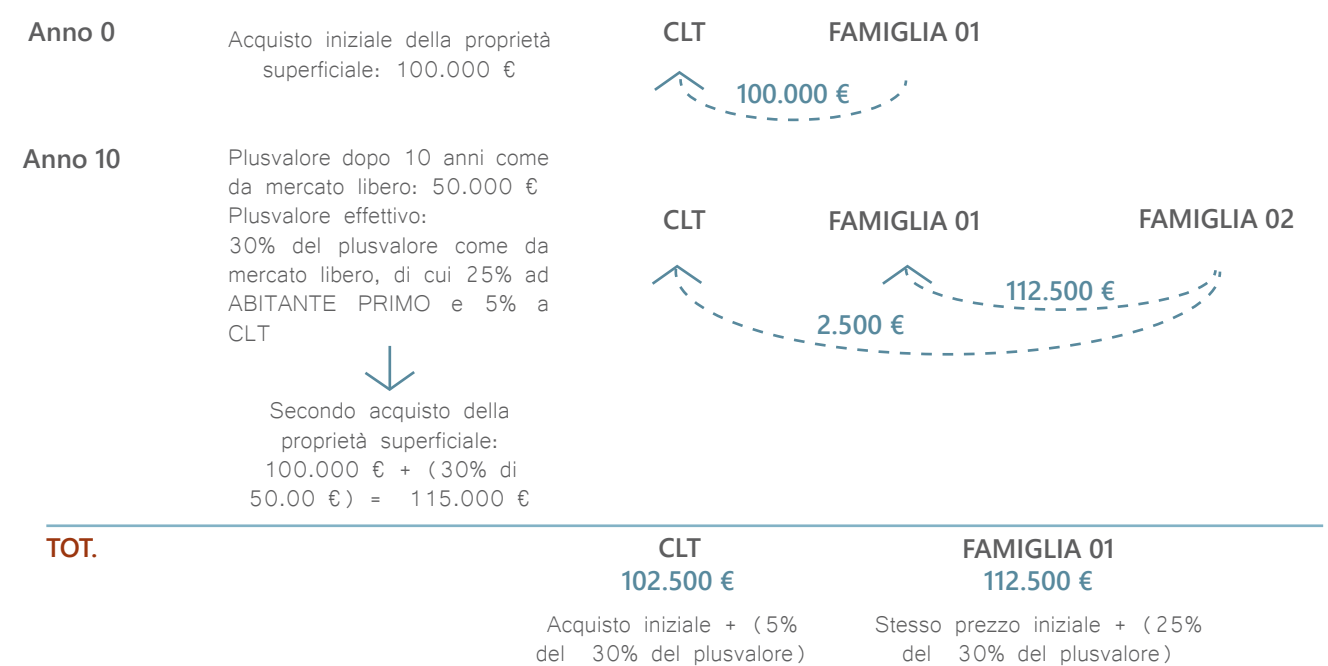
assume un ruolo di trusteeship, cioè di amministratore fiduciario di un bene comune, la cui tutela è dunque interesse della collettività: la terra.

- **COMMUNITY:** è una componente cardine del modello statunitense “classico” a partire dalle sperimentazioni dell’attivista per i diritti degli afroamericani B. Swann⁵. Il concetto di community è trasposto nella governance che caratterizza i CLT, la quale si sviluppa a partire dall’idea che essi siano aperti a chiunque viva all’interno o in prossimità spaziale della comunità: Conseguo che l’estensione geografica dei CLT possa spaziare dalla scala del lotto a quella di un’intera area urbana. Il consiglio di amministrazione dei CLT, che costituisce la parte operativa della governance, nel modello consolidato è tripartito e costituito da rappresentanti degli abitanti del CLT, da membri della comunità locale e rappresentanti dell’interesse pubblico. Questi vengono eletti dall’assemblea aperta, che ha funzione deliberativa ed è il secondo organo.

Il CLT rende dunque la proprietà fondiaria da fonte di profitto individuale con l’accumulazione della rendita, a mezzo per favorire l’accessibilità alla casa e l’emancipazione di alcune categorie sociali. Per fare ciò, si adotta un contratto che corrisponde al bisogno di abitazione e alla necessità di risparmio, esattamente come avviene per le abitazioni in proprietà sul libero mercato, ma che è molto più rigido sulle condizioni di alienazione. Nonostante la proprietà sia un istituto proprio del diritto civile, la prospettiva alla base del modello è radicalmente diversa rispetto ai fondamenti dello stesso. Per comprendere ciò, è sufficiente considerare che secondo il diritto civile la proprietà fondiaria è limitata verticalmente da un criterio economico: il proprietario, sia esso un soggetto pubblico, un privato o siano più soggetti, estende la sua proprietà al di sopra e al di sotto del suolo fintanto che egli possa dimostrare di avere interesse ad esercitare un diritto esclusivo. La società contemporanea e gli strumenti che la regolano, dunque, rifiutano una visione ecosistemica e riducono concettualmente e giuridicamente la totalità ad un insieme delle parti, per cui suolo e atmosfera sono riconducibili ad una sommatoria di diritti di proprietà. La peculiarità del modello CLT risiede invece nell’utilizzo dello strumento della proprietà privata, intrinsecamente esclusivo, al fine di tutelare un bene comune. Pensare al suolo come ad un bene comune e non ad una merce implica, dunque, non solo di difendere alcuni interessi collettivi, ma anche di assumere una prospettiva sostanzialmente differente.



▲ Fig. 2 Schema di funzionamento del modello CLT. Fonte: elaborazione personale.



▲ Fig. 3 Schema di funzionamento del meccanismo di compravendita. Fonte: elaborazione personale.

PARTIRE DALLE ORIGINI

Per comprendere l'essenza del modello è utile ripercorrerne l'evoluzione, a partire dai fondamenti teorici fino ai prototipi e all'istituzione del movimento CLT a cavallo del secondo millennio; il riferimento principale è di J. E. Davis⁵. Come precedentemente osservato, esistono due concezioni opposte della terra, intesa da un lato come un bene soggetto a proprietà privata, dall'altro come eredità comune: nel primo caso consegue che ogni proprietario ha un diritto inalienabile all'accumulazione, nel secondo, che il valore socioeconomico generato dal suo uso debba essere condiviso. Questa seconda nozione ha trovato spazio già nella seconda metà del XIX secolo, a seguito dell'avvento dell'età industriale e della società di massa, a partire dal pensiero di J. S. Mill⁹, che definì l'“incremento sociale”, secondo cui il valore di un fondo dipende prettamente dallo sviluppo della società e del contesto e non dall'operato o dagli investimenti dei proprietari. Sulla base di questa teoria, H. George¹⁰ pubblicò nel 1879 *Progress and Poverty*, testo in cui, analogamente a K. Marx¹¹, si interrogava sui motivi per cui dal progresso socio-economico e tecnologico dei recenti decenni non fosse conseguito un benessere diffuso. Secondo la sua tesi la povertà diffusa dipende dalla detenzione della proprietà fondiaria da parte di un ristretto gruppo di individui, il cui profitto, incrementato da externalità positive, non viene in alcun modo redistribuito e costituisce una “tassa invisibile” per la società. Il pensiero georgiano diede l'avvio alla costruzione di comunità sperimentali e auto-organizzate, le “single-tax colonies”: una società operava come amministratore della terra, di proprietà comune, e i proprietari di immobili residenziali e commerciali avevano un contratto di affitto della terra, della durata di 99 anni, e una tassa annuale da versare alla società.



▲ Fig. 4 Proprietà di New Communities Inc. Fonte: <https://www.voluntowntrust.org>

Queste iniziali sperimentazioni a cavallo tra XIX e XX secolo, che trovarono teorizzazione nel *Garden Cities of To-morrow* di E. Howard¹², presentano alcune delle caratteristiche fondamentali del modello classico del CLT, in cui è intrinseca la volontà di distribuzione del valore prodotto dalla terra.

Le esperienze maturate a partire dal 1930 e promosse dall'opera di R. Borsodi¹³ trasformarono le società proprietarie della terra in dei trust con la forma giuridica dell'organizzazione no-profit; tuttavia, non si trattava di organizzazioni comunitarie quanto piuttosto di enclave. Il consolidamento del modello “classico” del CLT, inclusivo e aperto, è avvenuto progressivamente con la costituzione e la formalizzazione della governance a partire dagli anni Sessanta grazie al contributo di R. Swann, C.B. King e S. King¹⁴, attivisti per i diritti degli afroamericani. Nel Sud del paese, infatti, persisteva all'epoca una forte disuguaglianza nella distribuzione della proprietà terriera, che gli afroamericani non solo frequentemente non detenevano, ma che vedevano utilizzata come strumento di rappresaglia a seguito dell'ottenimento del diritto di voto. Si rese quindi evidente la correlazione tra l'ottenimento di diritti e di una condizione di sicurezza per una minoranza e la proprietà fondiaria, fino ad allora testata come strumento di equità economica ma non sociale. All'epoca esistevano tuttavia alcune realtà nel Sud rurale in cui famiglie di afroamericani a basso reddito vivevano in comunità, condividendo risorse con l'obiettivo di raggiungere l'autosufficienza, come Koinonia Farm, fondata nel 1942 in Mississippi. La peculiarità di questa rispetto agli altri trust consisteva nel fatto che l'ente no-profit aveva tra i suoi obiettivi non solo la conservazione della proprietà della terra, ma anche lo sviluppo di imprese collettive e la costruzione di immobili.

Questo ed altri prototipi ispirarono la creazione di una rete di cooperative agricole che promuovessero realtà alternative alla supremazia bianca: nel 1969 venne fondata la New Communities Inc. [Fig.4], il più ampio land trust agricolo di afroamericani dell'epoca. Tre anni più tardi Swann pubblicò il *Community Land Trust*, con l'obiettivo di descrivere un modello ancora completamente empirico, in cui si teorizzava l'apertura del trust a persone non residenti nelle proprietà dello stesso, così da ampliare la comunità ed implementarne la resilienza in contesti ostili. Un'ulteriore svolta fu sancita dalla pubblicazione, nel 1982, del *The community land trust handbook* ad opera della Community Land Cooperative of Cincinnati (CLCC). Fu con questa cooperativa che il CLT venne esportato nei contesti urbani e assunse tutte le connotazioni ad oggi considerate cardine del modello: in particolare, si raggiunse l'obiettivo di

9.

John Stuart Mill (1806-1863) è stato un filosofo ed economista inglese, autore di opere tra cui *Principles of Political Economy* (1848) e *On liberty* (1859). Pur essendo sostenitore del liberismo e dell'utilitarismo, contribuì al discorso sulla divisione tra la produzione e la distribuzione della ricchezza teorizzando che le leggi di distribuzione, in quanto dipendenti dalla volontà umana, siano mutabili, al contrario di quelle produttive, considerabili leggi naturali.

10.

Henry George (1839-1897) è stato un economista socialista americano, fu sostenitore del diritto naturale alla coltivazione della terra, che egli riteneva leso dalla proprietà privata della stessa.

11.

Karl Marx (1818-1883) è stato un filosofo tedesco autore di numerose opere tra cui “Il Capitale”, pubblicato nel 1867, testo di critica al capitalismo e all'economia politica di stampo liberista.

12.

Ebenezer Howard (1850-1928) è stato un urbanista e pianificatore territoriale inglese che si occupò del sovraffollamento dei principali centri urbani a seguito dell'industrializzazione. Fu autore di *To-Morrow: A Peaceful Path to Real Reform* (1888), nel quale descrisse dal punto di vista qualitativo e quantitativo il modello della “Garden City”, che trovò applicazione in svariati contesti durante il XX secolo.

13.

Ralph Borsodi (1888-1977) è stato un teorico statunitense, promotore di esperienze di vita in comunità auto-sufficienti, tra cui il CLT fondato nel 1935. Fu autore di diverse opere, tra cui *The Distribution Age* (1927) *This Ugly Civilization* (1929) e *Flight from the City* (1933) ed elaborò un concetto di “trustery” secondo cui tutto ciò che non è prodotto dal lavoro umano deve essere mantenuto da un trust.

14.

Robert Swann (1918-2003) è stato un attivista per i diritti degli afroamericani e pacifista statunitense, tra i pionieri del movimento CLT e fondatore del founded New Communities, Inc.

Slater King and C. B. King, cugini di Martin Luther King, sono stati attivisti per i diritti civili che lavorarono per l'indipendenza economica degli afroamericani di Albany e della contea di Dougherty, fondando un omonimo movimento.

mantenere l'accessibilità sul lungo termine imponendo delle condizioni contrattuali tali da ridurre il prezzo di vendita di una percentuale rispetto al valore stimato. In coincidenza con la recessione globale degli anni Settanta e con l'avvio del Reaganismo, quindi, cominciò a crescere l'interesse nelle applicazioni in contesti urbani, nell'apporto del modello al quartiere e nei temi dell'accessibilità permanente alla casa in favore delle categorie sociali più svantaggiate. L'importanza della costruzione di una comunità e di un capitale sociale parallelamente all'edificazione di immobili si rese ancor più evidente verso la fine del secolo scorso con la diffusione del modello al punto da divenire un vero e proprio movimento; ciò avvenne grazie alla combinazione di finanziamenti pubblici e privati ai CLT, considerati promotori di attività "caritatevoli", e del lavoro di attivisti e teorici del modello nella comunicazione dello stesso tramite conferenze, visite e soprattutto l'elaborazione di manuali¹⁵.

Ad inizio millennio il movimento ha trovato completa formalizzazione con l'istituzione del National CLT Network, che si occupa di comunicazione, formazione e assistenza tecnica e di ricerca¹⁶; nonostante il lavoro di omogenizzazione e creazione di un modello standard, le diverse applicazioni presentano caratteristiche specifiche. Il successo del CLT negli Stati Uniti è da attribuirsi alla gestione efficace sul lungo termine, che costituisce una peculiarità rispetto ad altre organizzazioni no-profit e che consiste nel mantenere l'accessibilità economica, effettuare la manutenzione e prevenire i pignoramenti, garantendo supporto agli abitanti anche successivamente alla fase di acquisto.

In sintesi, il CLT è originato da una molteplicità di esperienze che hanno visto l'affermarsi, nel corso dei decenni, di caratteristiche progressivamente consolidate e teorizzate. Dalla promozione degli strumenti di amministrazione comune della terra in contesti chiusi e isolati nel territorio, si è passati a forme di organizzazione volte ad amministrare la terra a beneficio della comunità attuale e futura e infine al sostegno di persone appartenenti a categorie socialmente ed economicamente svantaggiate.

15.

Tra questi, ad opera dell'Institute for Community Economics: *The Community Land Trust: A Guide to a New Model of Land Tenure in America* (1972), *Common Ground* (1985), *The Community Land Trust Legal Manual* (1991). Dal 2006 è stata istituita la National CLT Academy, che ha promosso nel 2011 la pubblicazione del CLT Technical Manual.

16.

Fonte: Sito ufficiale https://www.catchafire.org/organizations/national-community-land-trust-network_3472/

DIFFUSIONE ED ETEROGENEITÀ DEL MODELLO

È di fondamentale importanza evidenziare l'eterogeneità del modello e delle sue declinazioni, tanto nel contesto statunitense quanto in quello internazionale, in cui la diffusione risale alla prima metà del XX secolo a seguito della divulgazione del pensiero georgiano in Australia ed Israele. Con l'avvio della costruzione della nuova capitale di Canberra nel 1910 fu stabilito che il territorio del distretto fosse di proprietà del Commonwealth¹⁷, per scongiurare il fenomeno della speculazione edilizia. Coeva è l'iniziativa del Jewish National Fund di promozione di cooperative agricole insediate su territorio palestinese a seguito dell'acquisto del terreno da parte del fondo stesso, divenutone proprietario.

In Europa il modello CLT è stato importato in principio nel Regno Unito, dove trovò un contesto giuridico favorevole e una sensibilità culturale che nel corso XX secolo portò ad alcune sperimentazioni, come la Garden City di Letchworth: ciononostante, è solo a partire dagli anni Novanta che la sua presenza è divenuta significativa¹⁸. È possibile riconoscere un'evidente correlazione tra la diffusione del CLT e la diminuzione di alloggi a prezzi accessibili, dovuta primariamente all' Housing Act¹⁹ del 1980 [Fig.5] e alla turistificazione di alcune aree costiere. La difficoltà delle amministrazioni locali nella gestione autonoma della questione ha portato alla scelta di sostenere delle iniziative emergenti dal basso e di favorire il coinvolgimento della società civile, coerentemente con l'indirizzo definito dal governo nazionale. Il modello CLT ha suscitato particolare interesse per la sua capacità di non disperdere gli investimenti iniziali creando dei flussi di cassa positivi che non richiedono successive entrate da parte delle Pubbliche Amministrazioni. Analogamente agli Stati Uniti, il riconoscimento giuridico e l'ufficializzazione del CLT sono avvenuti a seguito di esperienze informali e su iniziativa di gruppi di attivisti: la prima definizione in un atto pubblico risale al 2008²⁰.



▲ Fig. 5 Consegna dell'atto di vendita di una casa popolare da parte dell'allora primo ministro Margaret Thatcher. Fonte. Keystone/Hulton Archive/Getty Images.

17.

Il Commonwealth è un'organizzazione intergovernativa di cinquantasei Stati di cui la maggioranza è accomunata dalla passata appartenenza all'Impero britannico,

18.

D. Pialucha, *Community Land Trusts in Western Europe: an illustration of public-civic partnerships*, in conferenza European Network for Housing Europe 2019, 2019.

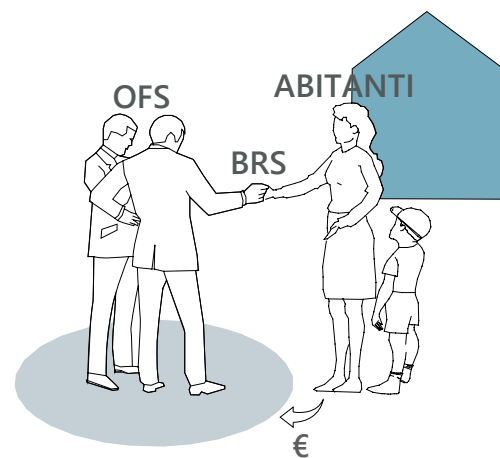
19.

La norma prescriveva condizioni estremamente favorevoli per l'acquisto di immobili di proprietà pubblica (dal 33% in meno rispetto al prezzo di vendita sul mercato per gli inquilini da almeno tre anni e fino al 50% per quelli da più di venti).

20.

Il riferimento normativo è l'Housing and Regeneration Act del 2008.

Comparata con il caso statunitense, l'analisi dell'affermazione del modello CLT nei diversi Paesi è utile ad avanzare una riflessione sull'influenza delle culture giuridiche nazionali sulle politiche di governo dei territori: ciò è particolarmente interessante se si affronta il tema dell'istituzionalizzazione di modelli e pratiche emerse spontaneamente dai territori. In Francia la legge 366/2014, nota come ALUR, ha istituito gli Organismes de Foncier Solidaire (OFS), che riprendono lo smembramento della proprietà e i vincoli contrattuali che caratteristici del CLT, ma con alcune sostanziali differenze. L'introduzione degli OFS dipende dalle medesime problematiche di mancata accessibilità agli immobili sul libero mercato, tanto degli affitti quanto delle compravendite, in risposta a cui le politiche abitative pubbliche si sono rivelate inefficaci¹⁸. La trasposizione del modello anglosassone-statunitense è stata un'operazione promossa dallo Stato, al contrario di quanto visto precedentemente, con la finalità di garantire delle politiche per l'accesso alla casa durevoli e che si autofinanzino a fronte di un investimento iniziale, così da aggiornare il sistema degli affitti sociali, considerato obsoleto. È stato dunque definito un quadro giuridico che ha introdotto il regime di proprietà con dissociazione permanente tra terreno e immobili e sono stati successivamente istituiti gli OFS, cioè gli enti fiduciari fondiari, che sottoscrivono con gli abitanti degli immobili dei contratti di locazione a lungo termine, i Bail Réel Solidaire.



Questi contratti riguardano l'uso del suolo, per il quale i proprietari degli immobili devono versare un canone ridotto all'ente no-profit, cioè l'OFS, per una durata di tempo generalmente compresa tra diciotto e novantanove anni. Due genesi profondamente divergenti hanno determinato caratteristiche differenti: da un lato, un modello anzitutto empirico e flessibile, dall'altro il prodotto di un intervento statale, di impostazione tecnica e più rigido. Da ciò deriva nel modello francese la selezione degli abitanti in base al reddito, alla composizione familiare e alle unità immobiliari

disponibili, piuttosto che in base al loro coinvolgimento all'interno di una comunità locale; in secondo luogo, i consigli di amministrazione degli OFS sono composti prevalentemente da attori pubblici e privati specializzati nel campo dell'edilizia abitativa: gli abitanti diventano così beneficiari di un servizio piuttosto che membri di una comunità attiva. Questa particolare disposizione dipende dalla combinazione di fattori di natura legislativa. Gli OFS sono infatti accreditati da un prefetto regionale a fronte della definizione dei BRS e della dimostrazione della capacità permanente di riacquisto delle unità immobiliari: consegue la necessità di risorse tecniche e finanziarie che spesso non sono possedute da comunità ristrette. La giurisdizione francese, inoltre, favorisce le autorità locali e i cosiddetti locatori sociali nella

promozione dell'edilizia abitativa accessibile¹⁸. L'aspetto comunitario non è completamente omesso, in quanto l'OFS contempla delle collaborazioni con gruppi locali; la governance, inoltre, è discrezionale della singola organizzazione: è tuttavia innegabile la centralità degli aspetti operativi rispetto a quelli organizzativi²¹. Al contrario, l'Housing and Regeneration Act del 2008 definisce il Community Land Trust un «ente corporativo che (...) è istituito per l'apposito scopo di promuovere gli interessi sociali, economici e ambientali di una comunità locale acquistando e gestendo la terra ed altri beni²⁰», intendendo con comunità tutti i soggetti che vivono o lavorano in una certa area. Nel Regno Unito, dunque, ancor più che negli Stati Uniti, il CLT è uno strumento a servizio della cittadinanza attiva finalizzato ad apportare dei benefici estesi oltre l'accesso alla casa; la sua introduzione non ha determinato significative innovazioni nel quadro giuridico nazionale, che già considerava lo scorporamento di proprietà. Questa fondamentale differenza tra CLT di stampo anglosassone e OFS affonda le sue radici nella cultura giuridica e politica dei diversi Paesi, da cui dipende la legislazione. Nel caso francese, il maggiore interventismo statale ha da un lato creato le condizioni favorevoli all'introduzione del modello, ma dall'altro ha apportato significative modifiche dal punto di vista della governance, limitando notevolmente la partecipazione all'interno delle organizzazioni.

PERCHÈ ESISTONO I CLT?



Altro caso significativo è quello del Belgio, paese che storicamente ha supportato largamente la proprietà privata, per mezzo di sussidi di diversa natura, e che non ha un largo patrimonio di edilizia sociale pubblica. Qui il modello ha assunto una struttura peculiare; la sua introduzione è avvenuta a partire dal 2009, ma con alcuni precedenti di natura sperimentale²². Verso la fine degli anni Novanta, infatti, è stato avviato un progetto, "L'Espoir", finalizzato all'ottenimento della proprietà immobiliare da parte di quattordici famiglie in uno dei quartieri più poveri di Bruxelles, Molenbeek [Fig.6]. Per la promozione di questa iniziativa si è sviluppata una collaborazione tra la Maison de quartier Bonnevie, un'associazione

21.

Come illustrato da Davis (2010), il CLT si basa su aspetti di proprietà, che definisce il modello giuridico e comprende il principio di scorporamento, di organizzazione, che stabilisce la governance, la quale a sua volta influenza gli aspetti comunitari, e di operatività, che definisce il modello economico.

22.

M. Dua, *Etude du cas du Community Land trust Brussels*, MATHEO Liège Université Library, 2021.

che lavora per il miglioramento delle condizioni abitative nell'area, l'ASBL CIRE (Coordinamento e Iniziative per rifugiati e stranieri) e il Fondo per l'alloggio della Regione di Bruxelles, una cooperativa regionale. I tre enti hanno costituito dei gruppi di risparmio collettivo tra più nuclei familiari, finalizzati all'acquisto delle proprietà superficiali in un immobile di nuova costruzione. Interventi simili sono stati sostenuti da altre associazioni nella



▲ Fig. 6 Inaugurazione del CLTB. Fonte: <https://cltb.be>

Regione: si trattava di esperienze con un' ampia dimensione sociale, fortemente partecipate, con sostegno agli individui dal punto di vista finanziario e dell'empowerment. Il principale limite di questi progetti risiedeva nell' insostenibilità economica sul lungo periodo, dovuta principalmente all' aumento dei prezzi immobiliari. Questo fenomeno, in combinazione all'assenza di politiche abitative flessibili, alla crescente gentrificazione e alla crisi economica del 2008 ha portato ad un rinnovato interesse per nuove forme di politiche abitative; il modello CLT è stato introdotto a seguito di contatti con le realtà già esistenti in Francia, Regno Unito e Stati Uniti. Necessario e preliminare alla prima organizzazione è stato un periodo di studio della fattibilità e di campagne di comunicazione, che ha visto il suo compimento nello sviluppo di una piattaforma per la condivisione e la promozione del modello, il Community Land Trust Brussels. Poichè non esiste una legislazione specifica dedicata esclusivamente ai CLT, il loro funzionamento si inserisce nel quadro normativo regionale relativo all'edilizia abitativa e alla pianificazione urbana. Attualmente il CLTB si compone di due entità giuridiche distinte, cioè il FUP CLTB, una fondazione di pubblica utilità, e l'ASBL CLTB, cioè un'associazione no-profit, riconducibile all'unico ente nel modello "classico". La prima (FUP) gestisce la maggior parte del patrimonio fondiario e si occupa delle compravendite dei beni immobiliari, della messa a disposizione degli stessi e del reperimento di finanziamenti tramite prestiti agevolati fiscalmente; quelli più consistenti attualmente provengono dalla regione, che ha elaborato un piano chiamato "Alliance Habitat". La seconda (ASBL) ha funzione operativa, in quanto si occupa della costruzione degli immobili e della formazione dei futuri acquirenti; anche essa è sostenuta da dei sussidi regionali e di altri enti pubblici, oltre che da una quota mensile versata dai membri dell'associazione. Il consiglio di amministrazione mantiene caratteri analoghi rispetto ai CLT statunitensi, ma avviene uno sdoppiamento tra gli

enti per soddisfare le diverse esigenze operative e legali. Nello specifico, la FUP è utile a garantire stabilità legale per la gestione a lungo termine dei beni, data la rigida regolamentazione cui sono soggette le fondazioni di utilità pubblica in Belgio. Rispetto al modello "classico", quindi, quello belga si differenzia in alcuni aspetti operativi piuttosto che organizzativi, come invece avviene per gli OFS a causa della composizione del CdA. Al contrario degli OFS, la costruzione di un lavoro comunitario con gli abitanti nella riqualificazione o il miglioramento del quartiere è un aspetto importante quanto l'accessibilità agli alloggi sul lungo termine. Si tratta dunque di un sistema piuttosto complesso, energivoro e finanziariamente dipendente dal sostegno pubblico, sviluppatosi in un Paese con un quadro giuridico meno favorevole rispetto a quelli di stampo anglosassone. La minore sinergia con la Pubblica Amministrazione ad un livello sovra regionale, in particolare per l'assenza di una revisione degli strumenti giuridici, al contrario di quanto accaduto in Francia, rende l'applicazione del CLTB economicamente meno sostenibile.

	REGNO UNITO	FRANCIA	BELGIO
Definizione	Ente istituito per la promozione degli interessi una comunità locale acquistando e gestendo la terra ed altri beni.	Associazione creata per gestire i terreni o immobili di loro proprietà, al fine di realizzare alloggi destinati a persone con risorse modeste.	Organizzazione dedita alla mantenimento di prezzi accessibili di terreni, abitazioni e altri edifici in sua proprietà nell'interesse della comunità.
Struttura	Ente corporativo no profit di varia forma giuridica (Community Interest Company, Co-operative and Community Benefit Society, Charity). - Istituzione locale	Associazione senza scopo di lucro.- Strumento tecnico	Organizzazione senza scopo di lucro (ASBL) e fondazione di pubblica utilità (FUP) - Istituzione locale
Destinatari	Destinato a comunità di qualsiasi tipo.	Destinato a nuclei familiari con reddito minimo.	Destinato a persone in disagio economico e sociale.
Funzionamento	Governance a discrezione della comunità, spesso tripartita. Modello economico non specificato nella normativa nazionale.	Governance non specificata nella normativa nazionale. Modello economico basato sugli strumenti di BRS.	Governance tripartita su modello CLT statunitense Modello economico basato su meccanismi di affordability (dissociazione tra proprietà e formule di rivendita)

▲ Fig. 7 Schema sintetico di comparazione tra il modello inglese, francese e belga. Fonte: elaborazione personale.

23.

La sussidiarietà è definita come il principio di ripartizione delle funzioni e delle competenze amministrative all'interno di un ordinamento giuridico. Ha due modalità di espressione: verticale e orizzontale. La prima si esplica nella distribuzione delle competenze amministrative tra diversi livelli di governo territoriali. La sussidiarietà orizzontale si basa sul presupposto secondo cui alla cura dei bisogni collettivi e alle attività di interesse generale provvedono direttamente i cittadini, sia come singoli, sia come associati, mentre i pubblici poteri intervengono in funzione 'sussidiaria' (di programmazione, di coordinamento ed eventualmente di gestione.)

Fonte: Enciclopedia Treccani, Voce: sussidiarietà, Istituto della Enciclopedia Italiana fondata da Giovanni Treccani, Roma, 2017.

24.

PSLA è l'acronimo di Prêt Social Location Accession, un regime di proprietà che consente l'acquisto della propria abitazione da parte di inquilini inizialmente in affitto.

In sintesi, è possibile individuare nel CLT uno strumento di contrasto a fenomeni generali, inizialmente sviluppato da comunità autonome e successivamente incentivato dalle istituzioni, che hanno contribuito in alcuni casi a definire la legislazione necessaria alla legalizzazione del movimento e all'ottenimento di finanziamenti da parte delle organizzazioni. L'interesse da parte delle Pubbliche Amministrazioni rientra nella tendenza diffusa alla sussidiarietà orizzontale²³ ed è suscitato dalla specifica capacità del modello di mantenere l'accessibilità ai beni su un lungo periodo, che viene raggiunta per mezzo della combinazione della separazione tra la proprietà del suolo su cui insiste l'immobile e la proprietà superficiale e governance tripartita e partecipata. La necessità della creazione di strumenti che garantiscano il raggiungimento del sopracitato obiettivo si è affermata nel corso del XX secolo. La questione è emersa, ad esempio, a seguito della decolonizzazione dell'India e del Movimento Boodan, con cui fu brevemente costruita la visione di Ghandi di una società di villaggi autonomi, in cui la terra ed altri beni fossero oggetto di un trust a beneficio dei poveri nelle aree rurali. Il movimento raccolse tramite donazioni circa tre milioni di ettari da destinare ai contadini poveri, che tuttavia furono rapidamente rivenduti a speculatori edilizi ed usurai: sorse così l'idea di affidare la terra ad un trust composto dai membri di ogni villaggio e non da singoli individui⁵. La medesima consapevolezza ha portato la Francia a revisionare le politiche di accesso alla casa, che non garantivano un impatto a lungo termine a fronte di cospicui investimenti pubblici. In particolare, gli immobili acquistati con agevolazioni e sostegni non possono essere introdotti sul mercato immobiliare per una durata temporale di dieci anni: è esemplare il caso degli alloggi PSLA²⁴ venduti nel 2017 sul libero mercato, di cui circa la metà agli affittuari¹⁸.

Questa necessità è il secondo fattore determinante per il sostegno delle Pubbliche Amministrazioni rispetto a strumenti come il CLT, che contemplano soluzioni contrattuali con vincoli a lungo termine sugli investimenti iniziali. Adottando un altro punto di vista, se le iniziali esperienze si sono sviluppate autonomamente, successivamente l'intervento delle PA si è rivelato fondamentale ad una duplice scala: quella nazionale o federale, per la definizione di un quadro normativo, necessario al riconoscimento legale del modello e alla definizione delle modalità di finanziamento, e quella locale, per il sostegno ai progetti. Ciò è particolarmente evidente nel caso francese, non solo per la rivisitazione del quadro giuridico previa l'introduzione degli OFS, ma perché questi ultimi possono beneficiare di una serie di agevolazioni fiscali pensate per i fornitori di alloggi sociali, sia in termini di prestiti che di IVA, e acquistare il terreno ad un prezzo vantaggioso.

“NO PROGRAM, PUBLIC OR PRIVATE, IS A TRUE OR ADEQUATE RESPONSE TO THE HOUSING CRISIS IF IT DOES NOT ADDRESS THE ISSUE OF LONG-TERM AFFORDABILITY. IT’S TIME TO DRAW THE LINE POLITICALLY.”

(Chuck Matthei, first National CLT Conference, 1987)

Concludendo questo primo confronto, è opportuna una considerazione in merito alla flessibilità del modello. Alcuni elementi operativi sono universalmente condivisi, come la separazione tra le proprietà e l'esistenza di un ente no-profit, gestito da un consiglio di amministrazione, che riceve la proprietà fondiaria in amministrazione fiduciaria. Al tempo stesso, l'essenza del modello è definita dalle politiche pubbliche a livello nazionale, che determinano differenze di non secondaria importanza. Da queste dipende infatti il grado di coinvolgimento delle Pubbliche Amministrazioni alla scala regionale e comunale, da cui consegue la facilità di reperimento di fondi a sostegno delle organizzazioni, che costituisce una delle principali variabili di successo dello sviluppo e della diffusione dei progetti. Diversi modelli, inoltre, pongono maggiore enfasi su specifici aspetti: ad esempio nel Regno Unito il fine di beneficiare la comunità ha portato alla creazione di un modello in cui gli aspetti operativi sono in gran parte da definire da parte della singola organizzazione, così da lasciare ampio margine di azione; negli OFS, al contrario, gli strumenti di governance sono discrezionali, mentre le normative definiscono nel dettaglio le condizioni di allocazione, le formule per il calcolo del prezzo di rivendita e le condizioni di eleggibilità degli inquilini. Come già accennato, una minore attenzione agli strumenti di governance determina nel caso francese una partecipazione e un coinvolgimento decisamente più scarni. In letteratura sono diversi ad esprimere preoccupazione riguardo la versatilità del modello, che potrebbe portare alla riduzione dello stesso a mezzo per rispondere a situazioni di disagio o emergenza abitativa, trascurando l'aspetto di partecipazione collettiva. L'esperienza statunitense, in particolare dagli anni Sessanta in poi, ha dimostrato che la detenzione della proprietà fondiaria da parte di un trust può apportare diversi benefici sociali oltre che economici agli abitanti.

Il contesto italiano

IL QUADRO GIURIDICO SUI BENI COMUNI

La legislazione nazionale definisce le linee guida e i fondamenti del CLT: per questa ragione è opportuno considerare il quadro giuridico italiano in cui un simile modello si va inserendo. Per fare ciò, si ritiene utile citare i recenti sviluppi in materia di beni comuni, verso cui si è rivolto particolare interesse negli ultimi vent'anni. Si tratta di una corrente di pensiero sorta dalla volontà di garantire *«l'accesso di tutte le persone ad alcuni beni essenziali che permettono la sussistenza in società»*²⁵ superando gli strumenti di proprietà²⁶. Come già accennato nel capitolo introduttivo, si propone un'alternativa alla dicotomia pubblico-privato, sulla quale si basa l'attuale ordinamento giuridico, secondo il principio di sussidiarietà orizzontale. La categoria dei beni comuni è estremamente ampia, eterogenea e suscettibile di interpretazioni: V. Cerulli Irelli e L. De Lucia ne individuano quattro sottogruppi²⁵:

1. Interessi e valori indicati nella Costituzione che costituiscono interessi generali necessari allo sviluppo della persona, come ad esempio la salute, l'istruzione, l'accesso ad internet e tutti i diritti sociali.
2. Beni immateriali vantaggiosi al funzionamento della società, come alcune tecnologie o i brevetti per alcuni farmaci.
3. Cose in senso giuridico, ovvero parti del mondo esterno utili a soddisfare interessi individuali o collettivi, come *«i fiumi i torrenti e le loro sorgenti; i laghi e le altre acque; l'aria; i parchi come definiti dalla legge, le foreste e le zone boschive; le zone montane di alta quota, i ghiacciai e le nevi perenni; i lidi e i tratti di costa dichiarati riserva ambientale; la fauna selvatica e la flora tutelata; i beni archeologici, culturali, ambientali e le altre zone paesaggistiche tutelate»*²⁷.
4. Lo spazio abitato, urbano e no, il territorio, l'ambiente e il paesaggio.

Si tratta in ogni caso di beni a marcata valenza esistenziale, la cui utilità è di tipo non patrimoniale e che sono a titolarità diffusa e collettiva: in altri termini, devono essere fruibili ad ogni individuo²⁸. Questo è un aspetto fondamentale di cui tenere conto, in quanto il rischio è di incorrere in una sovrapposizione del concetto di bene comune con quello di beni condivisi ma esclusivi di una collettività.

25. V. Cerulli Irelli, L. De Lucia, *Beni comuni e diritti collettivi*, "Demanio Civico", 26 giugno 2024.

26. G. Arena, C. Iaione, *L'Italia dei beni comuni*, Carocci Editore, Bari, 2012.

27. Commissione per l'elaborazione dei principi e criteri direttivi di uno schema di disegno di legge delega al governo per la novellazione del capo II del titolo I del libro III del Codice civile nonché di altre parti dello stesso libro ad esso collegate per le quali si presentino simili necessità di recupero della funzione ordinante del diritto della proprietà e dei beni, __Proposta di articolato [2007]

28. F. Caringella, *Manuale ragionato di diritto Amministrativo*, Dike Giuridica, Roma, 2020.

È ad esempio il caso dei distretti produttivi, manifestazione di un atteggiamento predatorio nei confronti dei territori, che diventano risorse necessarie, beni esclusivi ed elementi di appartenenza, ma che non rientrano tra gli interessi comuni della collettività che li occupano²⁹.

Attualmente ciò che è inteso come bene comune rientra nelle categorie di proprietà pubblica o privata, in alcuni casi segue le regole del mercato, in altri è a rischio di appropriazione a fini di lucro. Ad ogni modo, l'accessibilità dei beni, funzionale all'esercizio dei diritti fondamentali e allo sviluppo individuale, non si ritiene universalmente garantita dalle pubbliche amministrazioni né particolarmente favorita dall'azione di soggetti privati: da ciò nasce la volontà di promuovere strumenti favorire l'iniziativa autonoma dei

cittadini. Data la recente evoluzione della materia, esistono diverse questioni aperte circa la natura dei beni comuni, il rapporto tra questi e la collettività³⁰ e l'ampiezza della stessa (appartenente a un territorio, o comprendente l'umanità intera): è necessaria una maggiore definizione normativa e di una trattazione differenziata in virtù della complessità

del tema. Secondo alcune teorie²⁵ un riferimento normativo nella dottrina vigente utile a questo fine è la categoria dei diritti collettivi, in particolare quello di godimento. Si tratta di un termine che racchiude diversi significati, tra cui quello di "uso pubblico", riguardo il godimento di beni aperti al pubblico, la cui tutela è perseguibile a livello amministrativo da ogni cittadino o straniero in Italia nel caso in cui l'esercizio del diritto stesso sia limitato. Alcune teorizzazioni promuovono l'idea che i beni comuni possano essere considerati, in forma di "uso pubblico", oggetto di diritti individuali di ogni persona, a prescindere dalla sua appartenenza ad un determinato territorio. La scala territoriale di riferimento è altresì fondamentale da definire, perché identifica i soggetti che hanno diritto (non esclusivo) a fruire dei beni e ad agire per la loro salvaguardia, siano essi in proprietà pubblica o privata: Ciò implica che lo stesso bene è soggetto a proprietà formale (pubblica o privata) e sostanziale (della collettività).

Al contrario, i cosiddetti beni pubblici non sono interessati da questa scissione, nonostante il soggetto pubblico non abbia il potere di libera disposizione del bene, tipico del privato. È da menzionare, tuttavia, la natura oggettiva del bene pubblico sostenuta dalle

più recenti evoluzioni normative: in altri termini, a seguito del fenomeno delle privatizzazioni, si tende a considerare bene pubblico qualunque bene, anche in regime privato, che abbia destinazione pubblica. Questa accezione ampia di bene pubblico è comunque sostanzialmente differente rispetto al bene comune, anzitutto perché non contempla la titolarità collettiva dei diritti sullo stesso.

In sintesi, la categoria dei beni comuni presenta diversi elementi ancora in via di definizione, anzitutto perché non ricade in un regime di diritto alternativo a quelli pubblico e privato. Al tempo stesso, il fatto che i beni comuni ricadano formalmente in diversi regimi di proprietà apre alla possibilità che soggetti di diversa natura possano contribuire all'interesse generale, superando i pregiudizi riguardo ad uno specifico ordinamento.

I processi decisionali e gestionali dei beni comuni potrebbero implicare un ripensamento sulle procedure per favorire la partecipazione dei cittadini, motivata dall'interesse collettivo riguardo gli stessi [Fig.6]. Questo tema è particolarmente interessante ai fini del presente lavoro se si considera quella categoria di beni comuni che comprende il territorio e lo spazio urbano [Fig.8], in particolare conoscendo i limiti della pianificazione top-down. Nella stagione della rigenerazione urbana, in cui grandi trasformazioni modificano l'assetto delle città, si introduce l'idea della costruzione e salvaguardia della dimensione pubblica, non escludente, in una logica diametralmente opposta a quella della proprietà fondiaria e della privatizzazione, che

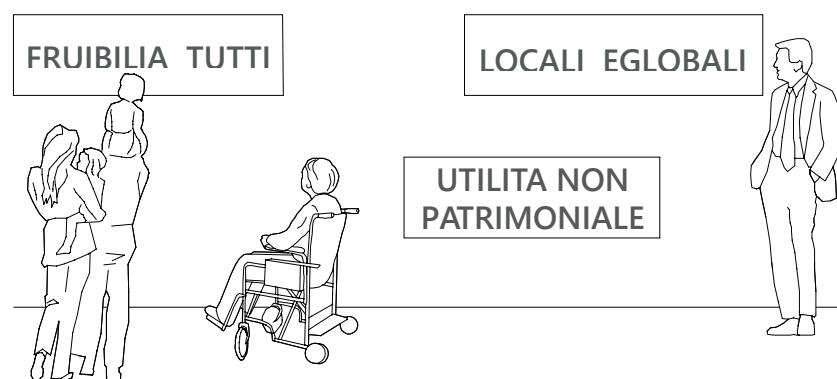


▲ Fig. 8 Il caso degli Orti Urbani a Roma. Fonte: <http://www.legambientegarbatella.it>

comunque persiste. L'ordinamento italiano contempla i cosiddetti "enti esponenziali"³¹ per garantire «una proficua relazione tra popolazione e spazio insediativo»²⁵: ne sono un esempio i Comuni, che a questo scopo adottano strumenti di pianificazione urbanistica, di controllo sugli interventi edilizi e di partecipazione. La promozione di politiche di partecipazione deriva dall'idea che i suddetti enti non siano in grado di rappresentare gli interessi della collettività, e che dunque

31.

Si definisce ente esponenziale un soggetto riconosciuto per rappresentare formalmente e promuovere gli interessi collettivi o diffusi di un determinato gruppo o della società. Tra questi vi sono ad esempio soggetti pubblici, associazioni ambientaliste o dei consumatori, sindacati o ordini professionali.



29.

C. Bianchetti, *Abitare la città contemporanea*, Skira, Milano, 2003.

30.

Con il termine si intende un insieme di individui insediati in un determinato territorio.

questa possa agire essere in autonomia rispetto agli enti di riferimento. In questo senso, esistono alcuni strumenti normativi di azione sostitutiva di cittadini, singoli o associati, ad un ente inerte rispetto alla tutela cui è preposto, nel caso di lesione dell'interesse territoriale. Si tratta tuttavia di mezzi di cooperazione tra i cittadini e l'ente esponentiale, che non contengono un potenziale conflitto di interessi tra i due, fatto che invece si è più volte verificato.



▲ Fig. 9 Campagna referendaria per l'acqua bene comune, 2011.
Fonte: <https://www.radiopopolare.it>

e gli strumenti di pianificazione. Un contributo fondamentale è stato quello dell'Emilia-Romagna, che con la 3/2010 disciplina la partecipazione ai processi decisionali regionali, e del comune di Bologna, che un decennio fa ha sperimentato un Regolamento per l'Amministrazione condivisa dei beni comuni, attualmente adottato da centinaia di comuni ed enti in tutto il Paese³². Si tratta di uno strumento adottato a scala locale per disciplinare l'amministrazione condivisa e senza scopo di lucro tra enti e cittadini su beni di interesse collettivo, successivamente seguito da alcune normative regionali, tra cui Toscana, Lazio, Molise, Umbria, Emilia-Romagna e Piemonte. L'applicazione del principio di sussidiarietà si concretizza principalmente nello strumento dei Patti di Collaborazione, degli accordi di cooperazione tra amministrazione e cittadini che servono a definire obiettivi, interventi e modalità di azione. La differenza fondamentale con gli strumenti di co-programmazione e co-progettazione è che con i Patti i cittadini possono occuparsi in prima persona del bene, della sua tutela e gestione.

In definitiva, il tema dei beni comuni è stato durante gli ultimi vent'anni oggetto di riflessioni e teorizzazioni, a cui non è conseguita una revisione del Codice civile. Ciononostante, esistono alcune categorie giuridiche, in particolare quella dei diritti collettivi, che potrebbero facilitare l'introduzione dei beni comuni nell'ordinamento italiano. Alla scala comunale, metropolitana e regionale, al contrario,

si stanno progressivamente diffondendo strumenti di amministrazione condivisa, in attuazione dei principi costituzionali di autonomia regolamentare e di sussidiarietà orizzontale³²: le ragioni di questa diffusione risiedono principalmente nella snellezza procedurale che l'adozione dei Regolamenti comporta. Da un lato, quindi, si sta attuando la gestione partecipata dei beni comuni, passando dalla dimensione sperimentale a quella di pratica consolidata, dall'altro, a scala nazionale, non esiste al momento un quadro per la regolazione dei diritti in questo ambito, di cui si percepisce crescente necessità. Il rischio, infatti, è che «il movimento per la difesa degli urban commons venga velocemente spazzato via e che il suo fallimento determini un rafforzamento della retorica dominante, che vede negli strumenti classici della proprietà escludente, pubblica e privata, l'unico possibile meccanismo di governo»⁸. Questa condizione, inoltre, limita fortemente il potere di contestazione dei cittadini nei confronti degli enti esponentiali e, al tempo stesso, le possibilità di diffusione di modelli come il CLT, come dimostra il caso del Belgio.

32.

Fonte: Sito ufficiale LABSUS <https://www.labsus.org/>

ABITARE COME DIRITTO

È possibile considerare l’abitare stesso un bene comune, inteso come valore costituzionale di interesse collettivo? È doveroso anzitutto premettere che la Costituzione individua tre diritti sociali fondamentali, il lavoro, la salute e l’istruzione; il tema dell’abitazione è richiamato dall’articolo 47, che identifica la proprietà della stessa uno strumento di risparmio: *«La Repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le sue forme; disciplina, coordina e controlla l’esercizio del credito. Favorisce l’accesso del risparmio popolare alla proprietà dell’abitazione, alla proprietà diretta coltivatrice e al diretto e indiretto investimento azionario nei grandi complessi produttivi del Paese»*³³. Nonostante manchi un riferimento esplicito al diritto all’abitazione, che al contrario è presente in alcuni trattati internazionali³⁴, si riconosce la proprietà privata nella sua funzione sociale e questa viene garantita dalla legge allo scopo di renderla accessibile a tutti³⁵. In altri termini, è possibile interpretare l’abitare come un bene di rilievo costituzionale e considerare l’abitazione come bene di uso e non come mezzo per un investimento. Il tema della funzione sociale della proprietà apre la strada ad interpretazioni e dibattiti circa le politiche abitative, la cui *«agibilità politico-costituzionale (...) dipende dal “grado” di riconoscimento della funzione sociale della proprietà stessa»*³⁶. L’impressione generale è che vi sia una mancata corrispondenza tra il riconoscimento formale del diritto all’abitare, nonostante l’assenza di menzioni dirette nella Costituzione, e la sua tutela sostanziale, che è affidata a organizzazioni pubbliche per l’erogazione di servizi, similmente al diritto alla salute, concretizzato nell’istituzione del Sistema Sanitario Nazionale. È tuttavia opportuno considerare che si tratta di un tema complesso, ad esempio se si considerano i possibili conflitti tra diritto di proprietà e diritto all’abitare. Ciononostante, nella prima metà del 2025 è stata avviata una campagna per il riconoscimento del diritto all’abitazione in Costituzione, in particolare considerandone l’accesso come bene primario; estendendo la tutela dei risparmiatori (art. 47) all’accesso al godimento dell’abitazione oltre alla proprietà e *“aggiungendo tra le materie di competenza esclusiva (dello Stato) la definizione delle “norme generali in materia di politiche abitative” e alla competenza concorrente quella in materia di “programmi di edilizia residenziale pubblica”*³⁷.

33. Costituzione della Repubblica Italiana, art. 47

34. Tra questi si menzionano anzitutto la Dichiarazione universale dei diritti dell’Uomo, art. 25 e la Carta Sociale Europea, art. 30.

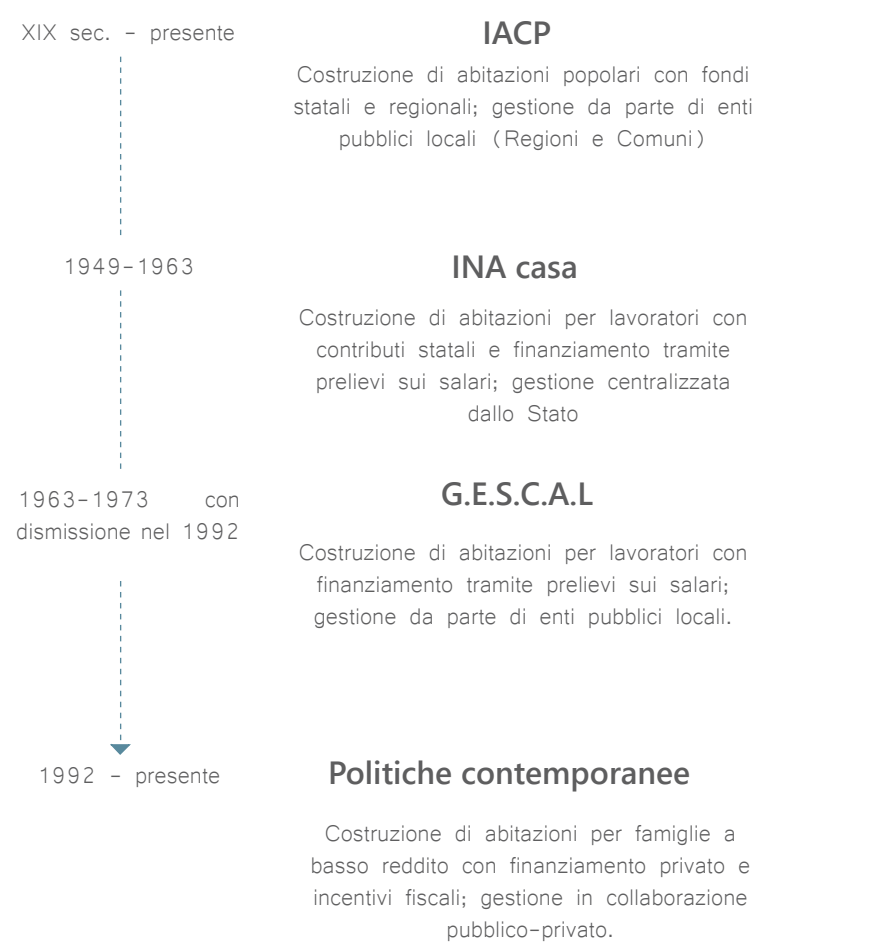
35. Costituzione della Repubblica Italiana, art. 42

36. F. Medico, *Nel prisma del diritto all’abitare: primi appunti per un’analisi costituzionale critica*, “Federalismi”, n. 11/2023, pp. 112–140.

37. Fonte: sito ufficiale campagna “Ma quale casa?”, <https://www.maqualecasa.it/>

LE FORME DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

A questo proposito, è utile considerare le politiche per il soddisfacimento del bisogno abitativo, già menzionate nel precedente capitolo [Fig.10].



▲ Fig. 10 Schema sintetico sulle politiche abitative in Italia durante il XX secolo. Fonte: elaborazione personale.

Nel corso del Novecento si sono alternate diverse stagioni³⁸: l’assetto attuale dipende principalmente dalla rivisitazione delle modalità di gestione dell’edilizia residenziale pubblica a partire dagli anni Novanta. In questo periodo è avvenuto il decentramento amministrativo in materia dallo Stato alle Regioni, nella volontà di superare una gestione statale giudicata inefficiente, e contemporaneamente la dismissione degli ultimi fondi destinati all’ERP, che quindi poteva essere finanziata con l’alienazione degli alloggi e con il versamento dei canoni di locazione. Sono state comunque attivate delle risorse a fondo perduto, in particolare tramite finanziamenti per l’accesso alla casa e per il sostegno ai nuclei familiari a rischio di sfratto. Il decennio successivo ha visto l’emergere di politiche di partenariato

38. Per l’approfondimento sull’evoluzione delle politiche pubbliche in materia di edilizia residenziale vedere primo capitolo.

39.

Il Partenariato Pubblico Privato (PPP) è una forma di cooperazione tra un soggetto pubblico (come un governo o un'ente locale) e un privato che si occupa di finanziare, realizzare e gestire progetti o servizi di pubblica utilità in cambio di un compenso non remunerativo.

40.

I Contratti di Quartiere sono strumenti di programmazione integrata adottati per promuovere la rigenerazione urbana e sociale e per migliorare le condizioni di vita in quartieri generalmente in condizioni di degrado.

41.

I Programmi di Riqualficazione Urbana sono stati promossi soprattutto a partire dagli anni Novanta, con iniziative come i Contratti di Quartiere, i Programmi Integrati di Intervento (PII) e i Programmi di Recupero Urbano (PRU). Sono interventi strategici, pianificati e coordinati, finalizzati al recupero e alla valorizzazione di aree urbane.

42.

F. Crupi, *L'edilizia a carattere sociale in Italia. Dalla legge Luzzatti al social housing*, "Open Journal of Humanities", 7, 2021, pp 97-132.

43.

Gli standard urbanistici, introdotti con la legge 765/1967, sono dei servizi e attrezzature pubbliche di cui devono essere dotati gli ambiti territoriali di intervento (aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, per parcheggi). La quantità di standard minimi è stabilita da D.M. 1444/1968 in base alla zona urbanistica.

pubblico-privato³⁹ e di una serie di strumenti detti "Programmi Complessi", destinati principalmente alla riqualificazione dell'ERP esistente, come i Contratti di quartiere⁴⁰ e i Programmi di riqualificazione urbana⁴¹.

Una svolta significativa è avvenuta nel 2008, quando è stato istituito il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, noto come "Piano Casa", finalizzato ad incrementare il patrimonio immobiliare di edilizia sociale coinvolgendo risorse pubbliche ma soprattutto private. Gli interventi previsti consistono sia in nuove costruzioni sia in riqualificazioni degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica realizzati in diverse fasi a partire dal secondo dopoguerra. Il piano prevede la costruzione di un Sistema Integrato di Fondi immobiliari (SIF), di provenienza pubblica e privata, differente rispetto alle tradizionali modalità di finanziamento dell'ERP, ovvero i contributi a fondo perduto. Il gestore del fondo è dal 2011 Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR, che ha istituito il Fondo di Investimenti per l'Abitare (FIA)⁴². A precedere questo decreto è stato il 244/2007, con il quale l'alloggio sociale è stato qualificato come standard urbanistico⁴³, nella volontà di superare lo strumento del PEEP⁴⁴. L'alloggio sociale viene definito come *«l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale (...) di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari (...), che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato»*⁴⁵. Dei 10.800 alloggi realizzati al 2022 secondo CDPI SGR⁴⁶, la maggior parte è in locazione con canoni calmierati: anche questo costituisce un elemento di novità rispetto alle politiche storiche delle stagioni INA e GESCAL, volte, al contrario, a favorire la proprietà diffusa. Si tratta tuttavia di una tendenza in atto già dall'inizio degli anni Novanta, decennio di politiche incentrate sul fornire sussidi per la locazione a nuclei familiari meno abbienti piuttosto che sulla costruzione di immobili. Altre due linee di intervento delineate per l'ERS sono il Partenariato Pubblico Privato (PPP) e i Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale. Il sistema di edilizia residenziale è passato dunque dall'avere una connotazione pubblica ad una sociale e comprende, oltre all'alloggio, tutti i *«servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie»*⁴¹. Le differenze tra le politiche di ERP e di ERS in Italia sono numerose [Fig.11], dal punto di vista dei soggetti promotori, delle modalità di finanziamento e dei destinatari, che nel secondo caso sono solitamente appartenenti alla "fascia grigia".

ERP (Edilizia Residenziale Pubblica)	ERS (Edilizia Residenziale Sociale)
Finalità: supporto alle fasce più deboli.	Finalità: supporto alla "fascia grigia".
Gestione: pubblica.	Gestione: pubblica e/o privata (cooperative o società immobiliari spesso in PPP).
Finanziamento: contributi a fondo perduto.	Finanziamento: fondi di investimento, contributi vari.

▲ Fig. 11 Schema comparativo tra Edilizia Residenziale Pubblica e Edilizia Residenziale Sociale. Fonte: elaborazione personale.

A proposito di edilizia sociale è utile menzionare il caso delle cooperative di abitazione, una realtà piuttosto diffusa sin dalla fine del XIX secolo e che dal 1961 ha visto la creazione di un'Associazione Nazionale⁴⁷, che attualmente conta più di 600 cooperative e circa 40.000 alloggi. Si tratta di società cooperative a mutualità pura⁴⁸ nate per rispondere al bisogno abitativo e per garantire l'accesso alla casa a persone in condizioni di vulnerabilità abitativa, economica e/o sociale. Possono essere a proprietà individuale o divisa o a proprietà indivisa: nel primo caso, terminata la costruzione, il socio acquisisce la piena proprietà con un vincolo quinquennale di non venderlo o affittarlo, mentre nel secondo il socio ha il godimento, ma non la proprietà, dell'immobile e deve pagare un canone di locazione. Il finanziamento per la realizzazione degli alloggi avviene in parte o del tutto utilizzando le risorse dei soci futuri assegnatari, che eventualmente possono accedere a mutui agevolati. Si tratta quindi di un sistema che esclude persone in condizioni di povertà assoluta, data la necessità di un certo sostegno economico, e che rientra nella categoria più ampia di social housing. Le cooperative si possono occupare della costruzione degli alloggi o della loro ristrutturazione, ma anche della gestione sociale. In sintesi, una tendenza evidente ormai da decenni è l'ampliamento delle possibilità in termini di politiche abitative, racchiuse nella terminologia di "social housing", concepito come insieme di attività e processi e dunque, nel caso italiano, comprendente tanto i tradizionali interventi pubblici quanto l'edilizia sociale più recente. Noto che la frammentazione degli strumenti sia una conseguenza di un welfare debole a sostegno delle politiche per la casa⁴², la minore incisività dello Stato nella promozione diretta di edilizia residenziale potrebbe aprire la strada alla realizzazione di interventi più partecipati, che considerino l'abitare e le sue molteplici implicazioni nella costruzione della società stessa: di questo si tratterà nel capitolo successivo.

44.

Il PEEP è l'acronimo di "Piano di Edilizia Economica Popolare", introdotto con la legge 167/1962, la cui funzione è anzitutto di individuare delle aree da destinare all'edilizia popolare e ai servizi annessi. La legge 865/1971 rende attuabile l'esproprio delle aree e favorisce la continuità tra pianificazione urbanistica e costruzione degli alloggi di ERP.

45.

D.M. 22 aprile 2008 45-15, *Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea*.

46.

Primo rapporto sulla performance sociale del social housing in Italia: Edizione 2022. A cura di G. Alberio, D. dal Maso, E. Melloni, A. Sevinyan, Avanzi, 2022.

47.

Fonte: <https://www.legacoopabitanti.it/>

48.

È una forma di società cooperativa senza scopo di lucro in cui i bisogni dei soci sono soddisfatti attraverso la gestione comune di un'attività economica. Gli eventuali utili non sono tuttavia distribuiti tra i soci, ma destinate a riserve indivisibili o a scopi mutualistici. I soci beneficiano invece della fornitura di beni, servizi o lavoro a condizioni più vantaggiose rispetto a quelle di libero mercato.

COMUNITÀ E PARTECIPAZIONE

03



Comunità, empowerment e partecipazione

INTRODUZIONE AL CONCETTO DI COMUNITÀ

Il concetto di comunità è stato ampiamente dibattuto sin dal XIX secolo a causa della molteplicità di implicazioni che comporta. È altresì possibile individuare dei periodi storici in cui il tema ha assunto maggiore rilievo, uscendo dal campo sociologico per assumere una posizione centrale nei dibattiti pubblici: ciò è avvenuto in particolare con l'ascesa dei movimenti sociali a partire dal 1968 e in un secondo momento a partire dagli anni Novanta. Le politiche di governo del territorio del secondo dopoguerra, caratterizzate dal protagonismo statale, hanno prodotto strumenti fondamentali e ancora in uso, basti pensare ai Piani Regolatori; al tempo stesso, sono emerse verso fine secolo diverse perplessità circa la capacità delle Pubbliche Amministrazioni di far fronte alle necessità di una società più complessa e all'attualità del concetto di "bene pubblico". Il rinnovato interesse per la comunità come mezzo di promozione di uno sviluppo locale e sostenibile ha dato origine a quella che è stata definita «tradizione neocomunitaria»¹.

Evitando per il momento di cercare di dare una definizione precisa di comunità, si individuano alcuni aspetti su cui è utile introdurre una riflessione. La maggior parte delle interpretazioni condivide l'aspetto collettivo della comunità, in quanto essa necessita di un gruppo di individui in relazione tra loro, e il suo carattere auto-determinante, nel senso che generalmente le comunità sono auto-selettive. Un terzo elemento fondamentale è la condivisione tra i membri di un qualcosa, sulla cui natura si sono alternate teorie molto diverse. È possibile, tuttavia, fare una prima discriminazione tra comunità ed enclave sulla base del rapporto tra identità ed alterità all'interno del gruppo: un apporto significativo a riguardo proviene da R. Esposito, che contribuisce a scardinare l'idea di comunità come entità collettiva o insieme di soggetti che detengono il possesso di ciò che è "in comune". Questa errata sovrapposizione tra forme di comunitarismo e comunità² affonda le sue radici in una tradizione consolidata, basti pensare che già nel 1878 F. Tönnies individuò nei rapporti di discendenza e in quelli più prossimi ad essi (vicinanza, amicizia) l'elemento fondativo della comunità³. La differenza fondamentale tra queste due strutture relazionali è che in un caso l'esposizione del

soggetto all'alterità [Fig.1]. La differenza fondamentale tra queste due strutture relazionali è che in un caso l'esposizione del soggetto all'alterità ne conferma l'identità, mentre nel secondo è sottinteso un senso di vulnerabilità: la comunità si configura come «la relazione che non rende più tali i soggetti»². Ciò è ancor più evidente se si considera l'etimologia del termine "comune": koinos è ciò che non è proprio, privato, ma pubblico; munus, invece, ha il significato di dono che implica un debito nei confronti dell'altro, cioè che produce una mancanza nell'individuo.

In questo senso, la comunità può essere intesa solamente come un insieme di persone che condividono non una proprietà, ma un impegno, un debito l'uno nei confronti dell'altro. Al contrario delle enclave, le comunità sono eterogenee ed inclusive⁴, perciò implicano una continua negoziazione⁵: condivisione di spazio e contesto non si traducono dunque necessariamente in condivisione di opinioni e interessi⁶. In quanto relazione, una comunità si costituisce e si evolve con un processo reiterativo e dialettico, fatto di azioni compiute nel perseguimento di un determinato scopo: come si vedrà in seguito, un ampio capitale sociale e delle forti relazioni tra gli individui favoriscono il raggiungimento degli obiettivi stabiliti. Ciononostante, è possibile che individui con stesse necessità o interessi si riuniscano ed operino collettivamente per un tempo ristretto, senza che questo comporti l'appartenenza ad una comunità.



▲ Fig. 1 Foto aerea di Lake Michelle and Masiphumelele, Cape Town.
Fonte: <https://unequalscenes.com>

1. E. Pulcini, *La cura del mondo: paura e responsabilità nell'età globale*, Bollati Boringhieri, Torino, 2009.

2. R. Esposito, *Communitas: origine e destino della comunità*, Giulio Einaudi Editore, Torino, 1998.

3. F. Tönnies, *Comunità e società*, trad. di G. Giordano, Editori Laterza, Bari, 2011.

4. R. Panelli, W. Welch, *Why community? Reading difference and singularity with community*, "Environment and Planning" 37 (9), 2005.

5. N. Gallent, D. Ciaffi, *COMMUNITY ACTION AND PLANNING: Contexts, drivers and outcomes*, Policy Press, 2014.

6. G. Laverack, *Salute pubblica. Potere, empowerment e pratica professionale*, Il Pensiero Scientifico Editore, Roma, 2018.

Quali sono i veicoli per un'azione comunitaria? Anzitutto queste possono essere pensate come il prodotto di un processo dialettico sviluppato grazie alle relazioni che intercorrono tra gli individui, senza le quali non solo non sussiste la comunità ma non possono essere condotte delle azioni collettive. Si possono individuare quattro scenari che precedono l'organizzazione di un'azione collettiva⁵:

1. La percezione di una situazione contestuale come una minaccia o un'opportunità;
2. La volontà di migliorare la coesione sociale all'interno di una comunità esistente;
3. La volontà di migliorare la propria condizione con mezzi di auto aiuto, in particolare nel caso di situazioni di vulnerabilità.
4. La sensazione della necessità di "prendere il controllo" a fronte dell'insoddisfazione rispetto alla gestione pubblica o privata o più in generale rispetto agli strumenti democratici.

In ogni caso è necessario che gli individui riconoscano un valore nell'agire direttamente, a prescindere che ciò avvenga in risposta ad una situazione di disagio: per fare ciò, è necessario che essi siano consapevoli dell'esistenza di alternative possibili rispetto alla condizione attuale. Questa consapevolezza è alla base del processo di empowerment: il successivo paragrafo è dedicato all'esplorazione degli strumenti che lo favoriscono, considerando tra di essi anche la proprietà del suolo.

7. M. A. Nicoli et al, *Empowerment di comunità*, "Quaderni di Monitor", 6° Supplemento al n. 25/2010 di Monitor, 2010, pp. 68-73

EMPOWERMENT E PARTECIPAZIONE PER LA COMUNITÀ

Con questo termine, sviluppatosi a partire dagli anni Sessanta da alcuni studi riguardo i movimenti per le minoranze, si intende l'aumento del potere di alcuni individui, migliorandone competenze e conoscenze, per mezzo di un insieme di azioni e interventi mirati⁷. Secondo le teorie più recenti, lo stesso termine indica tanto un processo di accrescimento di potere quanto il risultato dello stesso. Nonostante la varietà delle interpretazioni di un concetto così ampio, il potere spesso si traduce nella possibilità di scelta tra alternative. A livello comunitario, il concetto di empowerment è inteso come «attivazione dei cittadini in relazione alle strutture sociopolitiche e allo sviluppo delle loro capacità di incidere sulle trasformazioni sociali»⁸. Tra i principali riferimenti in letteratura vi è M. A. Zimmerman⁹, che individua nella comunità il terzo livello di analisi dopo quello individuale e organizzativo. Egli afferma che nel processo di acquisizione del potere sono necessari tre elementi cardine: l'accesso alle risorse per ogni membro della comunità, una struttura di organizzazione aperta e la libera espressione degli individui nella propria diversità [Fig.2].

LIVELLO DI ANALISI	PROCESSO (empowering)	RISULTATO (empowered)
Individuale	Prendere decisioni Gestire le risorse Lavorare con altri	Senso di controllo Consapevolezza critica Partecipazione
Organizzativo	Opportunità di partecipare Condivisione di responsabilità Condivisione della leadership	Competizione per le risorse Networking tra organizzazioni Influenza politica
Community	Accesso alle risorse Governance aperta Tolleranza per la diversità	Coalizioni di organizzazioni Leadership pluralistica Capacità di partecipare

▲ Fig. 2 Comparazione tra processo e risultato. Fonte: M.A. Zimmerman (2000).

L'accesso alle risorse e la governance aperta non sono altro che la trasposizione della consapevolezza critica e della capacità di controllo, necessarie agli individui per comprendere come le decisioni vengono prese e per influire su di esse. G. Laverack¹⁰, ha evidenziato la multi-scalarità del processo di empowering, che parte da una dimensione individuale per raggiungere progressivamente quella sociale [Fig.3]: in altre parole, non si può parlare di empowerment di piccoli gruppi o comunità senza considerare la dimensione individuale, già riconosciuta da Zimmerman. L'aumento di potere parte dall'acquisizione di capacità decisionali, di gestione e di collaborazione con altri individui, che a loro volta sono imprescindibili per la condivisione di responsabilità che deriva da forme di gestione condivise.

8. M. A. Zimmerman, *Empowerment theory: Psychological, organizational, and community levels of analysis*. J. "Rappaport & E. Seidman (Eds.), Handbook of community psychology", Kluwer Academic Publishers, 2000, pp. 43-63.

9. Marc A. Zimmerman è un professore di psicologia dell' University of Michigan (USA). Il suo lavoro riguarda principalmente la salute e la resilienza degli adolescenti e la teoria dell'empowerment.



▲ Fig. 3 Community empowerment come continuum. Fonte: G. Laverack (1999).

Il processo di acquisizione di capacità, fondamentale per l'aumento di potere, è direttamente connesso con la partecipazione, intendendo con questa la «combinazione di coinvolgimento nei processi decisionali, di accessibilità alle organizzazioni della comunità e di sviluppo di competenze individuali appropriate»⁶. Si tratta anche questo di un concetto aperto a più interpretazioni, che in ogni caso implica un interessamento diretto e che si traduce in presenza, adesione e nel dare un proprio contributo. È ormai consolidata, anche dal punto di vista teorico, l'idea che esistano diversi gradi di partecipazione, oltre che modelli interpretativi: tra questi, uno dei più famosi è *Ladder of citizen participation*¹¹, elaborato nel 1969 dalla ricercatrice americana S. R. Arnstein [Fig.4].



▲ Fig. 4 Schema modello della partecipazione. Fonte: S.R. Arnstein (1969)

Si individuano otto livelli divisi in tre categorie in scala crescente: la non partecipazione, la partecipazione simbolica, ovvero di facciata, e quella effettiva. I livelli sono:

- Manipolazione: condizione in cui i cittadini sono condizionati nelle opinioni e nei comportamenti mascherata da consultazione;
- Terapia: i cittadini non partecipano attivamente alla pianificazione e alla progettazione ma sono educati e guidati. In questo stadio quanto nel precedente, dunque, i cittadini assumono un ruolo passivo nelle decisioni.
- Informazione: chi detiene il potere si limita ad informare la cittadinanza delle decisioni in atto senza lasciare possibilità di negoziazione.
- Consultazione: si intende una condizione in cui i cittadini vengono interrogati sul proprio pensiero ma senza nessun obbligo da parte del decisore tenere conto delle suggestioni.
- Intermediazione: chi detiene il potere ha un ruolo di mediazione con la cittadinanza, ma mantiene l'esclusività nel potere decisionale.
- Partnership: i cittadini e chi detiene il potere lavorano in collaborazione. La partecipazione comincia ad essere effettiva ma non è contemplato il dissenso o il conflitto.
- Delega del potere: i cittadini acquisiscono potere effettivo e responsabilità in forma di delega.
- Controllo dei cittadini: i cittadini ottengono pieno potere.

Riassumendo, si individuano tre condizioni in cui la cittadinanza passa dall'aver un ruolo completamente passivo all'acquisire potere di azione. La condizione intermedia è molto interessante e spesso verificatasi nei processi di democrazia deliberativa: in questo caso il processo partecipativo è finalizzato soprattutto a creare consenso allargando il numero di soggetti coinvolti piuttosto che all'empowerment dei partecipanti che, secondo Arnstein, è necessario per un'effettiva partecipazione e cambiamento dello status quo. Al tempo stesso, i soggetti non sono posti sullo stesso piano ma rimangono le divisioni in termini di «potere, competenze, capacità di influenza»¹².

Questa schematizzazione è stata rivista da numerosi autori, tra cui Prieto e Ramírez¹³ che hanno anzitutto aggiunto una fase sottostante alla non-partecipazione, ovvero il conflitto tra cittadinanza e chi detiene il potere, che comprende la coercizione illegale e quella legittima. La terapia, inoltre, viene assimilata alla manipolazione e l'ultimo livello, quello del controllo dei cittadini, diventa controllo delegato, così da considerare il ruolo istituzionale delle autorità che effettivamente non viene mai meno. Infine, la fase di intermediazione viene sostituita dalla consulenza, in cui i cittadini assumono questo

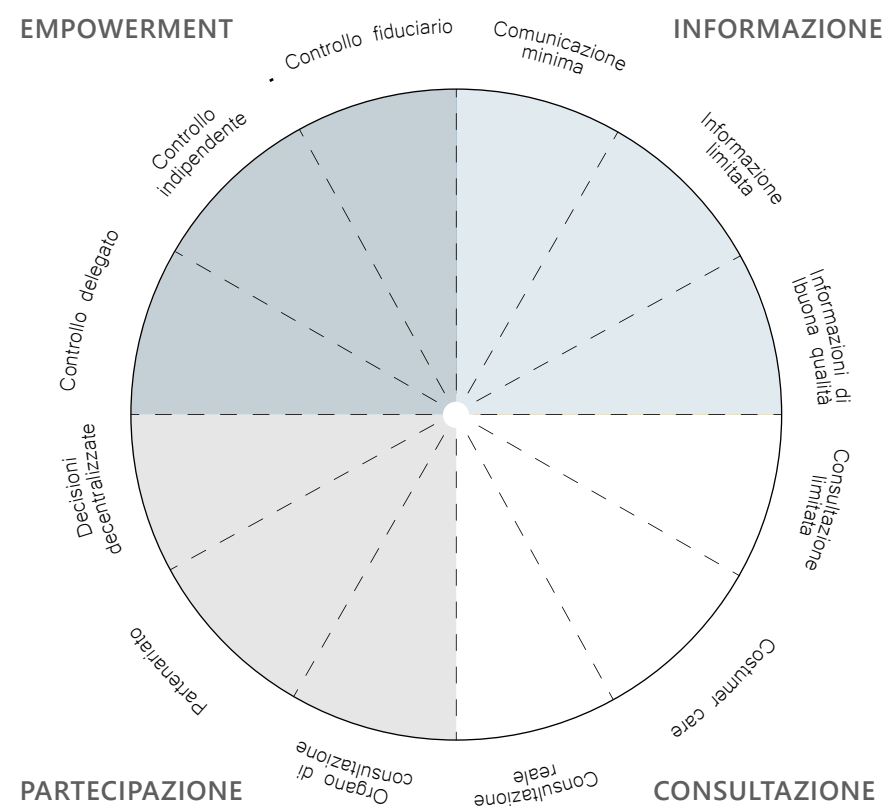
10. Glenn Laverack è professore di Health promotion nella University of Southern Denmark. Fino al 2015 ha lavorato nell'Organizzazione Mondiale della Sanità a Ginevra nell'unità di Health promotion.

11. S.R. Arnstein, *A ladder of citizen participation*, "Journal of the American Institute of Planners", Volume 35, 1969

12. R. Albano, A. Mela, E. Saporito, *La Città Agita. Nuovi Spazi sociali tra cultura e condivisione*, Milano, Franco Angeli Editore, Milano, 2020.

13. P. Prieto Martín, A. Ramírez Alujas, *Caracterizando la participación ciudadana en el marco del Gobierno Abierto*, Revista Del CLAD (Centro Latinoamericano de Administración Para El Desarrollo, N° 58, 2014, pp. 61-100.

ruolo rispetto a chi detiene il potere, che tiene conto delle istanze emerse ma nelle modalità da lui scelte. Questo tipo di modello rimane uno dei riferimenti principali nella letteratura, ma i suoi limiti sono ormai noti. Tra questi, la mancata considerazione di tutte le forme di partecipazione istituzionalmente non riconosciute, cioè non considerate nelle politiche volte all'inclusività, riferibili quindi ad un approccio bottom-up. Al tempo stesso, si tratta di un modello piuttosto rigido, che implica una inevitabile gradualità di passaggio da una condizione alla successiva: per superare questo aspetto, è stata elaborata una seconda tipologia di schema, quella a ruota [Fig.5], che presuppone l'esistenza di diversi livelli di coinvolgimento dei cittadini ugualmente legittimi e adottati in funzione degli obiettivi da perseguire. Questo consiste in un cerchio comprendente quattro sezioni: informazione, consultazione, partecipazione ed empowerment, che a loro volta sono suddivise in sezioni graduate. Ad esempio, per quanto riguarda l'informazione si passa dalla comunicazione minima all'informazione di buona qualità.

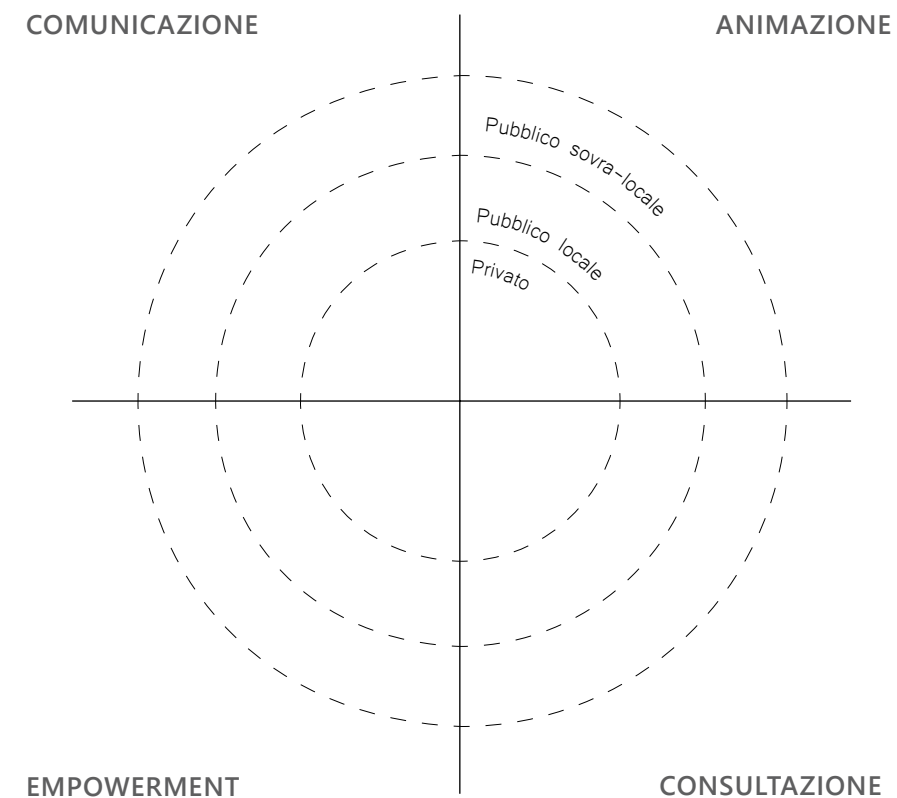


▲ Fig. 5 Schema modello a ruota. Fonte: D. Ciaffi, A. Mela (2011).

Come anche il precedente, il modello a ruota non tiene conto una dimensione fondamentale dal punto di vista sociologico: quella dello spazio nel quale le pratiche si esplicano e da cui le stesse sono influenzate¹⁴. Esso si può infatti considerare co-protagonista delle pratiche di partecipazione, in particolare per quanto riguarda la

14. Di questo si tratterà più approfonditamente nel capitolo successivo.

progettazione urbana. La dimensione spaziale compare in relazione alle pratiche nel modello a bersaglio¹⁵, variante di quello a ruota, nel quale rimangono quattro sezioni (comunicazione, animazione, consultazione ed empowerment) ma vengono individuate diverse scale in cui le azioni si concretizzano (privato, pubblico-locale e pubblico sovra-locale) [Fig.6]. Si tratta di un modello estremamente flessibile, che contempla esperienze partecipate da approcci top down e bottom up, che riguardino diverse sezioni e che si applichino a diverse scale. È importante sottolineare come un'esperienza sia considerata realmente partecipata pur non rientrando in tutte e quattro le categorie.



▲ Fig. 6 Schema modello a bersaglio. Fonte: D. Ciaffi, A. Mela (2011).

Si noti come le scale riguardano la dimensione di coinvolgimento, individuale, locale o sovra-locale, ma anche il tipo di soggetti coinvolti. Così come visto per l'empowerment, anche il processo di partecipazione comincia nello spazio individuale, elemento che è particolarmente interessante se si considera che il passaggio dallo spazio dell'abitazione fino alla dimensione più ampia, quella della città, possa coincidere con un processo di partecipazione e di empowerment che riguardi prima l'individuo e poi la comunità. Si individua, quindi, un nesso molto stretto tra progetto e uso dello spazio e processi sociali, che porta una prospettiva interessante sugli interventi riguardo l'abitare¹⁶:

15. D. Ciaffi, A. Mela, *Urbanistica partecipata. Esperienze e Modelli*, Carocci Editore, Roma, 2011.

16. S. Spanu, *Governo sostenibile della città e partecipazione: il caso di Freiburg im Breisgau*, Tesi di dottorato, Università degli studi di Sassari, 2012.

Al di là dei riscontri più palesi in termini di maggiore rispetto e cura nei riguardi dell'ambiente circostante, il perseguimento di queste pratiche esprime potenzialità anche di ordine sociale sotto il profilo della riduzione dell'isolamento individuale e di rafforzamento delle relazioni interpersonali.

(S. Spanu, Governo sostenibile della città e partecipazione, 2012)

Il tema è inoltre particolarmente significativo se si considera di lavorare in contesti in cui l'isolamento sociale riguarda intere categorie di individui, ad esempio accomunati da una determinata provenienza o nazionalità. Di tutti questi aspetti si terrà in considerazione nel capitolo successivo, riguardante la progettazione spaziale e i processi partecipati, in particolare nel caso dei Community Land Trust.

Richiamato il quadro teorico, ai fini del presente lavoro si è scelto di esplorare la tesi secondo cui la proprietà fondiaria, in quanto risorsa accessibile ad una comunità, contribuisca all'aumento del potere di scelta, e dunque di azione, per la stessa. Per fare ciò, si procederà con l'analisi di due casi studio internazionali. È doveroso premettere che in questa discussione la proprietà viene intesa non come strumento coercitivo di un gruppo sociale su un altro¹⁷, in linea con una concezione mono-dimensionale del potere¹⁸, bensì come diritto di beneficiare delle cose (possedendole, ereditandole o disponendone)¹⁹.

Il primo caso riguarda l'isola scozzese di Gigha, che tra XVIII e XX secolo era interamente proprietà di una famiglia, che affittava alcuni immobili e terreni agricoli ai lavoratori del podere o mezzadri. Il monopolio della terra in Scozia è stato per lungo tempo legittimato da un sistema feudale abolito solo ad inizio Duemila²⁰: questo evento ha determinato la possibilità per alcune comunità agricole di acquisire la terra collettivamente. Successivamente il governo in carica ha promosso la creazione di un "land reform review group", con l'obiettivo di individuare come successive riforme potessero da un lato favorire la diversità nella proprietà terriera e dall'altro assistere le comunità nell'acquisizione e nella gestione della terra. In questo contesto si inserisce la vicenda degli abitanti di Gigha, che nel 2001 hanno cominciato a valutare di acquistare collettivamente l'isola, che ha un'estensione di circa 14 km². La scelta è stata determinata da tre fattori fondamentali:

- L'esperienza di una condizione di precarietà dovuta alla mancata proprietà degli immobili e della terra. In altre parole, la manutenzione degli immobili e ogni altro tipo di intervento è dipeso per decenni dalla volontà e disponibilità dei diversi proprietari che si sono succeduti: questo è uno degli aspetti in cui si manifesta la dipendenza e la ridotta possibilità di scelta e di azione degli abitanti.

- Il supporto economico da parte del Scottish Land Fund, creato nel Duemila, a seguito della riforma agraria, per sostenere le comunità nell'acquisto della terra da grandi proprietari. Come nel caso di altri Community Land Trust, dunque, il lavoro volontario di un piccolo gruppo di persone è stato reso efficace dalla capacità di ottenere supporto legale, tecnico e finanziario dallo Stato, altrettanto necessario per il raggiungimento degli scopi preposti.

- Il verificarsi di un evento analogo sull'isola di Eigg, acquistata dalla comunità di residenti nel 1997.

In questo caso, dunque, è stata la combinazione tra la necessità di prendere il controllo sulla propria condizione e l'emergere di alcune opportunità che ha avviato l'azione. Durante il processo di acquisizione e costruzione dei primi immobili il coinvolgimento degli abitanti è stato molto alto e dalla forma di un'assemblea informale si è passati alla creazione di un Trust. Questo è organizzato con un organo deliberativo, un'assemblea in cui si vota a maggioranza, e un consiglio di otto direttori, che hanno invece un ruolo organizzativo e consultivo; il modello di governance è stato scelto per mantenere una gestione condivisa, evitando una contrapposizione tra due poli di potere e lo sbilanciamento di uno in favore dell'altro. Le decisioni prese dall'assemblea riguardano la gestione della terra, la manutenzione degli immobili che vi insistono e l'affitto di alcuni di questi.

La vicenda consente di trarre alcune considerazioni riguardo all'influenza della proprietà terriera sulla comunità che la acquisisce. Si dimostra empiricamente che, a fronte di un consistente impegno per mantenere un modello di gestione che richiede perseveranza, capacità organizzative, relazionali, finanziarie e legali, l'acquisizione della proprietà aumenta le possibilità di scelta di un gruppo di individui (empowerment), che possono in questo modo migliorare le proprie condizioni abitative. Il processo collettivo è tuttavia lungo, basti pensare che per la sola acquisizione sono stati necessari tre anni, e necessita di capacità che la comunità spesso non possiede, ma che può ottenere con supporto esterno. Ciò che invece è di provenienza interna alla comunità è la volontà di mobilitazione per modificare le proprie condizioni, anzitutto tramite l'acquisto della terra: è stato riscontrato che questo acquisisce appetibilità nel momento in cui il suolo viene percepito come fondamento per degli sviluppi futuri²¹. Al tempo stesso, la terra e i diritti su di essa costituiscono la base per la formazione dell'identità della comunità, che si sviluppa durante tutto il processo²²: non la



▲ Fig. 7 Community project. Fonte: <https://www.gigha.org.uk>

17. C.M. Rose, *Property as Persuasion: Essays on the History, Theories and Rhetoric of Ownership*. Boulder, Westview Press, 1994.

18. S. Lukes, *Power: a radical view*, Palgrave Macmillan, 2005.

19. J. Ribot, N.L. Peluso, 'A Theory of Access.', "Rural Sociology", 68 (2), 2003, pp. 153-181. In questo articolo si definisce la proprietà come diritto di beneficiare delle cose e l'accessibilità come abilità di beneficiarne.

20. *Abolition of Feudal Tenure (Scotland) Act 2000*. United Kingdom: Scottish Parliament.

21. M. Skerratt, *Enhancing the analysis of rural community resilience: Evidence from community land ownership*, "Journal of Rural Studies", Volume 31, Luglio 2013, pp. 36-46.

22. J. MacAskill, G. Munro, E. Seki, *Contesting land, creating community, in the Highlands and Islands, Scotland*, "Scottish Geographical Journal", 3, 2004, pp. 159-180.

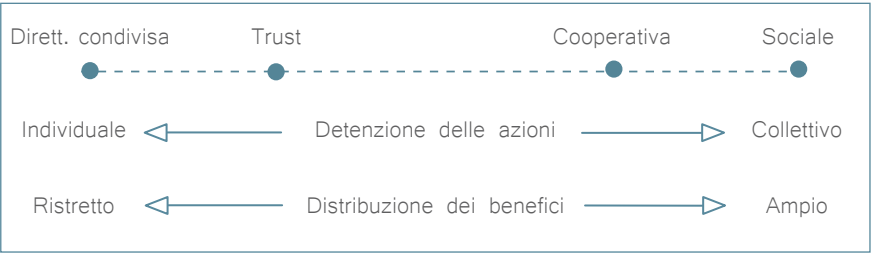
condivisione di un ideale, quindi, ma di un potere e di una responsabilità reciproca, cioè di un beneficio e di un onere insieme, strutturano la comunità. La detenzione della proprietà e la capacità di trarre vantaggio dalla stessa influenzano i diritti e le responsabilità nella vita della comunità, che a loro volta contribuiscono a creare un'identità comune¹⁷.

Il secondo caso riguarda anche esso un contesto rurale: il riferimento principale è un articolo pubblicato in Rural Sociology nel 2006²³, che confronta il caso di sei aziende canadesi, la cui produzione dipende dal legname, per valutare l'influenza della proprietà locale e dei diritti, delle responsabilità e delle relazioni associati con la stessa sulla resilienza delle comunità. La resilienza è intesa come la capacità della comunità di mantenere comportamenti e regole che portano all'ottenimento di benefici comuni a fronte di condizioni di contesto mutevoli²⁴. I sei casi di gestione di un patrimonio forestale o di un'azienda ad esso correlata in Canada (Temiscaming, Sacre Coeur, Meadow Lake, Kapuskasing, Revelstoke, Pine Falls) si differenziano per la natura e l'estensione della proprietà, oltre che nei modi di organizzazione e nella governance. In Canada la grande maggioranza delle foreste e del suolo su cui insistono è di proprietà pubblica e di amministrazione provinciale: il patrimonio forestale, quindi, viene concesso in licenza per scopi produttivi. Di conseguenza, i casi rientrano in uno dei tre scenari seguenti: la comunità ha solo proprietà dell'azienda, ad esempio una segheria o una cartiera, ha solo licenza d'uso della foresta o entrambe. La proprietà locale nei casi presentati è di quattro tipi: la proprietà sociale, quella cooperativa, il trust e la proprietà direttamente condivisa:

- Proprietà sociale: le azioni comuni sono proprietà di un gruppo rappresentativo e non di singoli individui rappresentanti. I membri della comunità hanno la proprietà collettiva della società.
- Proprietà cooperativa: gli impiegati acquistano alcune azioni, partecipano nei processi decisionali e beneficiano dei profitti.
- Proprietà a trust: le aziende condividono una proprietà su base ampia con dipendenti attraverso un piano di partecipazione azionaria dei dipendenti.
- Proprietà direttamente condivisa: Nella proprietà azionaria diretta, i singoli dipendenti, i membri della comunità o gli investitori esterni acquistano o ricevono azioni della società.

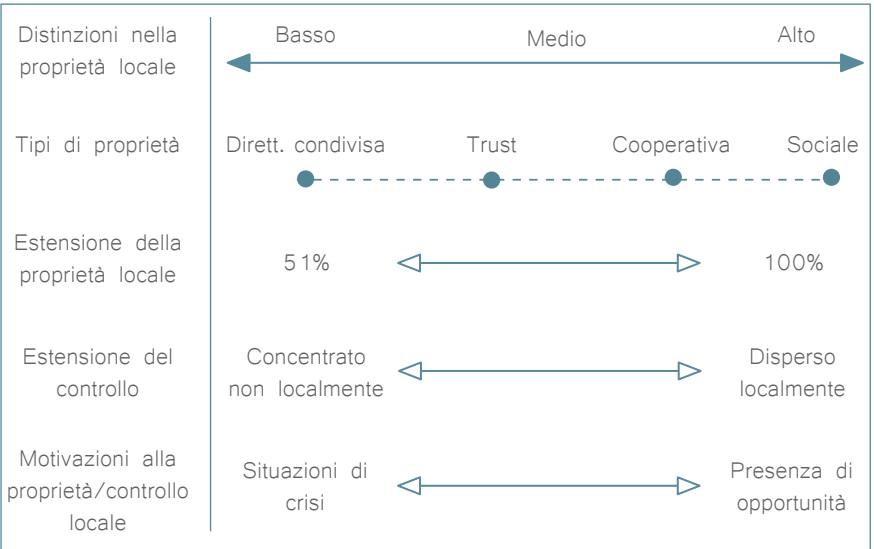
23. Varghese et al. *Critical Analysis of the Relationship between Local Ownership and Community Resiliency*, "Rural Sociology", 71 (3), 2006, pp. 505-527.

24. F. Berkes, C. Folke, *Linking Social and Ecological Systems for Resilience and Sustainability*, Cambridge University Press, 1998.



▲ Fig. 8 Continuum di tipi di proprietà locale. Fonte: Varghese et al. (2006).

Secondo lo studio sia il tipo di proprietà sia la sua estensione [Fig.8] influenzano la capacità della comunità di essere flessibile ai cambiamenti, e dunque più resiliente [Fig.9], come sintetizzato nello schema qui sotto.



▲ Fig. 9 Resilienza della comunità e tipi di proprietà. Fonte: Varghese et al. (2006).

Nello specifico, la combinazione tra proprietà comprensiva sia dell'azienda sia della licenza d'uso e proprietà collettiva delle azioni favorisce la diffusione dei benefici: la prima influisce sulla resilienza della comunità, che non deve dipendere da fattori esterni, mentre la seconda sull'empowerment, grazie all'acquisizione delle conoscenze necessarie per portare avanti un'azione collettiva. Al contrario, forme di proprietà di stampo più individualistico non sembrano favorire l'autonomia decisionale a scala locale, che a sua volta influenza la flessibilità e la distribuzione dei benefici: di conseguenza, la proprietà locale condivisa non necessariamente apporta dei benefici rispetto a quella privata, ma un fattore di fondamentale influenza è il controllo della comunità sugli individui e il livello di coinvolgimento degli stessi.

L'analisi dei casi sopracitati consente di aggiungere alcuni tasselli ad un ragionamento introdotto precedentemente osservando la diffusione dei Community Land Trust in diversi Paesi europei. Considerando in particolare il caso degli OFS, si è riscontrato come una governance riconducibile a pochi soggetti, ad esempio le Pubbliche Amministrazioni e i promotori immobiliari, implichi una minore partecipazione e coinvolgimento degli abitanti.

Questi due aspetti influiscono negativamente sull'empowerment delle comunità in condizioni di disagio abitativo, che tuttavia traggono alcuni benefici dall'accedere ad una risorsa. Di conseguenza, l'accesso alla risorsa tramite lo strumento della proprietà è condizione necessaria ma non sufficiente per l'empowerment delle comunità, che si sviluppa con l'acquisizione di competenze di partecipazione da parte degli individui e si manifesta con una forma di governo pluralistica⁹. L'acquisizione della proprietà, tuttavia, può divenire un processo partecipato e portare alla scelta di una forma di gestione condivisa della risorsa, ad esempio la terra, come nel caso dell'isola di Gigha. Al tempo stesso, forme di proprietà condivisa in maniera sostanziale, che favoriscano il coinvolgimento individuale nei processi decisionali, aumentano la resilienza della comunità e ne strutturano l'identità, rendendo modelli come il CLT sostenibili sul lungo termine. In conclusione, nello studio e nell'applicazione di strumenti di questo tipo è imprescindibile considerare gli aspetti partecipativi.

Partecipazione nell'edilizia sociale italiana

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

Analogamente a quanto fatto in precedenza con l'esplorazione del quadro normativo in materia di beni comuni, si procederà a valutare come la partecipazione è stata introdotta nell'ambito dell'edilizia sociale in Italia, intendendo con questo termine sia la tradizionale Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) sia la più recente Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Si è già trattato delle più recenti politiche in materia, ma è utile a questo punto considerare se queste abbiano effettivamente contribuito a favorire la partecipazione dei residenti e degli abitanti tanto nelle fasi di pianificazione quanto in quelle di gestione. Anche in questo caso, richiamato un quadro generale, si procederà nell'analisi di casi studio ritenuti significativi per descriverne le modalità di funzionamento, piuttosto che per esprimere delle valutazioni.

Attualmente i sistemi di sostegno alle fasce demografiche più deboli sono principalmente due: l'ERP di costruzione novecentesca, gestito da enti regionali a partire dal 1981 e destinato a nuclei familiari appartenenti alle fasce reddituali più basse, e l'ERS, introdotta nei primi anni Duemila e finalizzata a rispondere al bisogno abitativo della c.d. "fascia grigia". A cavallo con il nuovo millennio l'introduzione dei già citati Programmi Complessi ha avviato un processo di riqualificazione dei quartieri e insediamenti di ERP²⁵: in questa categoria rientrano strumenti per la fornitura di opere di urbanizzazione (PRU) e per la dotazione infrastrutturale, l'aumento dell'occupazione e dell'integrazione sociale in contesti di disagio abitativo (Contratti di Quartiere)²⁶. È utile soffermarsi su questi ultimi per gli aspetti di partecipazione: tra questi in particolare, il programma di partecipazione e di comunicazione, che il Comune interessato è obbligato a stilare per coinvolgere tutti i soggetti che operano all'interno del quartiere; in secondo luogo, il programma di accompagnamento per alcune categorie considerate a rischio. In altri termini, gli interventi sono necessariamente realizzati per mezzo di processi partecipati, che prevedono, cioè, un intervento attivo dei cittadini. Poiché la partecipazione è «una forma di legittimazione delle scelte di interesse pubblico²⁶», è necessario che queste scelte siano prese seguendo un processo flessibile, che consenta di

25.

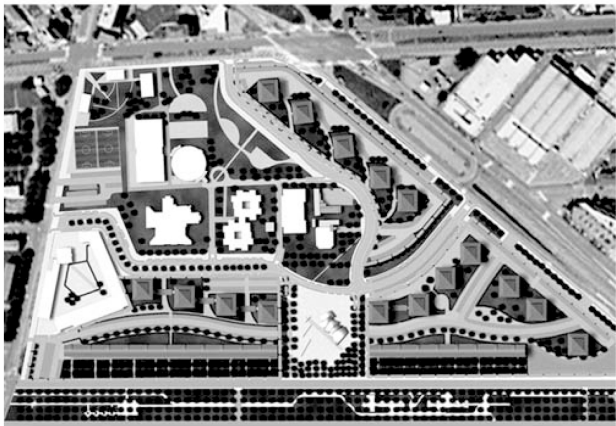
S. Guercio, M. Robiglio, I. Toussaint, *Periferie partecipe. Cinque casi di riqualificazione urbana a Torino (Italia)*, "Ciudades", (08), 2004, pp. 41-61.

26.

Labsus, *Contratti di quartiere II: Linee guida per la costruzione partecipata dei contratti di quartiere*.

apportare modifiche e miglioramenti durante tutte le fasi di sviluppo del progetto. Un secondo aspetto rilevante è la governance, non centrata sull'autorità statale, bensì su reti inter-organizzative²⁷ tra enti pubblici a diversa scala (sussidiarietà verticale) e tra soggetti pubblici, privati e di terzo settore (concertazione). Per fare ciò, si individuano cinque elementi necessari²⁶:

1. Forme di incentivo a livello di governo centrale.
 2. Istituzione di networks nazionali e internazionali finalizzate al confronto con altre realtà.
 3. Avvio di progetti pilota per la sperimentazione.
 4. Arricchimento della cultura amministrativa e diffusione di conoscenza.
 5. Introduzione di linee guida e di modelli procedurali partecipati.
- Nonostante il contesto di riferimento sia quello dell'edilizia residenziale pubblica, i fattori individuati sono riscontrabili anche nell'esperienza dei Community Land Trust, in particolare nelle forme introdotte nei diversi Paesi europei, come osservato precedentemente.



▲ Fig. 10 Progetto di uso del suolo del Quartiere 37 di via Fiesole (TO), sviluppato con gli abitanti da Avventura Urbana. Fonte: S. Guercio, M.Robiglio, I. Toussaint (2004)

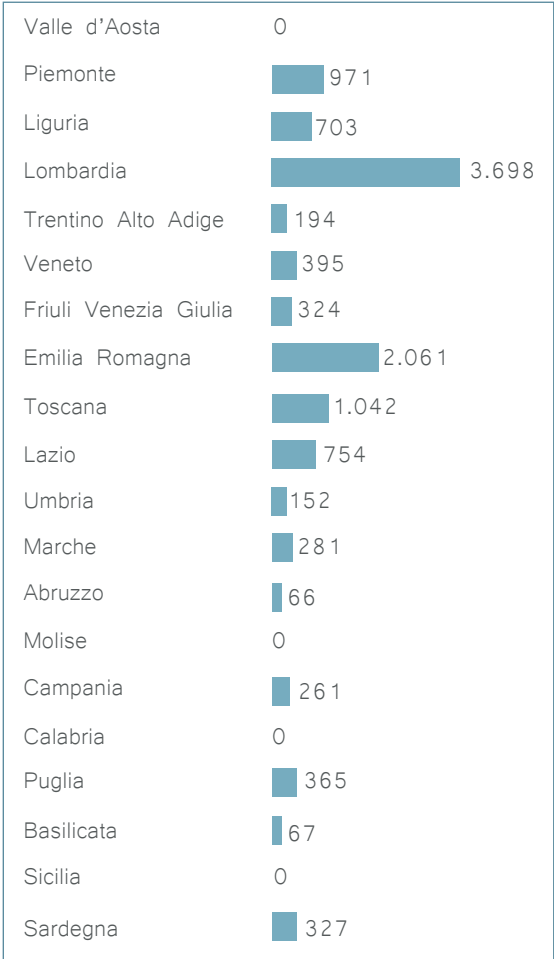
Contemporaneamente alla spinta alla partecipazione nella riqualificazione degli insediamenti di ERP si è verificata la promozione di forme di edilizia sociale a sostegno di alcune categorie che compongono un insieme piuttosto eterogeneo: nello specifico, nuclei familiari a basso reddito, mono-parentali o giovani coppie, anziani, studenti fuori-sede, immigrati²⁸. Un'utenza così variegata si traduce in tipologie di intervento molto diverse tra loro, di cui la maggioranza sono alloggi sociali (89%), mentre il restante sono studentati, RSA e residenze temporanee²⁸. Un aspetto che emerge immediatamente osservando i dati disponibili è la disomogeneità nella distribuzione dell'offerta di alloggi, che si concentra prevalentemente in contesti urbani in Lombardia, Emilia-Romagna e Piemonte [Fig.11].

27. R. Mayntz, *La teoria della governance: sfide e prospettive*, "Rivista Italiana Scienza Politica", vol. XXIX, n. 1, 1999, pp. 3-21.

28. Cassa Depositi e Prestiti, *Social Housing Bond Report 2021*.

Tra tutti i centri spicca in particolare Milano, dove da anni si è consolidato un modello di azione in parte replicato in altri contesti, anche se in maniera più puntuale e con interventi contenuti. La diffusione dell'ERS dipende da molteplici fattori, ma certamente è stata favorita dalla predisposizione di una normativa a scala locale e di strumenti urbanistici adeguati²⁹.

Nella categoria dell'alloggio sociale rientrano forme e pratiche abitative piuttosto varie, alcune delle quali hanno l'aspirazione di favorire la socialità e la partecipazione degli abitanti, come ad esempio il co-housing. Ciononostante, la normativa nazionale che ha introdotto la promozione di questi interventi non è particolarmente stringente sugli aspetti che riguardano la partecipazione, come invece è nel caso dei Programmi Complessi. La stessa denominazione sociale è «finalizzata a caratterizzare non più il soggetto che eroga il servizio quanto piuttosto il fine a cui lo stesso tende, contestualmente ad un orientamento verso logiche di mercato»



▲ Fig. 11 Ripartizione degli alloggi sociali per Regione. Fonte: CDP Sgr, Social Housing (2020)

³⁰. Dal punto di vista legislativo l'attenzione è rivolta dunque alla fornitura di un «servizio di interesse economico generale»³¹, di cui vengono definite fundamentalmente le modalità di finanziamento, mentre gli aspetti sociali, assieme a quelli ambientali, rimangono un obiettivo più astratto³⁰. Da ciò consegue che questi aspetti dipendono strettamente dall'impostazione data nel singolo intervento, che a sua volta è stabilita dagli enti locali. Si possono dunque individuare alcune modalità di funzionamento considerando alcuni casi particolarmente fortunati, mentre risulta in questa sede complesso dare delle valutazioni generali, che richiederebbero analisi molto più approfondite.

progetti sviluppati nel ventennio successivo all'introduzione dell'housing sociale in Italia funzionano secondo un'impostazione in via di consolidamento che vede la collaborazione tra amministrazione locale, soggetti privati ed enti del Terzo Settore, solitamente selezionati tramite gare. Il soggetto pubblico ha il ruolo di promotore dell'intervento, ma non di attuttore: definisce le principali caratteristiche dell'intervento

29. S. Porcaro, *L'edilizia abitativa in Italia attraverso il telescopio e il microfono. Prospettive ed esperienze internazionali degli attori del progetto abitativo*, "OECD/Triennale di Milano, Housing in Italy", 2023.

30. E. Borghetti, *I Fondi di investimento immobiliare nell'Housing Sociale: strumento poco efficace in un rapporto pubblico/privato ancora problematico*, Tesi di dottorato, Università degli Studi La Sapienza, Roma, 2013.

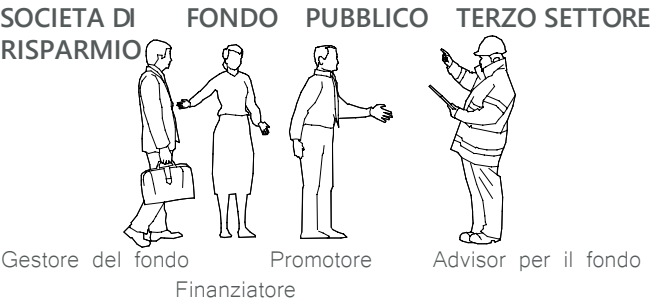
31. Definizione di "alloggio sociale" secondo D.M. 22 aprile 2008.

e può agevolare l'ottenimento delle aree da edificare, contribuendo ad abbattere i costi. Il privato generalmente finanzia l'intervento, che rientra tra gli investimenti di un fondo immobiliare locale riferito al FIA e gestito da una apposita Società di Gestione del Risparmio (SGR). Il Terzo Settore, invece, svolge solitamente la funzione di advisor tecnico-sociale per il fondo: si può occupare ad esempio delle analisi preliminari di fattibilità, lo studio del target, la definizione di linee guida per la progettazione, la gestione sociale, la pianificazione finanziaria³². La gestione sociale

è uno degli ambiti in cui il coinvolgimento degli abitanti è più forte³³; essa comprende il processo di assegnazione delle unità immobiliari secondo i criteri individuati in accordo con le amministrazioni locali e la successiva gestione del patrimonio e dei servizi annessi. Una pratica diffusa in realtà di questo tipo è la creazione di un presidio nel complesso residenziale che possa sostenere la

formazione della comunità e gli abitanti, prevenendo condizioni di difficoltà, anche economica. La complessità di una gestione partecipata che coinvolge risorse di natura finanziaria, sociale e ambientale presuppone elevate capacità di governo, il che rende le organizzazioni no-profit con forti caratteri imprenditoriali le più adatte³⁴.

Per comprendere il funzionamento della gestione nel social housing e le modalità di coinvolgimento degli abitanti si è scelto di esplorare alcune delle esperienze più affermate in Italia. Tra queste c'è la Fondazione Housing Sociale di Milano (FHS), istituita nel 2004 da Fondazione Cariplo, Regione Lombardia e ANCI Lombardia. Si tratta di una fondazione di partecipazione che è principale promotore di molteplici interventi, lavorando come advisor per i fondi con cui questi sono finanziati, occupandosi della progettazione e della pianificazione e della gestione sociale, fornendo modelli e strumenti ad altre associazioni [Fig.12]. In altre parole, la gestione nella maggior parte dei progetti non è direttamente riferibile a FHS, ma questa seleziona diversi gestori per lo specifico contesto, che vengono formati e affiancati in alcune delle attività. Si configura dunque una situazione in cui gli aspetti gestionali sono ripartiti secondo diversi gradi, data la loro complessità.



32. Fonte: sito ufficiale Fondazione Housing Sociale: <https://www.fhs.it/>

33. G. Gili, F. Ferrucci, E. Pece, *Il sociale nel social housing*, Rubbettino Editore, 2017.

34. F. Minora, *Terzo settore, impresa sociale e produzione di abitabilità: alcune ipotesi di lavoro*, "Euricse", 02/2015.

ATTIVITÀ SVOLTE DA FHS

Individuazione di gestori sociali.	Redazione della convenzione sociale.	Sviluppo di strumenti per la gestione sociale.	Accompagnamento dei gestori sociali.
Redazione dell'avviso pubblico per la locazione.	Pianificazione e avvio delle attività di sportello.	Monitoraggio sull'azione del gestore sociale	Ricerca per implementazione dei modelli di gestione.

▲ Fig. 12 Attività svolte da Fondazione Housing Sociale. Fonte: <https://www.fhs.it/>

Il modello sviluppato da FHS è definito dalla sua direttrice esecutiva, G. Ferri, "abitare collaborativo"²⁹ in quanto la gestione è spartita tra diversi soggetti: degli spazi comuni si occupano gli inquilini, mentre quelli collettivi, aperti alla cittadinanza, sono affidati ad enti del terzo settore appartenenti al territorio, a cui gli stessi abitanti possono fare riferimento per diverse questioni.

Dei trentuno interventi residenziali realizzati da Fondazione Social Housing ve ne sono alcuni che si sono distinti per una riuscita ottimale del progetto, e che dunque si è ritenuto utile conoscere più approfonditamente. Tra questi c'è "Cenni di cambiamento" [Fig.13], realizzato a Milano tra il 2013 e il 2016.



▲ Fig. 13 Scheda sintetica dell'intervento con foto di una delle torri e planimetria con indicazione delle funzioni. Fonte: <https://www.fhs.it/progetti/residenze/cenni-di-cambiamento/>.

TITOLO DEL PROGETTO:
Cenni di Cambiamento

PROMOTORI:
Fondazione Housing Sociale, REDO Sgr

PROGETTISTI:
Studio Rossi Prodi Associati

GESTORE SOCIALE:
Kservice impresa sociale

LOCALIZZAZIONE:
Via Giuseppe Gabetti 15, 20147, Milano.

PERIODO DI COSTRUZIONE:
2008-2013

CONTESTO DI INSERIMENTO:
Città consolidata semiperiferica (San Siro)

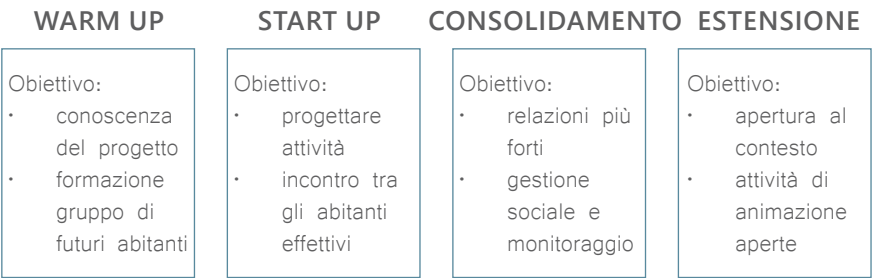
PROPRIETÀ DELL'AREA:
Comune di Milano

SUPERFICIE TERRITORIALE:
17.000 m²

NUMERO DI ALLOGGI:
137

CANONE DI LOCAZIONE MEDIO:
72 euro/m²

Il progetto comprende quattro edifici a torre con funzione residenziale, alternati a delle stecche di due piani, in cui si trovano alcuni bilocali, locali commerciali e servizi alla cittadinanza [Fig.13]. Il complesso è pensato per passare gradualmente dagli appartamenti privati agli spazi comuni dei condomini fino agli spazi pubblici. Come in altri interventi, gli affittuari appartengono a categorie sociali diverse: alcuni degli appartamenti sono gestiti direttamente dall'ente del terzo settore e destinati a persone con necessità di assistenza³⁵. Per quanto riguarda la gestione, questa si concretizza in un processo che comincia in concomitanza delle ultime fasi di cantiere. Il progetto sociale è affidato ad un soggetto del Terzo Settore, in questo caso alla Cooperativa Sociale DAR=Casa, che si occupa della selezione dei futuri abitanti e della gestione iniziale, in collaborazione con FHS. L'obiettivo è dunque avviare la costruzione di una comunità di abitanti, che si conoscono ancor prima di insediarsi e che vengono informati e preparati alla vita nel co-housing. Il processo di accompagnamento si compone di diverse fasi [Fig.14], che cominciano con il "warm up" di comunità: questo è finalizzato alla conoscenza del progetto e dei futuri vicini per i potenziali abitanti. Successivamente viene avviata la fase di "start-up", che dura circa un anno e mezzo e comincia sei mesi prima che gli inquilini vengano insediati. Le famiglie, inoltre, aderiscono al "patto di convivenza", un accordo simile ad un regolamento condominiale ma integrato con indicazioni da rispettare per una convivenza positiva. A questo secondo periodo segue l'estensione del progetto a scala urbana, con l'organizzazione di eventi sia ad opera degli abitanti sia di soggetti del Terzo Settore altri. Ad esempio, nel caso di Cenni, sono stati sviluppati progetti di cura del verde, attività per bambini e si è insediato a partire dal 2016 un centro culturale. Parallelamente, il gestore sociale mantiene un presidio nel condominio, garantendo assistenza agli inquilini, che può cambiare rispetto all'avvio del progetto: ad esempio in questo intervento è stata creata un'associazione apposita, Officina Gabetti 15.



▲ Fig. 14 Fasi del processo di gestione sociale sul modello di Fondazione Housing Sociale. Fonte: <https://www.fhs.it/>

Il modello descritto non viene presentato come la sola alternativa possibile; l'intento è piuttosto quello di individuare elementi e relazioni tra questi che possano essere utili nell'applicazione del modello CLT. Certamente lo schema di funzionamento di FHS presenta delle inefficienze dovute alla quantità di risorse impiegate e alla molteplicità di soggetti che rischiano limitare la partecipazione degli inquilini al progetto molto limitata²⁸. Al tempo stesso, i casi in cui l'abitare collaborativo si è effettivamente concretizzato sono ancora pochi: da indagini di tipo qualitativo strutturate con interviste a promotori e abitanti²⁸ emergono alcuni aspetti che hanno influenzato la riuscita dei progetti:

- La stretta collaborazione tra Pubblica Amministrazione, fondo immobiliare e Terzo Settore durante tutte le fasi dell'intervento.
- La compresenza di diverse funzioni all'interno degli stessi immobili. Questa dipende anzitutto dalla dimensione del progetto: in interventi più piccoli, infatti, è più difficile garantire un rendimento sufficiente a giustificare l'operazione, per cui si riduce la possibilità di avere determinati servizi. In particolare, la varietà nella tipologia di residenze, che comprendono edilizia sociale, alloggi assegnati dal comune secondo le modalità della tradizionale ERP, residenze di passaggio per giovani, co-housing per anziani, determina la diversità tra gli abitanti.
- La gestione sociale sviluppata secondo un processo graduale pensato per aumentare progressivamente l'autonomia degli abitanti nella gestione degli immobili e nell'organizzazione di iniziative. In alcuni casi gli abitanti sono arrivati a forme di auto-organizzazione per favorire il confronto con il gestore sociale, ad esempio eleggendo dei rappresentanti per scala.
- La presenza di attività che riuniscano le persone, inizialmente guidate e finalizzate alla conoscenza reciproca e in seguito spontanee.



Fonte: Stralci di interviste da G. Gili, F. Ferrucci, E. Pece (2017)

In sintesi, i processi partecipativi in questo contesto sono piuttosto complessi da avviare e soprattutto da mantenere. L'approccio appare ancorato ad una logica di tipo top-down: l'intervento è progettato e impostato secondo le disposizioni derivanti dal fondo e dai consulenti dello stesso; dunque, nelle fasi iniziali i futuri abitanti vengono informati e preparati alla convivenza, ma non hanno ampio margine di azione. Questo aumenta a seguito dell'insediamento degli inquilini e riguarda principalmente gli aspetti gestionali; spesso la partecipazione si manifesta in forme di animazione della vita collettiva. In questo quadro, dunque, sono completamente escluse forme di auto-organizzazione e pratiche di carattere informale, proprio per via del tipo di approccio secondo cui gli interventi sono strutturati.

Sul tema della partecipazione all'abitare, quindi, si intrecciano diverse questioni: premettendo che in Italia il coinvolgimento delle comunità nelle politiche urbane è tendenzialmente debole⁶, esistono numerose esperienze “dal basso”, talvolta vicine a precisi raggruppamenti politici ma non solo, che tuttavia faticano ad essere coinvolte nelle politiche. C'è quindi un primo tema che riguarda la capacità di fare rete da parte di diverse realtà già strutturate, soprattutto se queste si riferiscono a diversi settori. Al tempo stesso, non solo esiste una maggioranza scarsamente coinvolta nelle politiche, urbane e non, ma la casa è fortemente ancorata ad una concezione di bene esclusivo e privato, anche in virtù delle politiche promosse dal secondo dopoguerra in poi.

In Italia la “tragedy of the commons” consiste in ampia misura nell'indifferenza delle collettività. Invocare una rivalutazione della terza sfera, quella collettiva – accanto a quella pubblica e a quella privata (...), non rappresenta una soluzione paligenetica. La valorizzazione di questa categoria giuridica imporrebbe allora anche di chiedersi fino a che punto il tessuto sociale (...) sia disposto a mobilitarsi per partecipare alla gestione e alla tutela di risorse comuni.

(V. Cerulli Irelli, L. De Lucia, Beni comuni e diritti collettivi, 2024)

Partecipazione nel modello CLT

I FONDAMENTALI E LE MODALITÀ

Un ultimo tassello di questa parte ricerca ha riguardato, infine, lo specifico caso dei Community Land Trust: nello specifico si è scelto di indagare come la partecipazione e i processi di empowerment si concretizzano nel caso dei CLT e quali sono gli elementi che li favoriscono.

Nel capitolo precedente si sono riscontrate notevoli differenze nell'importazione del modello nei diversi Paesi, in particolare osservando il caso degli OFS rispetto al contesto anglosassone. La diversità dipende da molteplici fattori, tra cui la cultura del paese, la sua tradizione giuridica e politica, e riguarda un aspetto che influisce strettamente sui temi sopracitati: la governance. A differenza di altre caratteristiche essenziali del modello, come la costruzione di un trust o lo scorporamento della proprietà, questo aspetto è decisamente più suscettibile a variazioni, come è noto dall'osservazione di svariate applicazioni³⁵. In particolare, negli Stati Uniti e nel Regno Unito si mantiene tendenzialmente una gestione bottom-up, pur in collaborazione con le istituzioni, che tuttavia in alcuni casi rischia di assimilare i CLT a comunità chiuse, mentre in Francia l'amministrazione dei trust è appannaggio quasi esclusivo di attori istituzionali e importanti soggetti privati, come i Comuni e gli imprenditori di housing sociale. La governance è al tempo stesso influenzata dall'estensione e dal tipo di interventi, che nel caso di CLT promossi dal basso presentano una dimensione solitamente più limitata, con l'eccezione di alcuni casi “storici”³⁶. Posto che gli aspetti di governance, in particolare la composizione del consiglio di amministrazione, influiscono in maniera decisiva sul controllo e la gestione delle risorse, questi non garantiscono di per sé la partecipazione o l'empowerment degli abitanti né della nicchia ecologica più ampia³⁷.

Osservando i casi riconosciuti come più riusciti dal punto di vista della creazione di comunità aperte attorno al CLT si riescono ad individuare degli elementi in comune: la maggior parte di questi è riferibile al contesto anglosassone, in parte per le ragioni elencate precedentemente e in parte perché si tratta di esperienze di più lungo consolidamento in Paesi in cui il modello esiste da decenni.

35. D. Pialucha, *Community Land Trusts in Western Europe: an illustration of public-civic partnerships*, in conferenza European Network for Housing Europe 2019, 2018.

36. Si veda a questo proposito il caso di Cooper Square a New York (Sito ufficiale: <https://www.coopersquareclt.org/>), di Dudley Street a Boston (Sito ufficiale: <https://www.dsni.org/>) e di Coin Street a Londra (Sito ufficiale: <https://coinstreet.org/>)

37. Con il termine “nicchia ecologica” si intende il ruolo e le funzioni di una specie o popolazione all'interno del suo habitat e dell'ecosistema.

Quanto e in che modo questi abbiano contribuito alla riuscita degli interventi e al mantenimento dello “spirito comunitario” richiederebbe una valutazione molto approfondita che si presta ad una diversa sede, ma è sembrato ugualmente utile menzionare alcuni aspetti la cui importanza è indubbia³⁸.

Un primo fattore di cui tenere conto è quello temporale: nei casi più riusciti, infatti, il processo di sviluppo ha avuto una

durata considerevole, solitamente di diversi decenni. Questa è dipesa anzitutto da una fase iniziale di mobilitazione e organizzazione dei cittadini, spesso in forma reazionaria rispetto alla pianificazione promossa dalle Pubbliche Amministrazioni. È il caso, ad esempio, di Cooper Square, una zona a tre km dal centro di Manhattan, che nel secondo dopoguerra è stata inclusa nel New York City's Slum Clearance Plan: questo prevedeva lo sfratto dei residenti, affittuari con redditi medio-bassi, la demolizione degli

immobili esistenti e la vendita a prezzi vantaggiosi agli imprenditori immobiliari. La mobilitazione ha portato ad elaborare un Alternative Plan a seguito di due anni in cui si sono svolti più di un centinaio di incontri.

Altra vicenda nota è quella di Coin Street a Londra, dove verso la fine degli anni Settanta il Greater London Council ha presentato un progetto di sviluppo dell'area a destinazione commerciale e terziaria, incentivando un processo di spopolamento già in atto nel decennio precedente. In questo caso la campagna promossa dai residenti ha avuto una durata di sette anni e si è conclusa, analogamente al caso newyorkese, con l'approvazione di una proposta alternativa. La combinazione tra la forte percezione di rischio, un periodo favorevole dal punto di vista del coinvolgimento dei cittadini (quello degli anni Sessanta-Settanta) e un processo costante e duraturo portato avanti da attivisti ha creato le condizioni per mantenere il CLT partecipato anche a seguito della spinta iniziale. In altre parole, alla centralità del patrimonio si affianca quella del processo di mobilitazione, necessario alla costruzione di una prima comunità alla quale si possano successivamente unire altre persone, futuri abitanti e non.

Un secondo punto riguarda la fase successiva all'avviamento del progetto, quella in cui, realizzato l'intervento, si insediano nuovi abitanti. In molti casi si riscontra una gradualità nel processo di inserimento di questi ultimi, che comincia con l'avvicinamento alla comunità, l'apprendimento del funzionamento del Trust e della gestione degli immobili e l'adesione ad alcune condizioni.

Ad esempio, nel CLT DSNI (Dudley Street Neighborhood Initiative)

a Boston i futuri abitanti devono frequentare un corso di formazione e a seguito dell'acquisto possono partecipare a dei workshop con cadenza trimestrale su svariati temi, tra cui manutenzione e riparazioni della casa, pianificazione finanziaria e fiscale o altri di propria proposta. Particolare attenzione è posta proprio sugli aspetti finanziari e la gestione dei prestiti, così da prevenire situazioni di pignoramento nel CLT. C'è quindi una parte di attività organizzate dal Trust stesso che mira all'acquisizione di capacità da parte dei residenti e al mantenimento di un contatto costante con essi. Al

tempo stesso, si svolge un ampio lavoro di comunicazione, tramite campagne e organizzazione di corsi, destinato ai futuri abitanti. Nei diversi CLT, infine, si osserva un'estrema varietà di attività auto-organizzate, che generalmente raggiungono un maggior numero di individui, e che rientrano nella categoria dell'animazione: tra queste, ad esempio, la cura degli spazi comuni e aperti a tutti, come giardini, parchi, fattorie urbane, oppure le manifestazioni artistiche e musicali, in alcuni casi volte a celebrare le diverse tradizioni culturali e la memoria della comunità. In altri casi, infine, le azioni comunitarie e le pratiche autonome sono volte ad incrementare l'indipendenza, a migliorare le capacità e, quindi, all'emancipazione degli individui. La natura di queste attività dipende dalle situazioni specifiche e dai valori che sono stati determinanti nella costruzione di quel CLT: si può comunque ritrovare frequentemente una volontà di promuovere azioni volte alla sostenibilità e alla giustizia sociale ed economica³⁵.



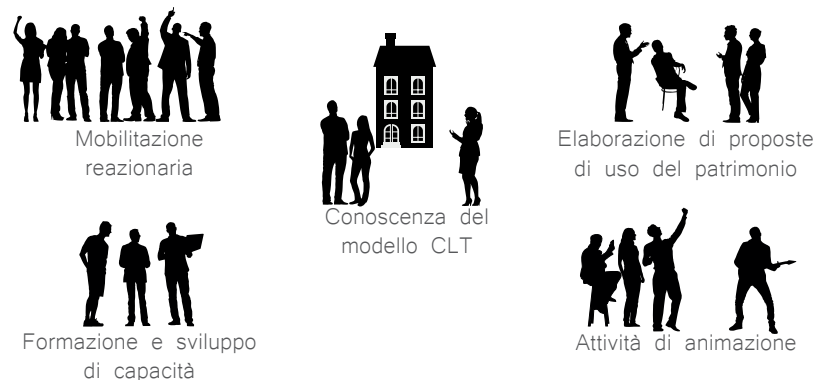
▲ Fig. 14 Protesta a Cooper Square . Fonte :<https://www.coopersquare.org>



▲ Fig. 15 Protesta a Coin Street nel 1972 . Fonte: <https://coinstreet.org/>

38. R. Kruger et al, *The Production of Community in Community Land Trusts*, “City & Community”, 19.3, 2020, pp. 638-655.

IN COSA CONSISTE LA PARTECIPAZIONE?



Da quanto detto si può intuire la complessità nella gestione del CLT, che comprende sia lo sviluppo immobiliare e la gestione macroscopica delle proprietà sia al tempo stesso un ampio lavoro per la sensibilizzazione e la partecipazione della comunità. Si rileva infatti di frequente che, a fronte di una iniziale e più forte coinvolgimento, l'interesse per la partecipazione attiva si affievolisce³⁹. Al contrario, l'operato del CLT in questo senso può portare ad una nuova percezione sull'abitare la terra: «*So for me, that's one of the big differences between owning a land trust house and being involved in the land trust and just being a regular homeowner, because it's much more difficult for me to think about selling this house—it's not just parting with the house, it's parting with my connection in the neighborhood*»³⁹. Acquistando l'unità immobiliare, quindi, gli abitanti possono raggiungere una condizione di permanenza e l'appartenenza ad un luogo, che racchiudono il senso dell'abitare stesso, con la responsabilità che ne consegue⁴⁰. Dal momento che questa consapevolezza viene raggiunta anche grazie ad un lungo lavoro promosso dal CLT stesso, parte della ricerca su questi temi è stata finalizzata ad individuare modelli che possano contribuire al raggiungimento di questi obiettivi³⁹: tra questi, il community organizing. Sviluppato negli Stati Uniti a partire dagli anni Trenta⁴¹, esso consiste in un insieme di pratiche volte alla creazione di coalizioni civiche per la rigenerazione urbana, lo sviluppo territoriale e l'inclusione sociale. Parallelamente alla risoluzione dei problemi e della condizione di disagio abitativo, quindi, si lavora per creare e rafforzare le relazioni nella comunità, spesso includendo organizzazioni esistenti nel territorio, che costituiscono luoghi di aggregazione aperti ed eterogenei, come scuole, centri sportivi o altro. In questo processo è centrale l'individuazione di alcuni organizzatori, cioè individui che possano diventare un punto di riferimento nella comunità, sia per gli aspetti più operativi che no⁴².

In conclusione, nonostante i Community Land trust nascano con l'obiettivo di «*aumentare il controllo a lungo termine della comunità sulle risorse del quartiere e l'empowerment dei residenti attraverso il coinvolgimento e la partecipazione nell'organizzazione*»⁴³, ciò non consegue automaticamente con l'adozione del modello. Al contrario, il movimento CLT racchiude attualmente esperienze estremamente variegata dal punto di vista organizzativo, amministrativo e della partecipazione; al tempo stesso, con la proliferazione su scala mondiale il CLT è diventato principalmente un mezzo per l'accessibilità all'abitazione, con una corrispondente riduzione dell'enfasi sugli aspetti comunitari⁴⁴. C'è quindi necessità di curare questi aspetti, anzitutto nell'organizzazione del CLT, affiancando agli organi di governance tradizionali anche una componente che si occupi della partecipazione e della costruzione della comunità, con la consapevolezza che si tratta di un processo complesso e dal risultato non assicurato.

39.

K.A. Gray, M. Galande, *Keeping "Community" in a community land trust*, "SocialWork Research", 35(4), 2011, pp. 241-248

40.

A questo proposito, si veda il capitolo primo della tesi.

41.

Il community organizing è stato sviluppato a Chicago da Saul D. Alinsky dal 1930 circa, con il sostegno iniziale della Chiesa cattolica americana. Saul David Alinsky (1909 - 1972) è stato un attivista e scrittore statunitense.

42.

J. Herbert, I. Rubin, *Community Organizing and Development*, Pearson/Allyn & Bacon, 2008

43.

Y. Sungu-Eryilmaz, R. Greenstein, *A National Study of Community Land Trusts*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, 2007.

44.

O.R. Williams, *W(h)ither the community in community land trusts?*, "Journal of Urban Studies", 40, 2018, pp.755-769.

04

LA PROGETTAZIONE
ARCHITETTONICA

Riflessioni sul progetto dell'abitazione

“L'abitare non soltanto riassume in sé i caratteri biologici dell'esistenza, ma, a partire da esse, dà forma a un pensiero che s'imporrà a sua volta come orientamento e visione del mondo.

(M. Vitta, Dell'abitare. Corpi, spazi, oggetti, immagini, 2008)

ALCUNE PREMESSE

L'obiettivo della ricerca diventa a questo punto la comprensione e l'individuazione di un metodo progettuale che tenga conto delle istanze illustrate precedentemente, traducendo le esigenze abitative in progetto. Queste ultime sono piuttosto variegate e riguardano ambiti diversi: ad esempio, l'accessibilità all'alloggio si riflette sugli aspetti economici, la mutata composizione dei nuclei familiari impone un ripensamento sulle dimensioni e la struttura delle abitazioni, la domanda di nuove forme relazionali stimola ad una riflessione sulle modalità del vivere insieme. È doveroso, inoltre, considerare la mutevolezza di queste esigenze, che impone di sviluppare il progetto nella sua dimensione temporale, cercando di prevederne in qualche misura i processi, ma lasciando parallelamente margini di possibilità all'imprevisto. Tali istanze, infine, richiedono di considerare il progetto dell'abitazione non solo come il prodotto dei bisogni di un'utenza virtuale, seppur definita, ma come la manifestazione degli abitanti stessi, con la consapevolezza che lo spazio progettato differirà necessariamente dallo spazio abitato¹: possiamo parlare, in questo senso, di una fenomenologia dell'abitare. In altri termini, quello che si vuole seguire è un approccio che tenga conto delle interazioni tra il progetto dello spazio e processi sociali².

La vastità di questioni che la progettazione architettonica di un Community Land Trust porta con sé implica, in questa sede, di selezionarne alcune per un approfondimento: si è scelto quindi di concentrarsi sul rapporto tra l'individuo e l'alterità, reso manifesto nella comunità. Nello specifico, lo scopo è di individuare possibili declinazioni spaziali e temporali di tale rapporto, ponendo l'attenzione, come già detto, sul progetto dello spazio e dei processi di progettazione. Per quanto riguarda questi ultimi, è necessaria una premessa. Come già accennato nell'introduzione, esiste un condizionamento reciproco tra forme dell'abitare e modi di vivere insieme: non solo le prime esprimono dei valori socialmente condivisi, ma al tempo stesso sono il mezzo con cui la stessa società che le ha elaborate si costruisce³, analogamente a come avviene, ad esempio, con il linguaggio.

Poiché, dunque, costruire architettura implica contribuire alla costruzione della società in cui viviamo, gli strumenti di partecipazione al progetto diventano imprescindibili per consentire l'espressione di chi abita: l'attenzione sarà quindi rivolta a questi aspetti.

Infine, nel tentativo di individuare delle possibili traduzioni spaziali del rapporto tra gli individui, si è scelto di procedere in primo luogo con un'analisi delle evoluzioni della casa borghese del XIX secolo, in parte riprese dal Movimento Moderno, per due ragioni principali. Anzitutto, perché queste influenzano ancora fortemente le soluzioni abitative proposte nella contemporaneità. Inoltre, poiché la maggior parte della popolazione italiana vive in abitazioni risalenti a prima degli anni Novanta, un'ulteriore questione riguarda il ripensamento un patrimonio che rispecchia una società ben diversa da quella attuale e che necessita di un aggiornamento nei modelli abitativi. In un secondo momento, analizzando il caso dei Community Land Trust, si procederà ad esplorare le traduzioni spaziali e progettuali, anche in termini di processo, di un modello finora largamente studiato soprattutto dal punto di vista giuridico e da quello socioeconomico. In particolare, si tenterà di rispondere a due questioni:

1. Come costruire un progetto che favorisca “la comunità” del CLT e come trasporlo in uno spazio già costruito?
2. Come progettare in maniera partecipata e qual è il ruolo del progettista?

Per fare ciò, sono stati scelti dei casi studio con la finalità di individuare dei criteri per la progettazione e la loro traduzione in strategie, elementi architettonici e spazi. La metodologia adottata per la selezione degli stessi verrà esplicitata in seguito.

1. M. Vitta, *Dell'abitare. Corpi spazi oggetti immagini*, Giulio Einaudi Editore, Torino, 2008.

2. Priya Guha S., *Architectural Anthropology in Urban Housing Complex: A Spatial Study on the Culture Construct of a Community Design Architecture*, “Journal of the Anthropological Survey of India”, vol. 71,2 2022, pp.103-125.

3. H. Delitz, *Architectural Modes of Collective Existence: Architectural Sociology as a Comparative Social Theory*, in *Cultural Sociology*, Vol. 12(1), 2018.

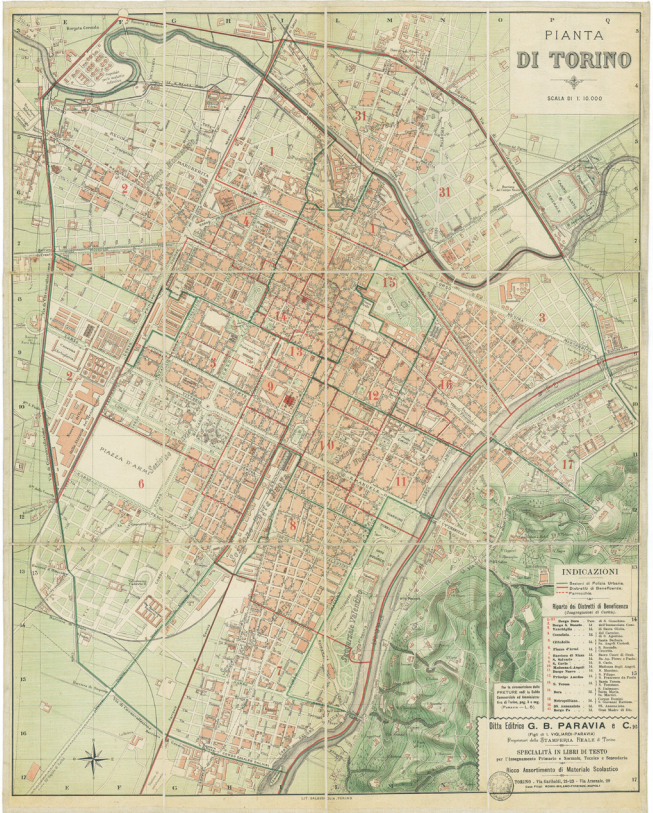
UNA PRIMA ANALISI

I due modelli della casa borghese e della casa popolare affiorano durante il XIX secolo, quando la seconda Rivoluzione Industriale trasforma le città da luoghi di consumo di beni agricoli e artigianali in centri produttivi. La crescente richiesta di manodopera operaia comportò intensi flussi migratori verso le città, che furono interessate da processi di rapida espansione e densificazione. I fenomeni qui descritti, di cui Londra e Parigi furono le prime protagoniste, ebbero fondamentali implicazioni sullo sviluppo delle città e sul progetto architettonico residenziale. La pianificazione urbana fu organizzata per flussi, seguendo la logica dell'infrastruttura, e il tessuto urbano cominciò progressivamente a dividersi e specializzarsi, sino ad arrivare alla zonizzazione, analogamente a quanto stava accadendo con i sistemi produttivi e l'introduzione della catena di montaggio. Quanto descritto è avvenuto anche a Torino a partire dal 1852⁴ con l'approvazione del Piano di ingrandimento, che ha previsto l'edificazione di zone residenziali verso Piazza Statuto e Porta Susa ad ovest, verso Porta Nuova a sud, verso Vanchiglia a nord-est e verso Valdocco a nord. La zona di Porta Nuova fu collegata con due nuovi assi, corso Vinzaglio e il proseguimento del Viale del Re, l'attuale Corso Vittorio Emanuele II. L'anno successivo fu stabilita la costruzione della cinta daziaria⁵, oltre la quale nei decenni successivi furono insediati stabilimenti industriali e nuove borgate operaie. Si cominciò dunque a definire la contrapposizione tra la città borghese e il suburbio popolare [Fig.1].

A queste rivoluzioni alla scala urbana e metropolitana si accompagnarono altrettanto incisivi cambiamenti nell'ambito dell'architettura residenziale. Il proliferare degli stili dovuto al revivalismo⁶ comportò lo spostamento della rappresentatività borghese dallo stile alla tipologia: quest'ultima, nata come strumento di categorizzazione e studio dell'architettura già nel secolo precedente⁷, cominciò ad essere utilizzata come mezzo espressivo in sé. L'ascesa della borghesia determinò anche la diffusione di diverse tipologie nei diversi contesti geografici: tra questi, ad esempio, si annoverano la casa a schiera, destinata al ceto medio, e il villino, che può essere letto come il palazzo rinascimentale dimensionalmente ridotto⁸ e che avvia la tendenza dell'espansione urbana a bassa densità⁹.

L'abitazione borghese è anzitutto privata, separata rispetto alla «scena pubblica della città»¹⁰, ponendosi in dichiarata discontinuità rispetto all'esterno urbano. Al contrario di quanto avvenuto in passato, si stabilisce una netta divisione tra l'ambiente domestico, l'alienante luogo del lavoro e quelli affollati del loisir. Questo distacco è particolarmente evidente se si presta attenzione alla soglia che

segna il passaggio tra le due, la quale può essere rialzata rispetto al piano di calpestio esterno o presentare delle cornici o decorazioni che la fanno risaltare rispetto al resto della facciata. Sempre in virtù di questa chiusura verso l'esterno, i prospetti si semplificano e acquisiscono sobrietà, mantenendo i fronti urbani piuttosto uniformi. Lo spazio interno, intanto, diventa personale e individuale, pur rendendo al tempo stesso tangibili le strutture sociali e le gerarchie familiari che in questo modo si imprimono nel quotidiano. Nasce così il concetto di funzione, che è anzitutto sociale e in secondo luogo spaziale: gli ambienti, infatti, sono organizzati sulla



▲ Fig. 1 Pianta della città 1896. Fonte: Archivio Storico della Città di Torino.

base del tipo di attività che ospitano e dei rapporti interpersonali che vi si intrattengono¹. La privatezza delle diverse stanze cresce gradualmente a partire dal salotto di rappresentanza, utilizzabile solo durante le visite degli ospiti, fino alla camera da letto e ai servizi. Al carattere amorfo delle abitazioni contadine si sostituisce l'estrema specializzazione funzionale, che assegna persino all'azione del transito uno spazio apposito, il corridoio. Un'altra caratteristica fondamentale dell'abitare borghese è lo sfruttamento economico di aree limitate per la costruzione: consegue la diffusione dell'appartamento come unità immobiliare privilegiata.

Esemplare di quanto appena descritto è la produzione architettonica viennese di tardo Ottocento, sviluppata nel contesto della Secessione e in parte in opposizione a questa, di cui Otto Wagner¹¹ e Adolf Loos¹² furono i protagonisti, anticipando le successive evoluzioni del Moderno. Architetto e costruttore edile, Wagner fu uno dei primi a ricoprire contemporaneamente il ruolo di progettista e imprenditore nel settore residenziale: le sue realizzazioni riguardano principalmente delle case d'affitto per la classe media, a densificare il centro di una città in quegli anni in espansione.

11.

Otto Wagner (1841–1918) è stato un architetto, designer e urbanista austriaco, oltre che autore del celebre trattato *Modern Architecture* (1896). Tra le sue opere più celebri vi sono le stazioni della Metropolitana di Vienna, la Cassa di Risparmio postale sulla Ringstrasse e alcuni complessi residenziali.

12.

Adolf Loos (1870–1933) è stato un architetto e teorico austriaco, considerato tra i precursori del Movimento Moderno. La sua filosofia progettuale è raccontata nella sua opera più celebre, *Ornamento e delitto* (1908).

4.

A.L.Cardozza, G. W. Symcox, *Storia di Torino*, Giulio Einaudi Editore, Torino, 2006.

5.

La cinta daziaria di Torino fu costruita per separare l'area che, grazie allo Statuto Albertino del 1848, poteva essere soggetta a dazi dal territorio circostante. Questa distinzione fiscale fu materializzata con la costruzione di un muro con alcuni caselli, detti "barriere", dove appunto si riscuoteva il dazio e che ancora oggi denominano alcuni quartieri della città.

6.

Con questo termine si indica una tendenza del XIX secolo all'utilizzo di stili architettonici elaborati a partire dallo studio di opere del passato, frequentemente compiendo delle ibridazioni.

7.

A questo proposito si veda F. Milizia, *Principi di architettura civile*, 1781.

8.

B. Zevi, *Saper vedere l'architettura*, Giulio Einaudi Editore, edizione 2012.

9.

G. Zucconi, *La città dell'Ottocento*, Editori Laterza, Bari, 2013

10.

Carli G., *Il borghese, l'architetto e la palazzina*, "Largo Duomo", 8, 2022, pp. 24–43.

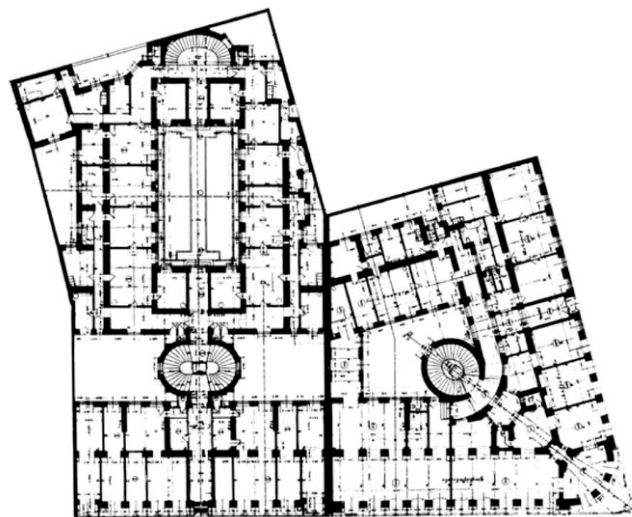
Le case d'affitto che si costruiscono oggi non perseguono altro scopo che di procurare il massimo reddito del capitale investito, ammassando appartamenti piccoli facilmente affittabili e venendo così incontro ai problemi economici della maggioranza. Da quando, in seguito all'adozione degli ascensori, il valore d'affitto dei singoli piani si è praticamente equiparato, anche nella configurazione esterna si tende a non differenziare più un piano dall'altro.

D'altra parte, sarebbe un grave errore adottare forme architettoniche mutate dall'architettura dei palazzi, anche perché non corrisponderebbero alla struttura interna dell'edificio. Per questo la facciata della casa d'affitto moderna si sta orientando verso una superficie liscia interrotta solamente da una serie indifferenziata di finestre, cui si aggiungono il cornicione principale di protezione e tutt'al più un fregio ornamentale, un portale e così via.

(O. Wagner, *Architettura moderna e altri scritti*, 1896)

I temi di indagine sono molteplici: la necessità di rispondere ad una massiccia richiesta di abitazioni, l'adeguamento del linguaggio e delle forme architettoniche alle esigenze della modernità e l'apporto dell'arte in questo contesto.

La produzione comprende in particolare edifici in linea, con destinazioni d'uso residenziali e commerciali, che vengono distinte dal punto di vista della distribuzione interna e del trattamento dei prospetti. Osservando le piante di alcune di queste opere si può notare come l'impostazione sia determinata dalla volontà di ottimizzare gli spazi piuttosto che da uno specifico linguaggio e dalle sue regole: anche un lotto irregolare, come nel caso degli edifici residenziali sulla Linke Wienzeile 38-40, tra cui la celebre Majolika-Haus, viene razionalizzato utilizzando uno schema di assi ortogonali [Fig.2].



▲ Fig. 2 Pianta piano terra degli edifici residenziali sulla Linke Wienzeile a Vienna. Fonte: <https://premoderno.tumblr.com/post/176437360029>

In questo caso la soglia non viene particolarmente evidenziata nel prospetto, nel quale prevale la manifestazione della scansione funzionale tra i piani inferiori (commerciali) e superiori (residenziali), ma al contrario il fronte urbano si presenta compatto e chiuso. Viene comunque lasciato uno spazio generoso all'ingresso e alla distribuzione, come si può notare dagli imponenti corpi scala, ma non lasciandone percezione all'esterno.

L'elemento forse più significativo è l'introduzione di un linguaggio seriale nel trattamento dei prospetti [Fig.3], seppure ancora comprendente elementi decorativi, come la decorazione in gres cotto a maioliche e le sculture a chiudere le testate delle travi metalliche, che qui diventano motivi. Questa scelta non è arbitraria, ma dipende dalla volontà di tradurre le esigenze del tempo, per cui «Ogni nuova creazione, se vuole essere veramente moderna, (...) deve tener conto delle enormi conquiste tecniche ed economiche e dello spirito pratico tipico dell'uomo moderno»¹³. La praticità e l'utilità dello spirito borghese divengono quindi un valore estetico oltre che un criterio per il progetto della distribuzione interna.



▲ Fig. 3 Foto del prospetto principale sulla strada. Fonte: <https://www.archdaily.com/>.

Con Adolf Loos si è compiuto un ulteriore passaggio in termini di evoluzione del linguaggio "moderno", partendo dalle sollecitazioni provenienti dallo stesso Wagner e dalla contemporanea Scuola di Chicago¹⁴, con cui Loos entrò in contatto durante un viaggio negli Stati Uniti nel 1893, anno dell'esposizione internazionale¹⁵. Di derivazione statunitense è l'interpretazione del rapporto tra forma e funzione, sintetizzato efficacemente nella celebre formula «*form follows function*»¹⁶ e nel racconto del mastro sellaio dello stesso Loos.

13.

O. Wagner, *Architettura moderna e altri scritti*, Electa, Milano, ediz. 2021.

14.

La Scuola di Chicago è stato un movimento architettonico sorto a Chicago tra XIX e XX secolo a seguito della diffusione delle tecnologie che hanno portato alla nascita del grattacielo.

15.

La World's Fair: Colombian Exposition è stata un'esposizione organizzata per la celebrazione del quattrocentesimo anniversario della scoperta dell'America. In quel periodo storico questo tipo di eventi erano estremamente importanti e finalizzati principalmente a mostrare il progresso scientifico, tecnico e culturale.

16.

Con questa espressione di Louis Sullivan, considerato tra i padri del Modernismo americano, si intende che ogni forma ha la sua ragione di essere per la funzione che svolge.

C'era una volta un mastro sellaio. Era un buon artigiano, molto abile. Fabbricava selle che per la loro forma non avevano nulla in comune con le selle dei secoli precedenti. Neppure con le selle turche o giapponesi. Erano cioè selle moderne. Lui però non lo sapeva. Sapeva soltanto che faceva selle. Meglio che poteva. Un bel giorno si propagò in città un movimento singolare. Fu chiamato Secession. Esso prescriveva che si producessero soltanto oggetti d'uso moderno.

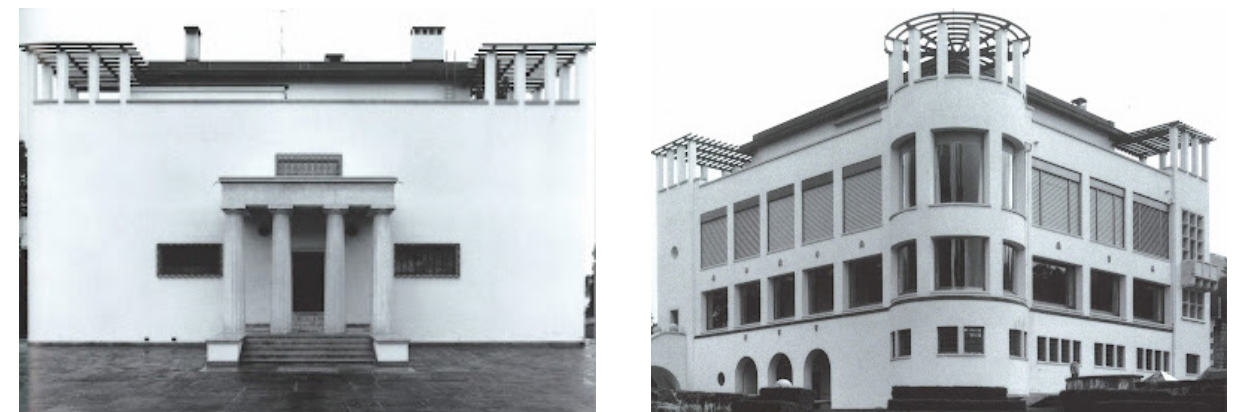
Quando il mastro sellaio ne venne a conoscenza, prese la sua sella migliore e si recò dal capo della Secession. E gli disse: «Signor professore,» - poiché tale era costui, in quanto i capi di questo movimento venivano automaticamente promossi professori - «ho saputo delle regole che avete stabilito. Sono anch'io un uomo moderno. Anch'io vorrei lavorare in modo moderno. Mi dica: questa sella è moderna?»». Il professore esaminò la sella e tenne all'artigiano un lungo discorso nel quale ricorrevano di continuo solo le parole 'arte dell'artigianato', 'individualità', 'moderno', 'Hermann Bahr', 'Ruskin', 'arte applicata', ecc. ecc. Il risultato però era: no, questa non è una sella moderna.

L'artigiano se ne andò tutto mortificato. E ci pensò su; si metteva al lavoro e poi ricominciava a pensare. Ma per quanto si sforzasse di attenersi alle nobili regole del professore, il risultato era sempre la sua vecchia sella. Rattristato tornò dal professore. Gli confidò la sua pena. Il professore esaminò i tentativi dell'artigiano e disse: «Caro artigiano, lei non ha fantasia» Sì, questo era il punto. Evidentemente non ne aveva. Fantasia! Ma egli non aveva mai pensato che occorresse aver fantasia per produrre delle selle. Se ne avesse avuta sarebbe certamente diventato pittore o scultore. O poeta o compositore. Ma il professore disse: «Torni domani. Siamo qui apposta per incoraggiare l'artigianato e fecondarlo con idee nuove. Voglio vedere che cosa si può fare per lei». E durante la sua lezione disse ai suoi allievi di svolgere il tema seguente: progetto di una sella. Il giorno successivo il mastro sellaio ritornò. Il professore poté presentargli 49 progetti di selle. [...] Il mastro sellaio osservò a lungo i disegni e ai suoi occhi tutto divenne sempre più chiaro. Infine esclamò: «Signor professore! Se io m'intendessi così poco di equitazione, di cavalli, di cuoio e di lavorazione, avrei anche io la sua fantasia». E vive da allora felice e contento. E fa selle. Moderne? Non lo sa. Selle.

(A. Loos, racconto tratto dalla rivista "Das Andere", 1903)

Il progetto come traduzione dello “spirito del tempo” di Wagner si evolve dunque ulteriormente verso la funzionalità, con alcune differenze in tre categorie di uso: la casa, l’architettura e il monumento. La prima è un bene-rifugio che muove da una necessità, quindi è legata anzitutto al concetto di utilità; la seconda, invece, muove da un sentimento; quindi, ha valori estetici oltre che funzionali. Da entrambi si differenzia, infine, il monumento che, come rivela l’etimologia, è espressione di una memoria collettiva. In quanto bene utile, la casa deve rispecchiare anzitutto i bisogni dei suoi abitanti, nella distribuzione e nel dimensionamento degli spazi, mantenendosi decorosa e “silenziosa” verso lo spazio comune, tanto da definire il suo un “linguaggio dell’assenza”.

Questa posizione, fortemente critica rispetto ad alcuni dei suoi contemporanei, è chiaramente espressa tanto nella trattazione teorica¹⁷ quanto nei progetti per ville e case [Fig.4-9]. Anche per le realizzazioni di case isolate è evidente la chiusura rispetto all'esterno, il cui passaggio è ben segnato dalle soglie, e l'indifferenza distributiva, che rende difficile leggere la strutturazione interna degli ambienti. Questi sono organizzati secondo le necessità individuali degli abitanti, mancando ancora la generalizzazione del Moderno, che porterà a considerare i bisogni dell'utente o di un “abitante tipo” virtuale.



▲ Fig. 4-5 Villa karma (1903-1906): il prospetto con l'ingresso è quasi cieco, al contrario di quelli verso il giardino privato.

Fonte: <https://architectdesign.blogspot.com>

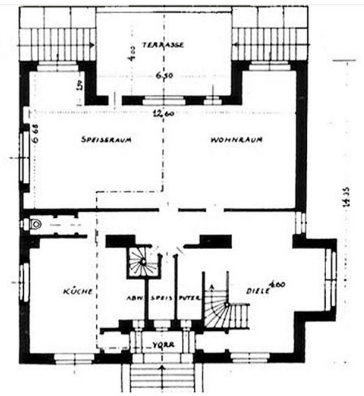
Infine, un’ultima caratteristica che anticipa gli sviluppi futuri è l’attenzione allo spazio e al suo progetto sulla base dell’uso, considerandolo in tutte le sue dimensioni: «*La mia architettura non è concepita come piani, ma come spazi. Io non disegno piante, facciate, sezioni. Per me non c’è il piano terreno, il primo piano, eccetera. Per me ci sono solo spazi continui e contigui, stanze e antistanze, terrazzi, e così via. I livelli si fondono e gli spazi si relazionano tra loro. Ogni spazio necessita di una differente altezza: la stanza da pranzo è certamente più alta della cucina e della dispensa, di conseguenza i soffitti sono a livelli diversi*»¹⁸.

17.

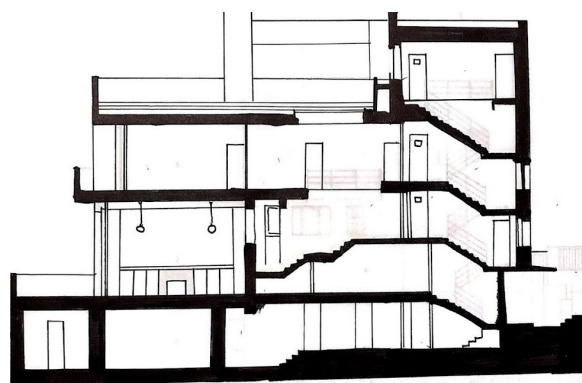
Fu autore di numerose opere e articoli di critica architettonica e di costume, tra cui le più celebri “Parole nel Vuoto” (1900) e “Ornamento e Delitto” (1908).

18.

Trascrizione di intervista a Plze (Repubblica ceca) del 1930. Fonte: <https://ffmaam.it/>



▲ Fig. 6-7 Villa Steiner (1910): la copertura scelta costituisce uno stratagemma per rendere il sottotetto abitabile, forzando così il regolamento edilizio, che stabiliva che sul prospetto principale su strada i piani non potessero essere più di due. Loos interpreta in chiave moderna il tetto rustico e ripropone un modello tipologico tradizionale, in risposta a precise esigenze piuttosto che per una scelta di stile. A sinistra: Prospetto principale. A destra: pianta piano terra. Fonte: <https://ita.archinform.net>



▲ Fig. 8-9 Villa Muller (1930). Si tratta di una delle opere più conosciute nella quale viene applicato il principio compositivo del Raumplan. A sinistra: foto del salotto. A destra: sezione dell'edificio. Fonte: <https://ita.archinform.net>

Non si è dunque ancora giunti alla definizione di uno standard, ma è ormai consolidata la dipendenza tra necessità funzionale e dimensionamento tridimensionale degli ambienti [Fig.8-9], che ha portato alla definizione del raumplan¹⁹.

Nello stesso periodo nei quartieri operai si sviluppavano altri progetti residenziali a carattere economico. A Parigi, Milano e Torino [Fig.10] si diffuse la tipologia della casa a ballatoio o casa di ringhiera, un tipo residenziale plurifamiliare e spesso pluripiano, in cui l'accesso agli alloggi avviene tramite un percorso esterno, il ballatoio appunto. Nata da un modello di cascina rurale con impianto a corte²⁰, spesso la casa di ringhiera si organizza intorno ad un cortile: questo, così come i ballatoi, costituisce un vero e proprio prolungamento dello spazio interno, generalmente limitato a uno o due vani senza nessun tipo di disimpegno. Nel cortile ai piani inferiori erano ospitati depositi, attività commerciali e servizi comuni, come servizi igienici e lavatoi. Queste caratteristiche sono determinate dalla necessità di rispondere alla consistente domanda di alloggi dell'epoca potendo disporre di limitate risorse spaziali ed economiche e si riscontrano

19.

Con questo termine si intende un principio compositivo secondo cui la funzione determina una differente altezza degli ambienti interni, i cui volumi, incastrandosi, comportano veri dislivelli.

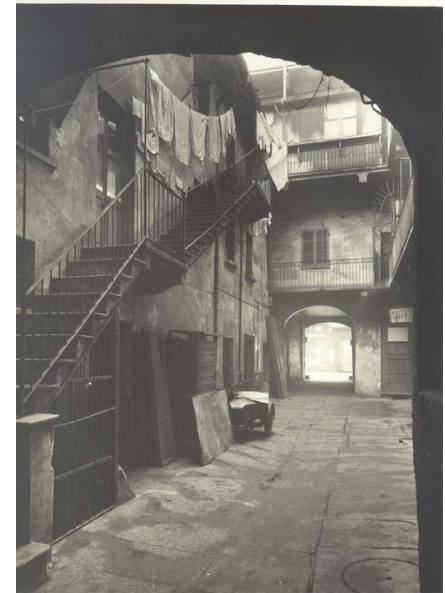
20.

F. Andreola, M. Biraghi, G. Lo Ricco, Milano: *l'architettura dal 1945 a oggi*, Editore Ulrico Hoepli, Milano, 2018.

pertanto anche in altre tipologie utilizzate per la realizzazione di case popolari²¹. In questo tipo di abitazioni non esistevano la chiusura verso l'interno e la riservatezza tipiche delle case borghesi, ma al contrario interni ed esterni erano in continuità e si viveva condividendo spazi e servizi [Fig.10]. Un aspetto comune, invece, riguarda la chiusura rispetto al fronte stradale, che rendeva questo tipo di edifici difficile da riconoscere, data anche l'adozione di simili leggi compositive per i prospetti rispetto alle case a schiera borghesi. In questo tipo di contesti, inoltre, si verificavano spesso condizioni di sovraffollamento e scarsa igiene, che portarono ad una tematizzazione del problema della casa "decente".

All'emergere delle problematiche della città moderna si rispose anzitutto con la neonata urbanistica, con la demolizione dei quartieri più fatiscenti, lo sventramento del tessuto urbano, motivato anche da interessi fondiari, e la costruzione di nuovi quartieri nell'intento di garantire migliori condizioni abitative. In Italia, come già visto, questo periodo coincise con l'istituzione dell'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) e la costruzione dei primi quartieri di edilizia residenziale pubblica. Contemporaneamente alla promozione di consistenti interventi urbanistici, a cavallo tra i due secoli cominciò una ricerca architettonica sull'abitazione che ha segnato il passaggio alla modernità e che si è esaurita solo diversi decenni più tardi. Durante il XX secolo, infatti, il tema ha assunto una rilevanza inedita, e il "problema dell'abitazione" è stato anzitutto quantitativo: la ricerca, cioè, è stata orientata anzitutto verso la produzione di soluzioni che potessero essere universalmente valide e replicabili nella società di massa. Di conseguenza, il principale campo di sperimentazione divenne la casa "popolare", da destinare alla classe operaia e alle famiglie di sfollati a seguito delle demolizioni nei quartieri più degradati.

Un importante filone che si sviluppò fu quello che guardava con interesse alle teorie socialiste e a forme di vita comunitaria come risposta allo straniamento della metropoli: tra i suoi esponenti vi furono Tony Garnier²² e Ebenezer Howard²³ i cui progetti per insediamenti di nuova fondazione passano dalla scala territoriale a quella edilizia. La Cité Industrielle di Garnier [Fig.11] non fu mai realizzata ma divenne un riferimento fondamentale: è dimensionata per 35.000 abitanti, articolata in settori tra cui una zona residenziale a bassa densità [Fig.13], con una maggioranza di case unifamiliari isolate.



▲ Fig. 10 Via Roma prima del risanamento. Fonte: Archivio Storico di Città di Torino.

21.

P.O.Rossi, Roma. Guida all'architettura moderna 1909-2011, Editori Laterza, Bari, ediz. 2012.

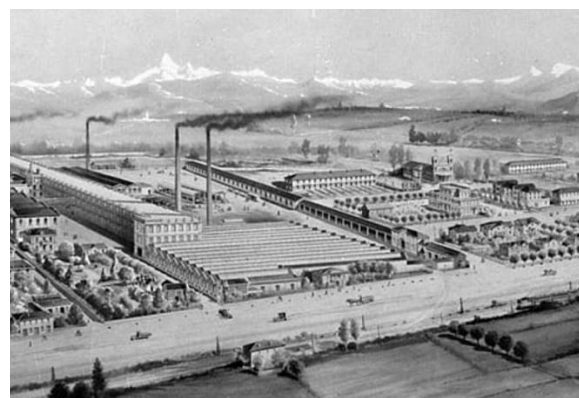
22.

Tony Garnier (1869-1948) è stato un architetto e urbanista francese. È conosciuto soprattutto per il suo progetto utopico della Cité Industrielle e per alcune realizzazioni a Lione.

23.

Ebenezer Howard (1850-1928) è stato un urbanista inglese tra i principali promotori del movimento delle città giardino.

Howard propose invece il modello della garden city, nate dalla volontà di decongestionare la città e pianificarne l'espansione decentrando la popolazione in nuovi insediamenti autogovernati. Pur essendo considerati utopie, questi progetti presentano delle forti similitudini con alcune realizzazioni coeve: tra i numerosi esempi, il Villaggio Leumann a Torino [Fig.12], ampliato dall'architetto Pietro Fenoglio²⁴ a partire dal 1902, e i quartieri di San Saba (1906-23) e Garbatella (dal 1920) a Roma, città dove lo stesso Garnier aveva presentato i suoi progetti al concorso Gran Prix²⁵ nel 1901.



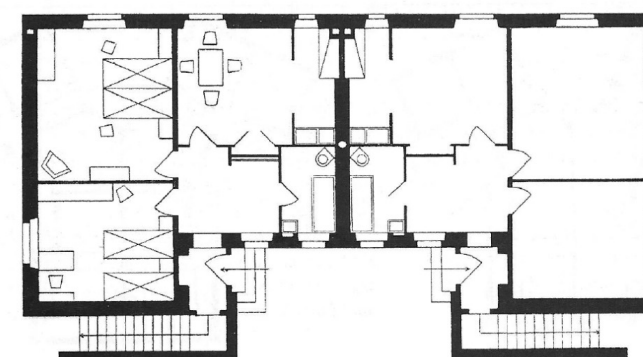
▲ Fig. 11-12 In alto: rappresentazione prospettica di Tony Garnier della Cité Industrielle. In basso: stampa del Villaggio Leumann. Fonte: <https://commons.wikimedia.org>

Nonostante alcune differenze dal punto di vista del linguaggio, determinato dai progettisti che si sono succeduti e dalle preferenze della committenza²⁶, è possibile individuare dei denominatori comuni in questi insediamenti residenziali operai: oltre alla vicinanza con le aree industriali di riferimento, la scelta di mantenere basse densità, a cui corrisponde generalmente il tipo della casa isolata o della casa a schiera, la disposizione di servizi comuni, come bagni pubblici, lavatoi e ambulatori, la presenza di aree verdi private e non. A partire dal primo dopoguerra si riscontra una tendenza a costruire tipi a blocco di maggiore densità, solitamente pluripiano, organizzati attorno a dei cortili condivisi²¹, evidente anche nelle contemporanee realizzazioni viennesi, come il celebre Karl-Marx-Hof²⁷.



▲ Fig. 13-14-15. In alto a sinistra: vista prospettica di Tony Garnier degli insediamenti nella Cité Industrielle. Fonte: <https://passerelles.essentiels.bnf.fr>
In alto a destra: foto aerea del quartiere IACP San Saba. Fonte: <https://www.romasparita.eu/>
In basso a sinistra: foto dell'interno del cortile del lotto comprendente le case modello 2-6 realizzate da P. Aschieri e P. Marconi. Fonte: <http://www.archidiap.com>

Queste architetture, in particolare gli esempi romani [Fig.14-15], costituiscono una soluzione intermedia tra la casa borghese e la casa di ringhiera dal punto di vista della privacy: si mantengono infatti degli accessi comuni all'area del cortile, che ha funzione di mediazione tra la dimensione privata e la strada, ma le abitazioni acquisiscono progressiva autonomia rispetto agli esterni. Gli interni vedono l'introduzione della specializzazione tradizionalmente estranea alla "casa popolare" [Fig.16] e gli edifici seguono delle «*directive improntate alla funzionalità, economicità e sobrietà*»²⁸.



▲ Fig. 16. Case modello 11 e 12 a Garbatella, pianta piano primo. Fonte: <https://archidiap.com>

28. A. Bonavita, P. Fumo, M.P. Pagliari, *La Garbatella. Guida all'architettura moderna*, Palombi editori, Roma, 2010.

24. Pietro Fenoglio (1865-1927) è stato un architetto e ingegnere italiano, tra i principali esponenti dello stile Liberty in Italia. Ha lavorato soprattutto a Torino, contribuendo alle trasformazioni urbane all'inizio del XX secolo.

25. Il Prix de Rome è un concorso istituito dallo Stato francese nel 1663 per pittori, scultori, architetti, musicisti e incisori premiato con una borsa di studio e un soggiorno a Roma con scopi formativi.

26. Ad esempio nel caso del Villaggio Leumann lo stile con cui sono realizzati gli edifici fu voluto dal committente Napoleone Leumann, imprenditore tessile di origine svizzera.

27. Si tratta di uno dei più celebri complessi residenziali pubblici di Vienna, dimensionato su 5.000 persone.

29.

Il Deutscher Werkbund è stato un movimento culturale e artistico fondato nel 1907 a Monaco di Baviera con lo scopo di promuovere architettura e design di qualità coniugando artigianato tradizionale e produzione industriale.

30.

A. Baratta et al., *Weissenhofsiedlung Stoccarda 1927-2017*. Approfondimenti e interpretazioni, 2019, pp. 1-177.

31.

Il Movimento Moderno è stata una corrente architettonica sviluppata a partire dagli anni Venti in risposta ai cambiamenti sociali, tecnologici e culturali dell'epoca. Tra i suoi principali esponenti vi sono Le Corbusier, Walter Gropius, Ludwig Mies van der Rohe, Alvar Aalto.

32.

I Congressi Internazionali di Architettura Moderna sono stati una serie di incontri organizzati nell'ambito del Movimento Moderno tra il 1928 e il 1959 con la finalità riflettere collettivamente su alcuni temi, come la standardizzazione, l'igiene, l'urbanistica, il linguaggio moderno, secondo una visione modernista ed antiaccademica.

33.

Ernst May (1886- 1970) è stato un architetto e urbanista tedesco che ha lavorato a numerosi interventi di edilizia residenziale sociale prima in Germania, in particolare a Francoforte, e poi in Unione Sovietica.

34.

Il Bauhaus è stata una scuola di arte, artigianato, design e architettura fondata in Germania nel 1919 da W.Gropius, che ebbe una notevole influenza nel corso del XX secolo.

La ricerca sperimentale sulle case modello risenti certamente delle esperienze che in quegli stessi anni si stavano portando avanti in Germania: nel 1927 a Stoccarda venne realizzato il quartiere Weissenhof in occasione della seconda esposizione del Deutscher Werkbund²⁹, nel quale costruire dei prototipi di case moderne dal punto di vista tipologico, architettonico e normativo [Fig.17]. Nonostante l'eterogeneità degli edifici, sono evidenti alcune caratteristiche comuni, tipiche del linguaggio moderno, come il tetto piano, le finestre a nastro, i volumi puri, l'intonaco bianco per il rivestimento, la pianta libera. Tra le diverse tipologie merita particolare attenzione l'edificio in linea che, passando da una struttura in muratura portante a un sistema puntiforme, diventa il prototipo della casa "flessibile" e conoscerà un'enorme diffusione nei decenni successivi³⁰.

Tra le due guerre mondiali, con l'avvento del Movimento Moderno³¹, si è verificato un ulteriore passaggio, quello dalla funzione alla "capacità minima tipo", così da dimensionare gli spazi associati ad ogni funzione seguendo criteri di efficienza, cioè cercando il minimo necessario per garantire determinate condizioni di abitabilità, e di serialità, che già dall'introduzione del taylorismo dominavano la produzione industriale. "Existenzminimum" o "Abitazione per il livello minimo di esistenza" fu proprio il titolo del secondo CIAM³², che si svolse nel 1929 a Francoforte, in quello stesso periodo interessata da un intenso programma di costruzione di abitazioni popolari promosse da Ernest May³³. L'alloggio minimo costituiva l'unità minima indipendente per il singolo nucleo familiare: dalla somma di queste unità si generava prima l'edificio, poi l'insediamento e infine la città, in un processo di progressiva addizione.

Il primo strumento utilizzato per individuare dei principi organizzativi e distributivi dell'abitazione divenne, seguendo la lezione del Bauhaus³⁴, il corpo e i suoi movimenti nello spazio, così da progettare il secondo sulla base del primo. Per fare ciò, fu inevitabile costruire un modello di corpo tecnico e standardizzato, la cui dinamica fosse sintetizzabile in una sequenza di posizioni concatenate. La normazione degli spazi, che ha permesso di giungere al miglioramento esteso delle condizioni abitative, ha implicato la riduzione dell'abitare ad una funzione sociale¹, dell'abitante a utente e del corpo a riferimento geometrico.

►Fig. 17. Manifesto realizzato dal Deutscher Werkbund per la mostra del 1927.
Fonte: <https://archidiap.com>



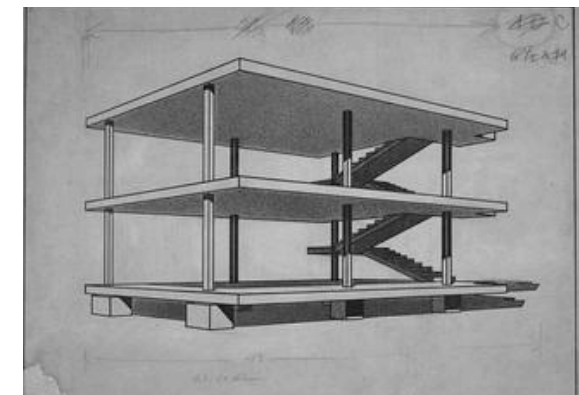
L'aspetto che preme più sottolineare è l'influenza delle trasformazioni descritte sui comportamenti individuali e collettivi: «Le città sono state investite da complesse operazioni di (...) regolarizzazione e igienizzazione non solo del tessuto urbano, ma anche e soprattutto dei comportamenti urbani (...). È allora che si afferma il tipo di spazio prescrittivo in cui ancora viviamo»³⁵. In altre parole, la soluzione ai problemi dell'abitare nelle città moderne ha comportato un'omogenizzazione non solo delle forme dell'abitare, ma anche dei vissuti e delle modalità relazionali, tanto all'interno delle abitazioni quanto nella città, condizionando comportamenti individuali e collettivi. Lo spazio invadente e sregolato, cioè quello di un «abitare fuori e dentro la porta»³⁵ sparisce e lo spazio urbano viene indebolito dal modificarsi dei comportamenti, in particolare dall'uso dell'automobile³⁶. Quanto descritto è avvenuto sulla base della fiducia nella possibilità di costruire un progetto sociale universalmente condivisibile che fosse possibile tradurre alla scala urbana, sfruttando l'introduzione di nuove tecnologie. Le conquiste della tecnica costruttiva hanno introdotto nel progetto architettonico alcuni elementi, come la pianta libera e le ampie superfici vetrate, che sono tuttora fondamentali nella progettazione residenziale. La casa moderna appare come un'opera seriale e formalmente compiuta, nella quale ogni aspetto e ogni spazio sono controllati dall'architetto: in altre parole, le libertà concesse dall'uso della struttura puntuale vengono sfruttate soprattutto nella fase di progettazione. Al tempo stesso, l'ampliamento delle superfici vetrate consente di recuperare in parte il rapporto con l'esterno, che nell'abitazione borghese è del tutto negato, ma mantenendo il distacco con la città. Ciò è evidente in due capolavori del Moderno: casa Farnsworth [Fig.18] e l'Unité d'Habitation di Marsiglia. La prima è stata realizzata in un lotto privato estremamente isolato, in cui è possibile la totale apertura che crea una simbiosi tra spazio abitato individuale ed esterno. La seconda, invece, si inserisce in maniera dichiaratamente indipendente rispetto all'intorno, chiudendosi alla città e trattenendone una porzione al suo interno; rimane un contatto visivo, che segna però al tempo stesso ulteriormente la distanza. L'interversione dell'abitazione moderna riguarda tanto la palazzina, evoluzione del villino ottocentesco¹⁰, quanto l'edificio in linea, protagonista della ricostruzione del secondo dopoguerra e già delle esperienze razionaliste. Quest'ultima è la tipologia edilizia che forse meglio risponde alle esigenze dell'epoca in termini di massimizzazione dello spazio, dell'esposizione e di razionalizzazione dei percorsi interni: il modulo di base, formato dall'aggregazione di due o più alloggi attorno ai collegamenti verticali, consente di limitare le aree di percorrenza, residuo di spazio comune, all'ingresso, i corridoi e i pianerottoli.

35.

F. La Cecla, *Mente Locale, per un'antropologia dell'abitare*, Elèuthera Editrice, Milano, 1993

36.

G. Montanari e L. Spagnoli, *Ricreare i luoghi dell'abitare ripensando l'urbanistica*, "Città in controluce. Forme dell'abitare, tra benessere e marginalità", Aprile 2009.



▲ Fig. 18-19 A Sinistra: Casa Farnworth, M. Van der Rohe (1951). Fonte: <https://www.domusweb.it>
A destra: Maison Dom-Ino, Le Corbusier (1914). Fonte: <https://www.dezeen.com>

Per quanto riguarda il processo di progettazione, questo era interamente gestito dagli architetti, professionisti specializzati con l'aspirazione di costruire uno spazio progettato che potesse coincidere con lo spazio abitato¹. In Italia la ricerca architettonica fino al secondo dopoguerra è stata promossa da individui o gruppi ristretti, pur in alcuni casi con forti vocazioni politiche: fanno eccezione alcune esperienze partecipate, come quella di Giancarlo de Carlo³⁷. Egli fu tra i primi a sostenere la partecipazione al processo progettuale e alla pianificazione urbanistica, convinto dell'impossibilità del progettista di individuare con certezza i bisogni degli abitanti:

«Ho passato qualche ora di domenica, in primavera, ad osservare da un caffè di fronte [alla casa in linea] il moto degli abitanti della mia casa; ho subito la violenza che mettevano nell'aggregarla per farla diventare loro casa; ho verificato l'inesattezza dei miei calcoli. (...) Le logge [pensate per il soggiorno delle famiglie] erano colme di panni stesi e la gente era a nord, tutta sui ballatoi [progettati come spazi di mero accesso]. Davanti a ogni porta, con sedie a sdraio e sgabelli, per partecipare da attori e spettatori al teatro di loro stessi e della strada».

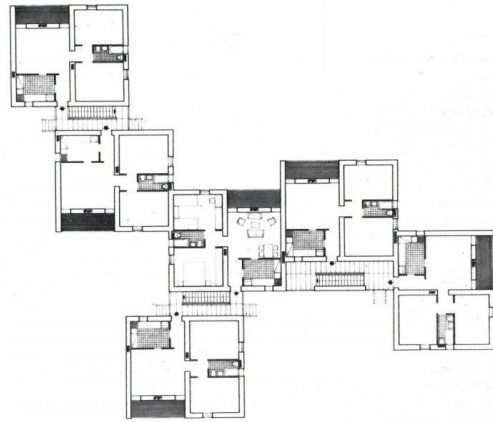
G. De Carlo su Casabella-continuità (n. 201), in riferimento al Quartiere Fratelli di Dio a Sesto San Giovanni, 1954.

La consapevolezza della differenza tra spazio architettonico, pensato e progettato, e spazio abitato, in particolare riguardo agli usi ha spinto il progettista ad apportare significativi cambiamenti nel suo approccio. Questo è evidente confrontando l'intervento del Quartiere Fratelli di Dio a Sesto San Giovanni e quello dell'INA Casa a Baveno, nei pressi del Lago Maggiore [Fig.20]. Nel secondo caso sono stati realizzati sei nuclei di due alloggi ciascuno, uno per piano,

37.

G. De Carlo (1919-2005) è stato un teorico e architetto italiano tra i primi sperimentatori della progettazione architettonica partecipata e tra i principali esponenti del Team X.

comprendenti ambiente giorno loggiato, cucina, bagno e due camere da letto. I nuclei sono collegati da corpi scala aperti e adiacenti agli spazi esterni, pensati in funzione «della vita di cortile e del gioco dei bambini»³⁸. Il criterio del rigido funzionalismo di Sesto San Giovanni viene sostituito dall' «aspirazione alla realtà»³⁹, intesa «come storia e come tradizione, (...) come aspetto dell'ideologia nazional-popolare della sinistra politica, e infine (...) come connessione con la preesistenza ambientale»³⁹. Il cuore del progetto è costituito dagli spazi esterni, pensati come il luogo in cui poter svolgere quella vita in comune intenzionalmente scoraggiata nel primo intervento: per fare ciò sono stati utilizzati degli elementi che recuperano alcune tradizioni popolari e favoriscono la vita di paese tipica di quel contesto, rispondendo così più efficacemente ai bisogni degli abitanti. Un primo elemento-chiave, dunque, è l'attenzione ai comportamenti reali per trarre spunti utili



▲ Fig. 20 Complesso a Baveno, pianta piano primo.
Fonte: <https://censimentoarchitetturecontemporanee.cultura.gov.it>

alla costruzione degli spazi, in un'ottica radicalmente opposta a quanto proposto dal Movimento Moderno, che basava invece la progettazione su modelli universali, condivisi e semplificati.

Ciononostante, questo tipo di approccio appare ancora limitato, poiché non prevede alcun tipo di coinvolgimento degli abitanti. In un secondo momento, dunque, De Carlo prese contezza della necessità di rendere l'architettura e l'urbanistica argomento di dialogo con i cittadini, così che questi, essendo adeguatamente informati, potessero dare un proprio contributo. Questa volontà è evidente nella Mostra dell'urbanistica alla X Triennale del 1954, a cui lavorò assieme a Ludovico Quaroni e Carlo Doglio e ancor più nel progetto del Villaggio Matteotti [Fig.21]. Questo è un complesso residenziale realizzato a Terni tra il 1969 e il 1975 per i lavoratori delle acciaierie, in collaborazione con la Terni società per l'industria e l'elettricità S.p.A. Il processo partecipato si sviluppò in diverse fasi:

- Non potendo assegnare gli alloggi prima del completamento del progetto, sono stati individuati dal sociologo Domenico De Masi dei possibili utenti su base statistica e, conseguentemente, anche i servizi del nuovo complesso di abitazioni.
- È stato selezionato un campione rappresentativo di cento persone a cui sottoporre un questionario e che hanno partecipato a dieci incontri in cui discutere il progetto. Secondo De Carlo, tuttavia, ciò non portò ai risultati sperati a causa della preparazione insufficiente degli intervistati.

38.

G. De Carlo, Relazione tecnica, in *Case d'abitazione a Baveno, studio per un nucleo residenziale*, "Casabella-Continuità", n. 201, maggio-giugno 1954, pp. 29-32.

39.

L'espressione è stata utilizzata dall'architetto italiano Vittorio Gregotti per indicare il superamento di una dimensione astratta, artificiale e idealizzata del paese che a suo parere era stata promossa con le politiche per la casa degli anni Cinquanta e Sessanta.

- Di conseguenza, sono stati organizzati alcuni dibattiti aperti, preceduti da una campagna di informazione.
- È stata anche organizzata una mostra di qualche giorno nel centro città, finalizzata a far conoscere le conseguenze della speculazione edilizia e soprattutto il progetto per il complesso. Per fare ciò fu utilizzato un codice grafico semplificato per i disegni, diversi colori per le possibili alternative e fotografie. La mostra è stata preceduta da una campagna di sponsorizzazione con manifesti e depliant inviati ai dipendenti
- I risultati del dibattito sono stati pubblicati sulla rivista aziendale delle acciaierie, così da raggiungere un pubblico ancora più ampio.
- Infine, un'ultima fase ha riguardato più nello specifico gli assegnatari. Uscite le graduatorie, il progetto definitivo fu pubblicato sulla rivista: esso comprendeva quindici tipologie di alloggi e una serie di varianti, che portarono le alternative a quarantacinque.
- Successivamente gli assegnatari hanno partecipato ad una mostra dove approfondire il progetto alla scala urbanistica e architettonica, così da poter scegliere consapevolmente l'alloggio secondo l'ordine di graduatoria. La scelta riguardava posizione, tipologia e, in alcuni casi, anche la distribuzione interna.

Si tratta naturalmente di un processo lungo e complesso, in particolare per la varietà di fattori e persone coinvolte, che determinano l'elaborazione di molteplici alternative e che consentono quindi di raggiungere esiti molto diversi rispetto ad approcci più tradizionali. Un requisito fondamentale per rendere il processo efficace è che tutti i soggetti coinvolti, e nello specifico i futuri abitanti, abbiano un sufficiente grado di informazione e conoscenza della cultura architettonica e progettuale, così da poter prendere delle decisioni consapevoli.



▲ Fig. 21 Evento di progettazione per Villaggio Matteotti.
Fonte: <https://paisajetransversal.org>

SINTESI E SPUNTI INTERPRETATIVI

La prima analisi ha fatto emergere alcune criticità nel rapporto tra individuo e alterità che si instaurano con le modalità abitative diffuse nella città moderna e contemporanea. Anzitutto, sin dagli esordi della città industriale questo rapporto è stato relegato all'esterno, nello spazio della città, mentre la casa ha assunto i caratteri di privacy e individualità che ancora oggi la caratterizzano. Con l'avvento dell'abitazione di massa e degli standard, a partire dal secondo dopoguerra, si è assistito ad un innegabile miglioramento delle condizioni abitative, ma anche all'indebolimento dei rapporti di prossimità, a cui ha contribuito una progettazione improntata all'efficienza nelle percorrenze e all'economia degli spazi. In altri termini, questo progressivo distanziamento tra individui si è accompagnato alla scomparsa di una dimensione intermedia tra quella più vasta della città globale⁴⁰ e il rifugio privato, nella quale i rapporti tra gli abitanti possano trovare spazio. Di conseguenza, si presentano sempre più spesso due condizioni antitetiche e disconnesse: da un lato l'esposizione completa all'estraneo, dall'altra la negazione di ogni rapporto con l'altro una volta superati i ben definiti confini privati. Dalla prima scaturisce un bisogno di controllo e di sicurezza che conduce in alcuni casi alla creazione di enclaves e all'appropriazione di porzioni di territorio da parte di un gruppo di individui formatosi sulla base di un principio di esclusione, sia esso di natura economica, etnica, linguistica, religiosa o altra. Contemporaneamente, sorgono movimenti finalizzati alla condivisione e alla cura dei beni comuni: queste dinamiche macroscopiche, emerse già da diversi decenni, sono tutt'ora attuali, come dimostra la diffusione di alcuni modelli, tra cui lo stesso Community Land Trust. Una questione aperta resta, dunque, come trovare un delicato equilibrio tra la necessità di contatto e il bisogno di isolamento insiti in una condizione che non è solo abitativa, ma esistenziale. Una prima suggestione riguarda ciò che viene definito «spazio interstiziale»⁴¹ o «in mezzo»⁴²: questo consiste, secondo una corrente di studi sulla socialità dello spazio⁴³, in un ambito intermedio tra il pubblico e privato, nel quale si possa creare l'occasione per incontri informali e «nuove forme di collettività»⁴⁴. Si differenzia tanto dalla dimensione pubblica, che per definizione dovrebbe essere aperta a tutti e di libera appropriazione⁴¹, quanto da quella privata, e consente il passaggio graduale e il ricongiungimento tra la scala individuale e quella urbana. Questi due elementi sono necessari, ma non sufficienti, affinché comunità contrattuali quali i co-housing o i CLT non diventino delle comunità chiuse anche esse, favorendo forme di esclusione compartimentazione sociale: il rischio appare

più definito se si considerano gli aspetti strutturali che accomunano queste diverse varietà di comunità contrattuali⁴³. In altri termini, costruire una comunità aperta implica necessariamente garantire una connessione con la città e considerare la presenza dell'«estraneo» e dell'imprevisto, tipici della dimensione urbana, negli spazi della comunità stessa.



▲ Fig. 22-23 A sinistra: gated community Estates at The Oaks, Calabasas (CA).
Fonte: <https://www.proptia.com/most-exclusive-gated-communities-security/>.
A destra: complesso appartenente al Community Land Trust di Irvine (CA).
Fonte: <https://www.irvineclt.org/>.

Un altro aspetto da considerare è che gli spazi interstiziali possono contribuire a creare delle abitudini che sono parte integrante dell'esperienza abitativa¹, e che nella contemporaneità sono anch'esse sempre più individuali e raramente condivise. Fondamentale a questo scopo è la partecipazione degli abitanti non solo alla progettazione, ma anche alla gestione e alla cura di questi spazi, così da costruire una comunità «intorno al dovere reciproco, alla responsabilità»⁴⁵. Come si è già discusso nel terzo capitolo, la condivisione di un debito reciproco è proprio ciò che forma la comunità, perché tramite la partecipazione ai processi progettuali, decisionali e gestionali essa viene rinegoziata man mano che gli individui acquisiscono capacità e consapevolezza. In questo modo diminuisce la distanza tra lo spazio vissuto e quello immaginato, quindi progettato,⁴⁶ che invece sembra quasi insanabile nel progetto di abitazione moderna. Ma come si concretizza l'intermezzo? Questa «terza dimensione» si traduce spesso, negli interventi che mirano a promuovere la socialità e la creazione di comunità, in aree all'interno dei complessi o degli edifici per ospitare servizi collettivi (come giardini, orti, aree gioco, sale polifunzionali, lavanderie collettive...) e in un impianto distributivo che favorisca l'incontro (ad esempio imponendo l'accesso agli alloggi passando per un cortile comune). In alcuni casi, in particolare con i co-housing, viene forzata la chiusura dell'abitazione riducendo gli ambienti privati alla camera da letto e ai servizi igienici, mentre la cucina e gli altri ambienti vengono condivisi: non si tratta, tuttavia, propriamente di spazi interstiziali, poiché appannaggio di un gruppo ristretto di abitanti.

40. E. Pulcini, *La cura del mondo. Paura e responsabilità nell'età globale*, Bollati Boringhieri, Torino, 2009.

41. J. Remy, *Spatialité du social et transactions*, in *Espaces et transactions sociales*, 2016. <http://socio.logies.revues.org/5354>

42. S. Stavrides, *Heterotopias and the Experience of Poured Urban Space* In *Loose Space: Possibility and Diversity in Urban Life*, Routledge, Londra, 2010.

43. Questi studi e teorie sono stati portati avanti da alcuni filosofi e sociologi della città come H. Lefebvre, M. Foucault, J. Remy e E.W. Soja, che si sono occupati del ruolo sociale dello spazio e quindi delle sue modalità d'uso e di percezione.

44. N. Aernouts, *Designing' commons: exploring interplays between commons, space and spatial design*, in *URBAN DESIGN international*, 25, 2020, pp. 64-74.

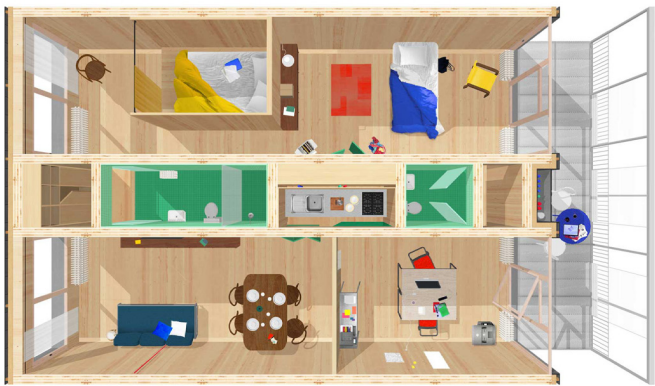
45. V. Lenna, *Riconoscimento e responsabilità. Il ruolo del progetto nel Community Land Trust di Bruxelles*, "Ardeth" 4(1):31, 2019, pp. 31-55.

46. H. Lefebvre, *La produzione dello spazio*, edizione a cura di L. Ricci, Mimesis Edizioni, Milano, 2018.

La progettazione architettonica nei CLT

LA SECONDA ANALISI: METODOLOGIA

Una seconda analisi riguarda invece più nello specifico la progettazione dei Community Land Trust, mantenendo l'attenzione sugli aspetti spaziali e processuali, alla luce dei temi individuati nei passaggi precedenti. È bene sottolineare che il progetto dei CLT affronta diversi temi e questioni che, con l'emergere delle più recenti forme di disagio abitativo, sono divenuti centrali nella progettazione architettonica residenziale. Negli ultimi decenni, infatti, la ricerca si è orientata verso soluzioni che possano rispondere a specifiche esigenze non solo relazionali, ma anche economiche, spaziali e funzionali. Grande attenzione è posta, ad esempio, allo studio della flessibilità delle abitazioni, che dipende dalla temporaneità delle esigenze e dall'attenzione ai bisogni individuali, oppure alla definizione di un nuovo standard per il dimensionamento degli alloggi, dovuto alla densificazione dei centri urbani e alle trasformazioni dei nuclei famigliari. Alcuni progetti residenziali per CLT si distinguono per l'elaborazione di proposte innovative da questo punto di vista [Fig.24], ma la scelta dei casi studio è stata guidata dalla coerenza degli stessi con i criteri emersi dalla precedente analisi: la compresenza di spazio della città, spazio interstiziale e spazio individuale nel progetto e la gradualità di passaggio tra questi.



▲ Fig. 24 Progetto “Do you see me when we pass”, proposta dello studio belga Dogma per CLT Bruxelles. Lo spazio viene reso modificabile e negoziabile tra gli abitanti grazie alle pareti in legno lamellare.
Fonte: <https://www.dogma.name/>.

I casi studio riguardano proposte progettuali o interventi realizzati per dei complessi residenziali promossi da Community Land Trust in Europa, in contesti urbani non dispersi. Di seguito la spiegazione metodologica:

Criterio generale per la selezione

La compresenza e gradualità nel passaggio tra spazio della città, spazio interstiziale e spazio individuale.
Spazio della città = > imprevisto
Spazio interstiziale => rituale
Spazio individuale => isolamento

Campo di osservazione

I tre spazi si inseriscono nelle tre scale (non coincidono con) del lotto urbano, dell'edificio e dell'unità abitativa.

Criteri secondari

Si individuano tre azioni progettuali per la gradualità: definire, mediare e collegare. Queste si possono tradurre in tre dispositivi spaziali: il limite, il filtro, il percorso. A loro volta, questi si manifestano in diversi elementi nelle tre scale (es. il limite rispetto al lotto urbano può essere un muro di confine o cancello, rispetto all'edificio una porta...)

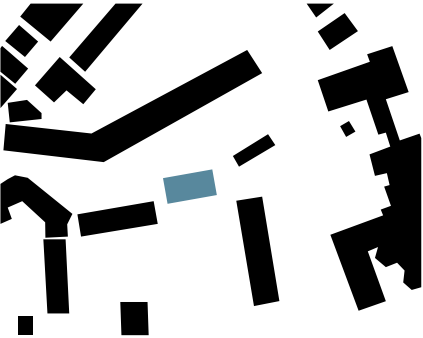
Obiettivo

Da quest'impostazione si possono individuare alle tre scale degli elementi con cui facilitare la gradualità di passaggio tra spazio della città, spazio interstiziale e spazio individuale.

Tre spazi contenuti nel progetto:

	Spazio della città	Spazio interstiziale	Spazio individuale
	Si inseriscono alla scala del		
	Lotto urbano	Edificio	Unità abitativa
Tre azioni progettuali per la gradualità:	Definire ↓ Limite	Chiusure (muri, altri edifici, cancelli)	Soglie
	Mediare ↓ Filtro	Spazi permeabili esterni all'edificio (cortili attraversabili)	Spazi per inquilini e cittadini (servizi, polifunzionali, giardini)
	Percorrere ↓ Percorso	Collegamenti esterni all'edificio (viali)	Distribuzione edificio (scale, pianerottoli, ballatoi, corridoi)
			Accesso
			Spazi comuni interni all'alloggio
			Distribuzione alloggio

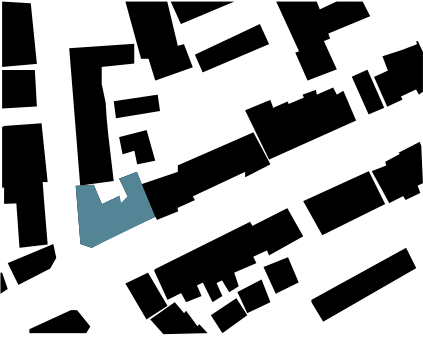
Sono quindi selezionati quattro casi studio di progetti che presentano il passaggio graduale tra spazio della città, spazio interstiziale e spazio individuale:



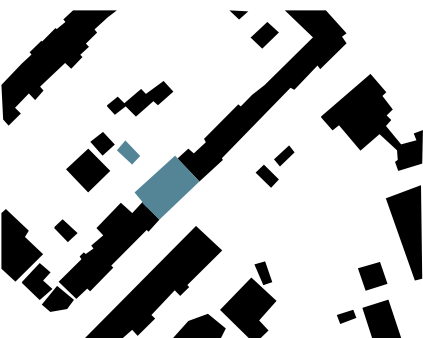
Citizens house
London Community Land Trust



Anvers
Community Land Trust Bruxelles



Tivoli
Community Land Trust Bruxelles



Verheyden-Le Nid
Community Land Trust Bruxelles

CITIZENS HOUSE London Community Land Trust

TITOLO DEL PROGETTO:

Citizens house

CLT DI RIFERIMENTO:

London Community Land Trust

PROGETTISTI:

Studio ARCHIO

LOCALIZZAZIONE:

Citizens House, Carlton Terrace, Londra SE26 4FE, Regno Unito

PERIODO DI REALIZZAZIONE:

2016-2023

TIPOLOGIA EDILIZIA:

Edificio in linea

NUMERO ALLOGGI:

11

DESCRIZIONE

Il progetto è stato sviluppato a partire da una collaborazione tra CLT London, Lewisham Citizen, un'ente di beneficenza legato al quartiere e il Lewisham Council, che ha ceduto gratuitamente il terreno su cui insiste il progetto. L'intervento è stato sviluppato in stretta collaborazione con i futuri residenti e gli abitanti della zona durante un arco temporale di otto anni. Lo studio che si è occupato della progettazione è stato selezionato dai futuri abitanti al termine di una giornata conoscitiva.



▲ **Fig. 25** Vista sul prospetto principale.
Fonte: <https://www.archio.co.uk>



▲ **Fig. 26** Incontro di progettazione con la comunità.
Fonte: <https://www.archio.co.uk>

LOTTO URBANO

I nuovi edifici si inseriscono in un lotto limitato ma aperto su tre fronti rispetto all'intorno: la chiusura prende la forma di un muro di cinta rispetto alle adiacenti case a schiera e alla scuola, mentre sul fronte est il confine è segnato dalla presenza di una casa in linea. Questa conformazione consente di creare una dimensione intermedia tra lo spazio pubblico della strada e quello privato delle abitazioni, che rimane attraversabile in qualsiasi momento. È molto interessante il confronto con la prima proposta progettuale, nella quale lo spazio condiviso era più limitato a favore della superficie destinata a parcheggio [Fig.28]. È proprio su questo tema che si è concentrata la coprogettazione, dato il forte interesse manifestato dagli abitanti per uno spazio dove poter organizzare attività all'aperto e dove i bambini potessero giocare.

LEGENDA

- Limite-chiusure
- Percorso-collegamenti
- Filtro-spazi permeabili



▲ Fig. 27 Analisi alla scala del lotto urbano, pianta piano terra.
Fonte: elaborazione personale.



▲ Fig. 28 Prima proposta progettuale, pianta piano terra.
Fonte: <https://www.archio.co.uk>

EDIFICIO

Il fronte principale presenta diverse soglie ben definite anche grazie al cambio di pavimentazione, tre delle quali portano direttamente agli appartamenti del piano terra, mentre un ingresso serve gli alloggi ai piani superiori. Quest'ultimo si apre su uno spazio di ingresso generoso e utilizzabile per diverse attività, tramite cui si accede al corpo scala esterno. Come si vedrà per altri interventi, lo spazio di distribuzione è comune agli alloggi e viene progettato per agevolare degli scambi informali tra gli abitanti.

UNITÀ ABITATIVA

Per quanto riguarda i bilocali e trilocali, nella maggior parte dei casi spazi distributivi e parti comuni si sovrappongono, per cui è necessario attraversare questi per arrivare alle camere da letto e ai servizi. La disposizione degli alloggi non presenta particolari innovazioni rispetto ad altri tipi di interventi residenziali, ma la scelta di accorpare cucina e salotto consente di creare ambienti conviviali ampi e versatili. Ad esclusione che nel piano terra, questi ambienti vengono completati dagli ampi balconi, tra i quali, grazie alla volumetria dell'edificio, si ha un riscontro visivo diretto.

LEGENDA

- Limite-soglie
- Percorso-distribuzione edificio
- Filtro-spazi comuni



▲ Fig. 29 Analisi alla scala dell'edificio, pianta piano terra.
Fonte: elaborazione personale.

LEGENDA

- Limite-ingresso
- Percorso-distribuzione alloggio
- Filtro-spazi comuni interni



▲ Fig. 30 Analisi alla scala dell'unità abitativa, pianta piano terra.
Fonte: elaborazione personale.

ANVERS - LUMIÈRE DU NORD Community Land Trust Bruxelles

TITOLO DEL PROGETTO:

Anvers - Lumière du Nord

CLT DI RIFERIMENTO:

Community Land Trust Bruxelles

PROGETTISTI:

Studio Pierre Blondel Architects

LOCALIZZAZIONE:

Chaussée d'Anvers 413-417, 1000 Bruxelles, Belgium.

PERIODO DI REALIZZAZIONE:

2020- in corso

TIPOLOGIA EDILIZIA:

Edificio in linea

NUMERO ALLOGGI:

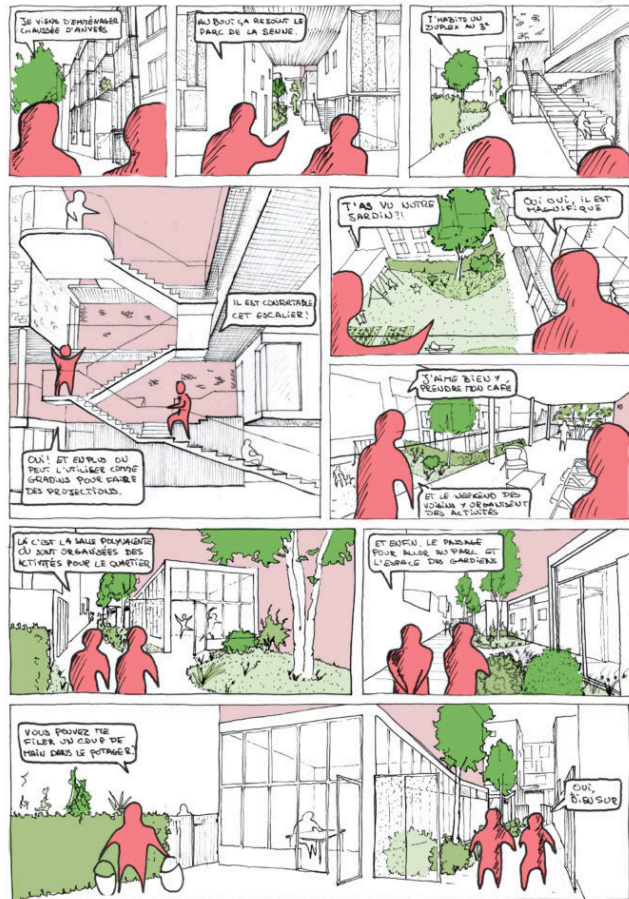
14

DESCRIZIONE

Il progetto è attualmente in corso di realizzazione su un terreno acquistato da CLT Bruxelles grazie a dei sussidi regionali nell'ambito del Contratto di quartiere sostenibile "Masui". È prevista la costruzione di quattordici alloggi e un ufficio per il guardiano del vicino futuro parco Senne, che consisterà di una sala polivalente utilizzabile anche dagli abitanti. Nel 2020 Lo studio Pierre Blondel Architects è risultato vincitore di un concorso indetto da CLT Bruxelles e si sta attualmente occupando della realizzazione dell'intervento.



▲ Fig. 31 Vista sul cortile interno.
Fonte: <http://www.pblondel.be>



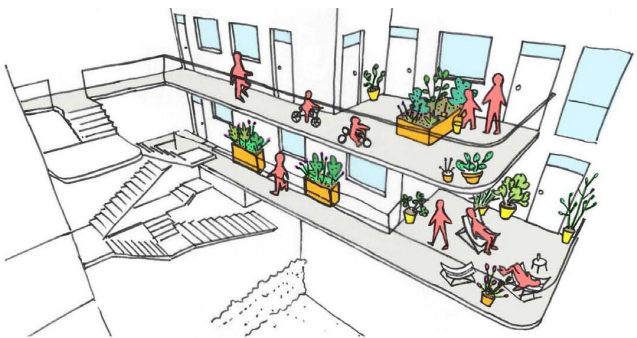
▲ Fig. 32 Viste di progetto.
Fonte: <http://www.pblondel.be>

LOTTO URBANO

Dal punto di vista dell'impianto urbano, il lotto è edificato creando un collegamento longitudinale tra Rue Louis Masplein e il futuro parco sul lato est. In questo modo lo spazio pubblico si inserisce nel complesso, superando la dimensione del lotto: oltre al percorso pedonale, si trovano anche un giardino e un orto ad uso degli abitanti del complesso e degli esterni. Questo tipo di impostazione è pensato per favorire l'apertura rispetto al contesto, la continuità visuale attraverso il lotto e la fluidità dei percorsi. L'intervento si compone di tre edifici, disposti sui lati del lotto: una stecca residenziale di quattro piani fuori terra, parallela alla principale Rue Antwerpse Steenweg, e due volumi più compatti, che contengono altri alloggi, tra cui quello del custode, e alcuni spazi polifunzionali. Non vi sono invece aperture sui fronti nord e sud, dove si trovano rispettivamente i giardini delle case a schiera vicine e la strada principale e più trafficata.



▲ Fig. 33 Analisi alla scala del lotto urbano, planimetria.
Fonte: elaborazione personale.



▲ Fig. 34 Rappresentazione dei modi di uso dei ballatoi.
Fonte: <http://www.pblondel.be>

EDIFICIO

Analizzando gli edifici, vi sono alcune differenze tra i due volumi compatti e la stecca, anche se in entrambi i casi vi sono degli spazi filtro. Ai primi, infatti, si accede dal giardino comune; l'edificio più lungo, invece, è quasi del tutto svuotato al pianterreno, dove si trovano parcheggi per auto e bici, un grande atrio coperto a doppia altezza e un corpo scala molto ampio, che può essere utilizzato anche come gradonata per sostare o per organizzare eventi, come delle proiezioni di film. In questo caso, quindi, "la terza dimensione" consiste negli stessi spazi di circolazione, che vengono volutamente sovradimensionati proprio perché pensati come luoghi di incontro.



▲ Fig. 35 Analisi alla scala del lotto urbano, pianta piano terra.
Fonte: elaborazione personale.

UNITÀ ABITATIVA

L'edificio lungo Rue Antwerpse Steenweg ospita otto duplex negli ultimi due piani, così da poter destinare quelli inferiori ad altre attività. Date le caratteristiche di questo tipo di alloggio, il passaggio dall'area comune agli abitanti alle camere avviene con un passaggio di quota, in quanto le seconde si trovano al piano superiore. Al primo livello, invece, si trova un'ampia sala comprendente cucina e soggiorno, con doppia esposizione e completata da una pertinenza esterna. Il blocco servizi e la scala sono addossati al centro e la circolazione avviene attraverso l'ambiente principale, che in questo modo può essere massimizzato nelle dimensioni.



▲ Fig. 36 Analisi alla scala dell'unità abitativa, pianta piano terra.
Fonte: elaborazione personale.

TIVOLI
Community Land Trust Bruxelles

TITOLO DEL PROGETTO:

Tivoli

CLT DI RIFERIMENTO:

Community Land Trust Bruxelles

PROGETTISTI:

Studio V+ architecture e Atelier Hart Berteloot

LOCALIZZAZIONE:

Rue du Tivoli 14, 1020 Laeken, Belgium

PERIODO DI REALIZZAZIONE:

2014 – in corso

TIPOLOGIA EDILIZIA:

Edificio in linea, edificio a torre, edificio a ballatoio

NUMERO ALLOGGI:

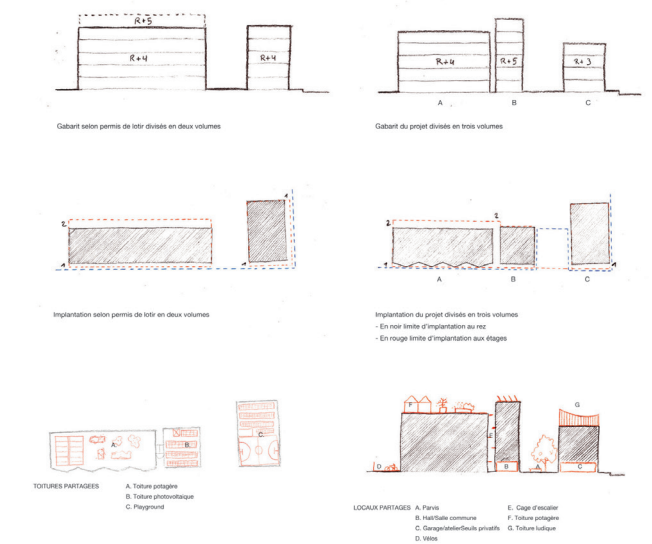
22

DESCRIZIONE

Il progetto di Rue du Tivoli è stato sviluppato a partire dalla collaborazione tra CLT Bruxelles e Citydev Bruxelles, un ente pubblico nato per fornire immobili e terreni a prezzi inferiori a quelli di mercato, sia nel settore residenziale che terziario e commerciale. L'intervento si inserisce in un'area interessata da un più ampio piano di sviluppo che riguarda l'intera strada e alcune parti adiacenti. È prevista la costruzione di ventidue alloggi da mono a quadrilocali, oltre ad alcuni servizi di pubblica utilità. Come da prassi consolidata per CLT Bruxelles, è stato indetto un concorso di progettazione vinto dagli studi V+ Architecture e Atelier Hart Berteloot.



▲ Fig. 37 Vista sul prospetto principale.
Fonte: <https://www.hbaat.fr/>



▲ Fig. 38 Disegni di ipotesi progettuali.
Fonte: <https://www.hbaat.fr/>

LOTTO URBANO

L'intervento si trova in un lotto piuttosto stretto e lungo parallelo a Rue du Tivoli: il progetto iniziale prevedeva due edifici, ma la scelta è ricaduta sulla configurazione attuale per garantire una disposizione ottimale degli alloggi e soprattutto la porosità rispetto al contesto urbano. È proprio questo uno dei principali punti di forza della proposta: lo spazio pubblico è infatti un elemento con cui il progetto interagisce, creando una piazza adiacente alla strada e racchiusa tra due edifici. Al tempo stesso, è ben evidente la presenza di un limite alle aree comuni, il cui accesso avviene tramite cancelli, così da poterlo chiudere in alcuni momenti della giornata. Dalla piazza pubblica si ha la vista sul giardino e si accede direttamente a due sale comuni al piano terra degli edifici. In questo modo lo stesso spazio pubblico è al tempo stesso punto di aggregazione ma anche soglia, consentendo il passaggio graduale alla dimensione comune del complesso.

Particolarità di questo progetto è, inoltre, di portare lo spazio pubblico sui tetti dei diversi edifici, che diventano così vere e proprie aree attrezzate utilizzabili da chiunque durante le ore diurne. La scelta di rendere questi spazi aperti alla cittadinanza piuttosto che servizio esclusivo degli abitanti del CLT dipende strettamente dai valori che muovono il CLT Bruxelles stesso.



▲ Fig. 39 Analisi alla scala del lotto urbano, pianta piano terra.
Fonte: elaborazione personale.



▲ Fig. 40 Plastico di progetto.
Fonte: <https://www.hbaat.fr/>

EDIFICIO

Ampio spazio è lasciato agli spazi comuni a disposizione degli abitanti del complesso e del quartiere: tra questi vi sono un giardino, un parcheggio per le bici e due campi da gioco sul tetto degli edifici. La circolazione è comune tra questi ultimi e gli alloggi ai piani superiori, a cui si accede da un sistema di ballatoi dal lato del giardino, così da favorire le interazioni. Il limite rispetto alle parti private è costituito dall'ingresso degli appartamenti e, al piano terreno, dalle ringhiere che circondano i giardini privati.

UNITÀ ABITATIVA

Gli alloggi sono di diversi tipi ma hanno tutti in comune una disposizione che non presenta particolari innovazioni e la presenza di pertinenze esterne verso i due fronti principali, come balconi o terrazze. I quadrilocali sono disposti su due piani con una netta divisione tra area giorno e area notte. Rispetto ai due casi studio precedenti c'è una maggiore distinzione funzionale tra i diversi ambienti: si accede dal fronte stradale passando per un ingresso oltre il quale si trova la sala principale, che affaccia sul giardino interno così da garantire maggiore introspezione e gradualità tra dimensione familiare e collettiva. Dal lato di rue Tivoli, invece, è disposto il blocco di servizi comprendente anche la cucina, che quindi non è pensata come punto di aggregazione quanto piuttosto come spazio servente. Anche i bilocali presentano questa forte caratterizzazione funzionale e distinzione tra gli spazi di circolazione e la zona giorno, progettata in continuità con la terrazza, il cui orientamento dipende da necessità distributive e compositive.



▲ Fig. 41 Analisi alla scala dell'edificio, pianta piano terra.
Fonte: elaborazione personale.



▲ Fig. 42 Analisi alla scala dell'alloggio, pianta piano terra.
Fonte: elaborazione personale.

VERHEYDEN-LE NID Community Land Trust Bruxelles

TITOLO DEL PROGETTO:

Verheyden - Le Nid

CLT DI RIFERIMENTO:

Community Land Trust Bruxelles

PROGETTISTI:

Studio LOW-A architecture

LOCALIZZAZIONE:

Rue Verheyden 121, 1070 Anderlecht, Belgium

PERIODO DI REALIZZAZIONE:

2014 - 2019

TIPOLOGIA EDILIZIA:

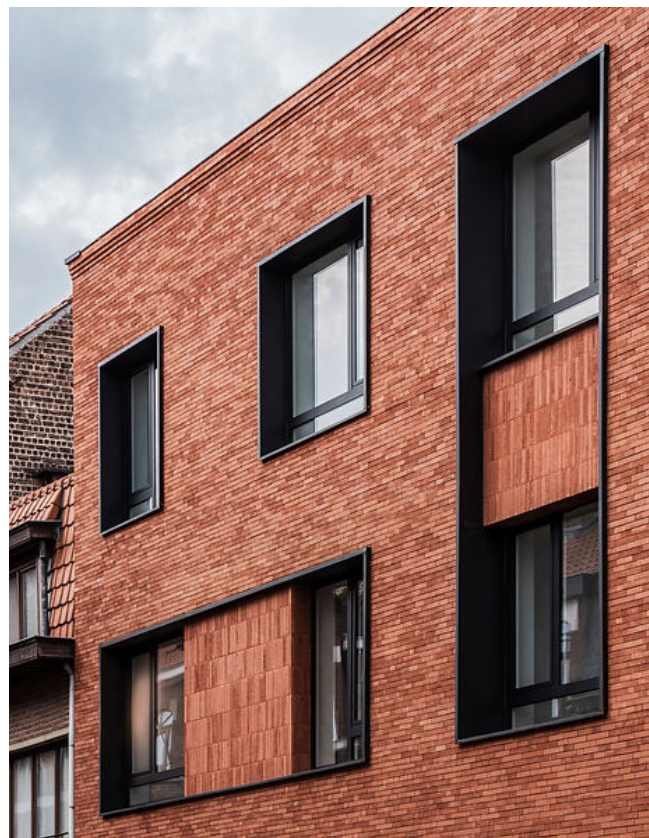
Edificio in linea

NUMERO ALLOGGI:

7

DESCRIZIONE

Si tratta del progetto pilota realizzato da CLT Bruxelles nel comune di Anderlecht che ha visto la ristrutturazione di un centro parrocchiale caduto in disuso e ceduto a titolo gratuito al trust. Il coinvolgimento dei futuri residenti non solo nel progetto architettonico, sviluppato in collaborazione con lo studio LOW-A architecture, ma anche riguardo gli aspetti organizzativi e legali è stato fondamentale e ha consentito loro di acquisire competenze fondamentali per una gestione condivisa.



▲ Fig. 43 Vista sul prospetto principale.
Fonte: <https://www.low-a.be/lenid>



▲ Fig. 44 Edificio allo stato di fatto, fronte principale.
Fonte: <https://www.low-a.be/lenid>

LOTTO URBANO

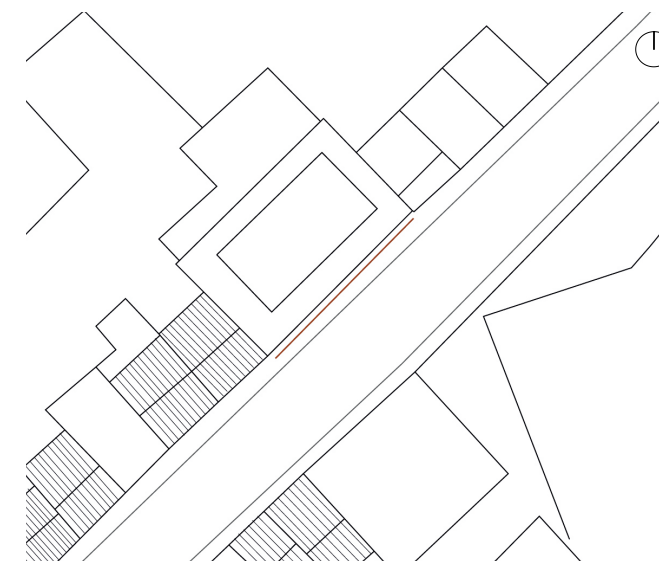
Questo caso studio è particolarmente interessante perché, essendo un intervento di riqualificazione, vi sono maggiori vincoli e condizionamenti: di conseguenza, mancano alcune caratteristiche riscontrabili negli altri progetti. Ad esempio, l'accesso all'edificio da Rue Verheyden avviene direttamente dal marciapiede, spazio pubblico per eccellenza, senza nessuno spazio di intermediazione. La soglia di passaggio tra le due è quindi il portone di ingresso lungo il fronte stradale.

EDIFICIO

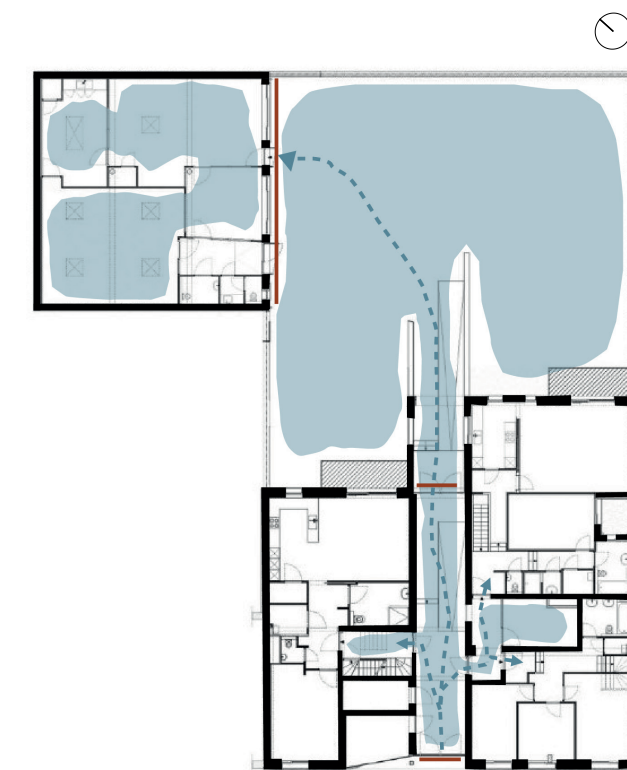
Superata questa prima soglia ci si trova in un lungo corridoio da cui si accede ai corpi scala, agli uffici del CLT e alle sale condivise, che danno spazio alla "sfera domestica allargata"⁴⁴ dei residenti ma anche a quella più ampia del quartiere. Tuttavia, lo spazio condiviso più importante è il giardino comunitario, sul quale si affaccia la salle pétanque, dove oggi si organizzano riunioni, corsi ed eventi di vario genere.

ALLOGGI

Per quanto riguarda gli alloggi, si tratta prevalentemente di monocali e bilocali con una disposizione piuttosto tradizionale. Anche in questo caso gli spazi comuni consistono nell'ambiente sala da pranzo-salotto, a cui è lasciata maggiore superficie, con ampi affacci sul giardino e sulla strada. Gli alloggi si trovano su un unico piano, quindi il passaggio alla zona notte avviene per mezzo di un disimpegno in prossimità del blocco servizi. È chiara la volontà di ridurre al minimo gli spazi di circolazione, così da poter ampliare gli ambienti principali. La disposizione dei diversi appartamenti è anch'essa il risultato della coprogettazione tra architetti ed abitanti.



▲ Fig. 45 Planimetria.
Fonte: elaborazione personale.



▲ Fig. 46 Analisi alla scala dell'edificio, pianta piano terra.
Fonte: elaborazione personale.

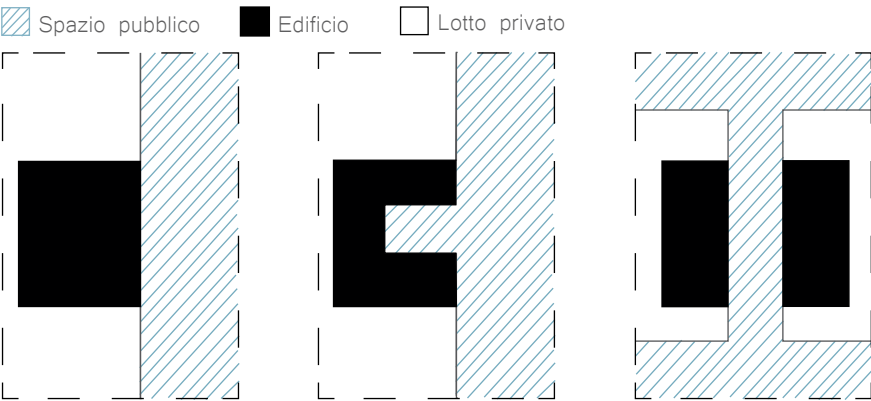
NOTE CONCLUSIVE

L'analisi di alcuni casi studio non restituisce dati quantitativamente significativi, ma permette comunque di fare alcune considerazioni. La presenza dello spazio pubblico, completamente accessibile, nel sito di intervento dipende strettamente dalle scelte riguardanti la disposizione degli edifici e delle chiusure all'interno del lotto.

Si individuano tre configurazioni:

1. Lo spazio pubblico non si inserisce nel lotto di intervento. L'edificio si dispone in continuità con il fronte stradale e si interfaccia direttamente con lo spazio pubblico del marciapiede.
2. Lo spazio pubblico si insinua nel lotto di intervento grazie ad un arretramento degli edifici, che rompono la continuità con il fronte, rendendo più labile il confine tra i due.
3. Lo spazio pubblico attraversa il lotto di intervento, inserendosi in mezzo agli edifici, che rimangono adiacenti alla strada, oppure accostandosi ad essi, come nel progetto della Citizens House. In questi casi si crea un collegamento trasversale interno all'isolato, favorendo la ricucitura del tessuto urbano.

LEGENDA



▲ Fig. 47 Schema sintetico delle tre configurazioni.
Fonte: elaborazione personale.

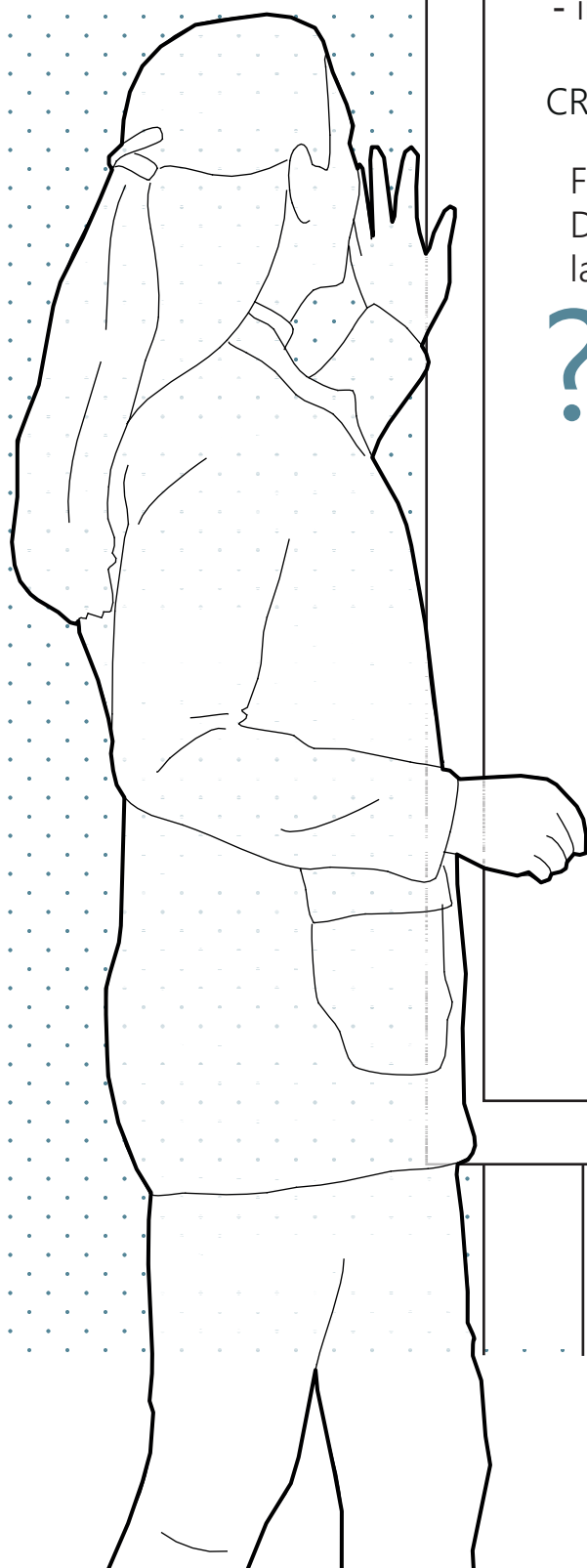
La forma assunta è tendenzialmente quella di uno spazio aperto e scoperto, come un viale, un giardino o una piccola piazza, i dispositivi con i quali viene favorita la porosità rispetto alla dimensione della città.

Lo spazio comune è quello su cui viene posta maggiore attenzione in tutti i progetti esaminati. La complessità principale nella progettazione di questo riguarda la gestione dei gradi di accessibilità e quindi dei flussi di percorrenza, che in alcuni casi diventano veri e propri concept di progetto. Gli spazi di circolazione si articolano principalmente in un ingresso comune, preferibilmente ampio, in pianerottoli, usati anche come logge o terrazze per gli alloggi, in gallerie, cioè corridoi coperti esterni, e in corpi scala, utilizzabili

anche come spazio di sosta e di incontro. Questi, assieme agli ambienti comuni, come sale per eventi, lavanderie, parcheggi per bici e spazi polifunzionali, consentono un margine di sovrapposizione tra la dimensione collettiva e quella individuale. Si tratta di ambienti ad accessibilità parzialmente limitata, che si raggiungono superata una prima soglia ma che durante la giornata restano fondamentalmente aperti. Il distacco, anche percettivo, con le aree più private viene realizzato solitamente disponendo queste ultime ai piani superiori, così da garantire opportuno isolamento, mentre gli spazi comuni si concentrano ai livelli più bassi. Nei casi in cui ciò non avviene, come nel progetto di Tivoli, la distribuzione, pur mantenendo impianti di risalita condivisi, diversifica i flussi per raggiungere gli alloggi e i servizi.

Tanto in quest'analisi quanto nella letteratura disponibile⁴⁶ non si riscontra una particolare innovazione distributiva e formale negli alloggi, che ereditano caratteristiche proprie dei modelli del secolo scorso precedentemente analizzati. In alcuni casi le soluzioni proposte risentono delle suggestioni provenienti dalla ricerca contemporanea sulla flessibilità, in particolare dal filone dell'adaptive housing. In altri termini, la traduzione spaziale dei valori alla base del modello CLT sembra riguardare la dimensione comune piuttosto che quella dell'abitazione. La progettazione è focalizzata piuttosto su aspetti quali la riduzione al minimo le superfici abitative, l'orientamento, la qualità, la privacy, l'accessibilità, la diversità delle tipologie, le attrezzature tecniche, il comfort acustico o anche l'uso dei materiali. La riduzione delle dimensioni degli alloggi, favorita dall'eliminazione quasi totale in alcuni casi degli spazi di circolazione interna, come disimpegni e corridoi, ha il duplice vantaggio di lasciare superficie disponibile per gli ambienti comuni e di abbattere il costo degli appartamenti.

46. G.Ledent,C.Gyselynck, Do community land trust principles modify the architecture of housing? in European Network for Housing Research (ENHR) conference. *The Struggle for the "Right to Housing*, Barcelona, 2022.



PRIMA ANALISI

XX sec.

Soluzioni abitative di massa e standard urbanistici ed edilizi

--> Criteri di efficienza ed economia degli spazi

- + miglioramento delle condizioni abitative
- indebolimento dei rapporti di prossimità

CRISI DEL RAPPORTO TRA INDIVIDUO E ALTERITÀ

Formazione di enclaves

Diffusione di movimenti per la condivisione e la cura dei beni comuni

? PUÒ LO SPAZIO AIUTARE
A RICOSTRUIRE QUESTO RAPPORTO?

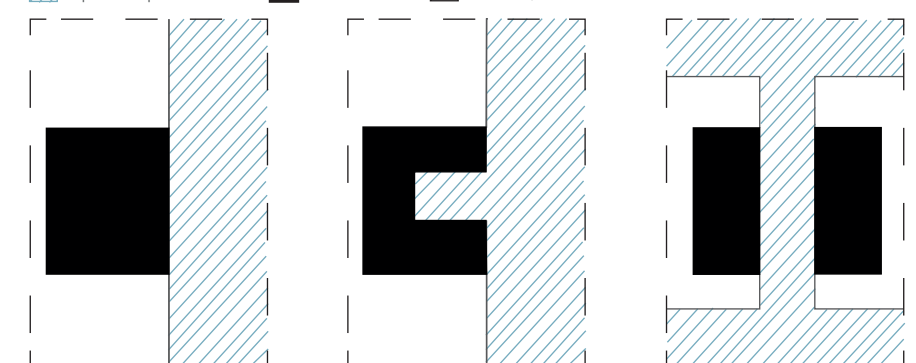


SECONDA ANALISI

? COME QUESTE TRE DIMENSIONI
SI MANIFESTANO NEI CLT?

LEGENDA

Spazio pubblico Edificio Lotto privato



Accostamento

Compenetrazione

Attraversamento

Attenzione posta in particolare sugli spazi comuni:

- riduzione delle superfici abitative
- attenzione all'orientamento degli alloggi
- qualità, privacy, accessibilità, ed eterogeneità delle tipologie
- comfort

E LA PARTECIPAZIONE?

Vi sono infine alcune considerazioni da fare riguardo i processi partecipati nel progetto dei Community Land Trust. Alla base di questi c'è anzitutto un ripensamento del ruolo del progettista, oltre che delle interazioni tra spazio e relazioni sociali, dal momento che la progettazione partecipata consiste in un insieme di pratiche sociali volte alla produzione e gestione di risorse condivise da parte di una comunità. In un'ottica che considera il patrimonio e l'abitare in senso ampio un bene comune, la progettazione partecipata costituisce un mezzo per garantire il "commoning"⁴⁷ superando «la dicotomia tra proprietari e non, tra pubblico e privato, includendo il terzo elemento mancante: i co-proprietari e i cittadini appartenenti alle comunità»⁴⁸. Il tema è di grande interesse e complessità, in particolare per quanto riguarda l'applicazione effettiva degli strumenti di partecipazione nel progetto. Tra le questioni che animano maggiormente il dibattito vi è anzitutto l'efficacia delle applicazioni: nonostante, infatti, in molti Paesi siano stati introdotti gli strumenti di partecipazione nei protocolli di pianificazione questi sembrano limitarsi alla consultazione. Di conseguenza, esiste un'aspirazione a forme diverse, che non siano perlopiù finalizzate a disincentivare i conflitti e ottenere il consenso riguardo decisioni già prese⁴⁹. Al tempo stesso, dunque si stanno diffondendo pratiche di collaborazione diretta tra cittadini e tecnici, senza passare per un intermediario pubblico o privato, volte a favorire il controllo e il potere delle persone sugli spazi che vivono. Il rischio individuato da alcuni⁵⁰ è tuttavia di replicare inconsapevolmente disuguaglianze e segregazione per via di possibili imposizioni da parte dei progettisti.

Per favorire la partecipazione un primo elemento su cui porre attenzione è il processo, inteso come prodotto della progettazione, al pari dell'architettura. Esso si compone di diversi momenti nei quali variano tanto i soggetti coinvolti quanto il grado di coinvolgimento, ma in ogni caso. È fondamentale che in ognuno di questi momenti si riesca a creare una condizione di ascolto critico da entrambe le parti, consentendo così uno scambio reciproco dal quale emergano bisogni inespressi. Per fare ciò, è naturalmente fondamentale che la comunicazione sia chiara, ma ciò non è sufficiente. Affinché tutti gli attori siano coinvolti nel processo progettuale è infatti necessario un certo grado di comprensione, che in molti casi non viene raggiunto spontaneamente da parte di persone senza una formazione specifica. Ciò che si cerca di raggiungere è una condizione di uguale "intelligenza" piuttosto che di "conoscenza"⁵¹, la quale può invece variare largamente tra i progettisti, gli abitanti

e altri stakeholders. Ciononostante, solitamente nei processi partecipati i progettisti e il facilitatore, figura che lavora come mediatore tra questi e i cittadini, si impegnano in una fase iniziale a cercare di rendere familiari a quest'ultimi gli strumenti del progetto, tra cui il linguaggio tecnico. I cittadini possono, ad esempio, imparare a leggere gli elaborati tecnici, conoscere le regole per il dimensionamento degli spazi, comprendere come valutare le diverse configurazioni da un punto di vista qualitativo. Solitamente, inoltre, vengono organizzate delle visite o passeggiate nel quartiere, in cui gli abitanti possano scoprire l'architettura del quartiere, valutare lo stato dei servizi e dei punti di forza e di debolezza nel complesso.

In altri termini, come già evidenziato nel capitolo dedicato, la partecipazione attiva non può prescindere dall'acquisizione di alcune capacità fondamentali e, al tempo stesso, la presa di iniziativa e l'acquisizione di controllo del processo non può verificarsi senza il coinvolgimento dei cittadini. Numerose esperienze dimostrano che la continuità dei processi è fortemente favorita dall'empowerment dei partecipanti⁵¹. Una seconda pre-condizione riguarda il supporto delle istituzioni, che consente di integrare la progettazione architettonica nella cultura partecipativa esistente⁵².



▲ Fig. 48 Community workshop organizzato da Favela CLT, 2018.
Fonte: <https://catcomm.org>.

Le modalità e i tempi con cui questo genere di processi si organizzano variano da caso a caso, ma si possono individuare dei metodi condivisi. Tra questi, i workshop, organizzati in diversi momenti per la condivisione e lo scambio di opinioni su alcuni aspetti progettuali. Le opinioni in merito sono discordanti, in particolare in seguito alla diffusione del cosiddetto "participatory urbanism", che contempla interventi più diretti. Questo tipo di approccio intende superare la disuguaglianza tra progettisti e cittadini nelle situazioni guidate dai primi, come ad esempio i workshop, che quindi non sono ritenuti strumenti efficaci.

47. L'espressione, conosciuta da P. Linebaugh, vuole indicare lo sviluppo e la (ri) produzione dei beni comuni intesa come attività durevole nel tempo.

48. S. Helfrich, J. Haas, *The Commons: A New Narrative for Our Times*, Heinrich Böll Stiftung North America, Washington DC, 2009.

49. M. Purcell, *Resisting Neoliberalization: Communicative Planning or Counter-Hegemonic Movements?* "Planning Theory", 8(2), 2009, pp. 140-165

50. E. Swyngedouw, *Governance Innovation and the Citizen: The Janus Face of Governance-Beyond-the-State*, "Urban Studies", 42 (11), 2005, pp. 1-17.

51. N. Aernouts, "Designing" commons: exploring interplays between commons, space and spatial design, "URBAN DESIGN International", 25, 2020, pp. 63-76.

52. N. Aernouts, M. Ryckewaert, *Beyond housing: On the role of commoning in the establishment of a Community Land Trust project*, in "International Journal of Housing Policy", 18 (4), 2017, pp. 503-521

Tenendo conto di queste possibili criticità, i workshop possono tuttavia rivelarsi dei momenti di confronto, condivisione e anche conflitto molto utili. Ad esempio, nel progetto pilota di CLT Bruxelles, comprendente la realizzazione di trentadue unità abitative nel quartiere di Molenbeek⁵³ i progettisti sono partiti proprio considerando le disuguaglianze che dipendevano dalle differenti professioni e background culturali dei partecipanti. In questo caso i numerosi incontri organizzati sono stati fondamentali per creare un rapporto di fiducia reciproca tra professionisti e abitanti, evitando di far percepire questi ultimi come estranei⁵¹. È bene sottolineare che questo tipo di attività sono accompagnate da altrettante occasioni di tipo informale, come condivisione di pasti o di momenti di svago, che consentono di creare rapporti personali e di ottenere ulteriori informazioni sugli abitanti, sulle loro esigenze, idee e visioni.



▲ **Fig. 49** Workshop di co-progettazione organizzato da CLT Bruxelles per le Nid.
Fonte: <https://world-habitat.org>

I workshop sono organizzati alternando momenti collettivi con altri in cui i partecipanti sono stati divisi in sottogruppi non molto numerosi, così da favorire il coinvolgimento e le relazioni uno ad uno. Questi incontri possono essere finalizzati alla progettazione per gli individui più interessati a parteciparvi direttamente, a prescindere che siano futuri abitanti o meno, oppure al racconto del progetto e alla valutazione da parte di una comunità più ampia. Nel primo caso spesso vengono utilizzati degli strumenti di “planning for real”, una tecnica nata negli anni Settanta che utilizza modelli tridimensionali modificabili per lo studio di alternative e l’attivazione della progettualità e l’autocoscienza.

In sintesi, le differenze in termini di conoscenza divengono nei processi meglio riusciti l’occasione per fornire ai cittadini nuovi strumenti, mettendoli in condizione di prendere delle decisioni più consapevoli. Nel fare ciò, l’atteggiamento più idoneo da parte dei progettisti è di mettersi al pari di questi e di conoscerli condividendo con loro delle esperienze, in situazioni formali e no. In questo senso si può intendere solo parzialmente l’organizzazione della partecipazione, che si fonda in gran parte anche su situazioni spontanee. L’esito di questo tipo di attività può variare dall’elaborazione di linee guida specifiche e criteri per la progettazione a veri e propri masterplan o altri elaborati di progetto. Nel primo caso non è tuttavia garantito che gli esiti della progettazione, assegnata a tecnici, risultino soddisfacenti, per cui è consigliabile il coinvolgimento degli abitanti durante tutte le fasi della progettazione.

53.

Per approfondire: <https://cltb.be/en/projet/arc-en-ciel-3/>.



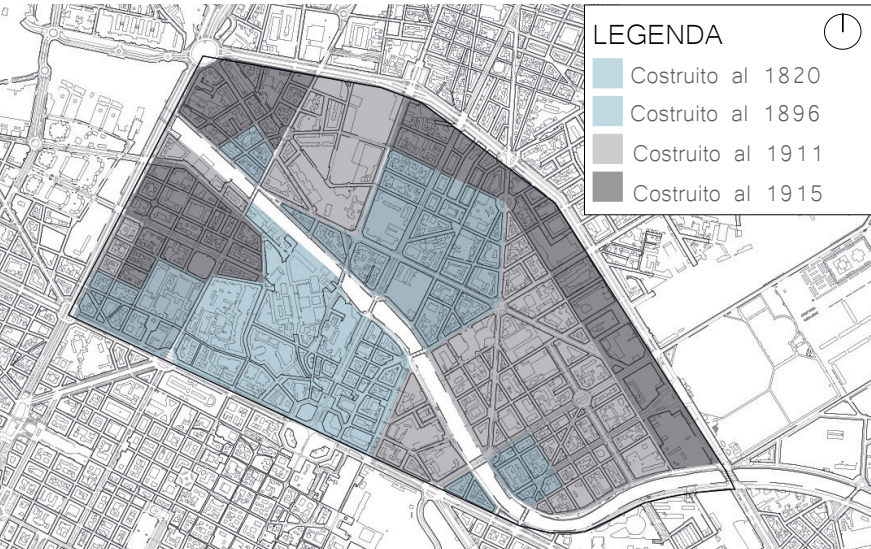
05

IL CASO STUDIO

Il contesto: Aurora

LOCALIZZAZIONE, SVILUPPO E PREVISIONI

Aurora è un quartiere della settima circoscrizione, situato «a sud di Torino nord»¹, in immediata adiacenza al centro città. È delimitato a nord da Corso Novara, a est dal fiume Dora, che lo attraversa, a sud da Corso Regina Margherita e ad ovest da Corso Principe Oddone [Fig.1].



▲ Fig. 1 Planimetria con indicazione delle aree e periodo di costruzione. Fonte: elaborazione personale.

L'assetto attuale del quartiere deriva dalla progressiva costruzione e dalle trasformazioni avvenute tra XVIII e XIX secolo [Fig.2-5]. Si tratta di un'area interessata già nel Settecento dalla presenza di stabilimenti proto-industriali, in particolare mulini² e opifici, la cui espansione è evidente osservando i piani regolatori e la cartografia dall'inizio del secolo successivo. A partire quindi da un nucleo più antico, Borgo Dora, in prossimità di Piazza della Repubblica e del confine moderno della città, il quartiere è stato edificato seguendo le direttrici di Corso Giulio Cesare, Corso Vercelli e Corso Regio Parco fino al limite della cinta daziaria, spostato a seguito dell'abbattimento della storica cinta muraria. La combinazione di fattori come la vicinanza con il centro città, la disponibilità di ampie aree edificabili e di numerose infrastrutture, tra cui la stazione Dora, ha reso questa la sede ideale per l'insediamento di stabilimenti industriali. Per diversi decenni Aurora, il cui nome deriva da una delle numerose

1. C. Cabodi et al., *Aurora: a sud di Torino nord*, rapporto Auroralab, giugno 2020.

2. A. L. Cardoza, G. W. Symcox, *Storia di Torino*, Giulio Einaudi Editore, Torino, 2006.



▲ Fig. 2-5 Planimetria all'anno 1817, 1852, 1886 e 1896. Fonte: Archivio Storico della Città di Torino.

cascine presenti nell'area³ è stata dunque una borgata operaia che già a metà Ottocento contava oltre 20.000 abitanti: consegue che oltre agli stabilimenti si rese necessaria la costruzione di abitazioni economiche e servizi, tra cui scuole e oratori¹. Queste caratteristiche furono mantenute a seguito della riorganizzazione della produzione avvenuta a inizio Novecento, in particolare nel settore automobilistico, che ha comportato la creazione di grandi stabilimenti come Fiat Lingotto e Fiat Mirafiori e anche dal secondo dopoguerra ai primi anni Ottanta, quando la città è stata resa una «gigantesca infrastruttura a servizio della produzione»⁴. In particolare, in quest'area di concentravano le officine, oltre che gruppi tessili, fonderie e industrie chimiche¹. La grande richiesta di manodopera non specializzata comportò intensi flussi migratori da Veneto, Friuli-Venezia Giulia e soprattutto dal Meridione, che interessarono questa borgata così come le Barriere⁵. Con la crisi del sistema fordista, cominciata negli anni Settanta è avvenuta una riorganizzazione non solo del lavoro ma anche di gran parte della città: si verificò infatti la divisione specialistica del lavoro tra diverse imprese⁶ e con il ridimensionamento della produzione molti stabilimenti furono chiusi. Ciò ha comportato frammentazione nel tessuto urbano, dovuta alla presenza dei numerosi impianti dismessi, ed elevati costi sociali.

3. Accademia delle Scienze di Torino, Fondazione CDR Torino, *Storia di Torino*, Giulio Einaudi Editore, Torino, 1997.

4. R. Radicioni, L'accumulazione dello sfacelo, in *Nuova Società*, n. 21, 1976.

5. V. Castronovo, *Torino*, Editori Laterza, Roma, 1987.

6. A. Bagnasco, *Torino. Un profilo sociologico*, Giulio Einaudi Editore, Torino, 1986.

Nello stesso periodo ha preso avvio un ulteriore fenomeno durato diversi decenni, quello dell'immigrazione extracomunitaria: attualmente il 60% dei 135.750 residenti a Torino si trova nelle circoscrizioni Cinque, Sei e Sette⁷. Un significativo punto di svolta è avvenuto con il Piano Regolatore Generale del 1995, finalizzato a programmare la riscrittura dei tessuti industriali e la riqualificazione di ampie aree, in particolare individuando Zone Urbane di Trasformazione (ZUT) e Aree per Terziario e Servizi (ATS). Si può dunque individuare a partire da questo momento una nuova fase di passaggio della città alla dimensione metropolitana, con la modificazione del tessuto non solo urbano, ma anche sociale.

Attualmente Aurora è un quartiere su cui viene posta molta attenzione e da un paio di decenni soggetto a trasformazioni consistenti, come ad esempio la riqualificazione di Porta Palazzo, con l'apertura del sottopasso di corso Regina Margherita e della sede del Mercato Centrale, l'apertura del centro direzionale Lavazza "La Nuvola" e la riconversione dell'ex fabbrica CEAT nella nuova sede dell'Italgas [Fig.6]. Data la vicinanza con il centro storico, il Campus Einaudi, sede dell'Università di Torino e l'apertura dello IAAD e della Scuola Holden, il quartiere è interessato anche dalla presenza crescente di studenti, di cui tengono conto alcune previsioni⁸.

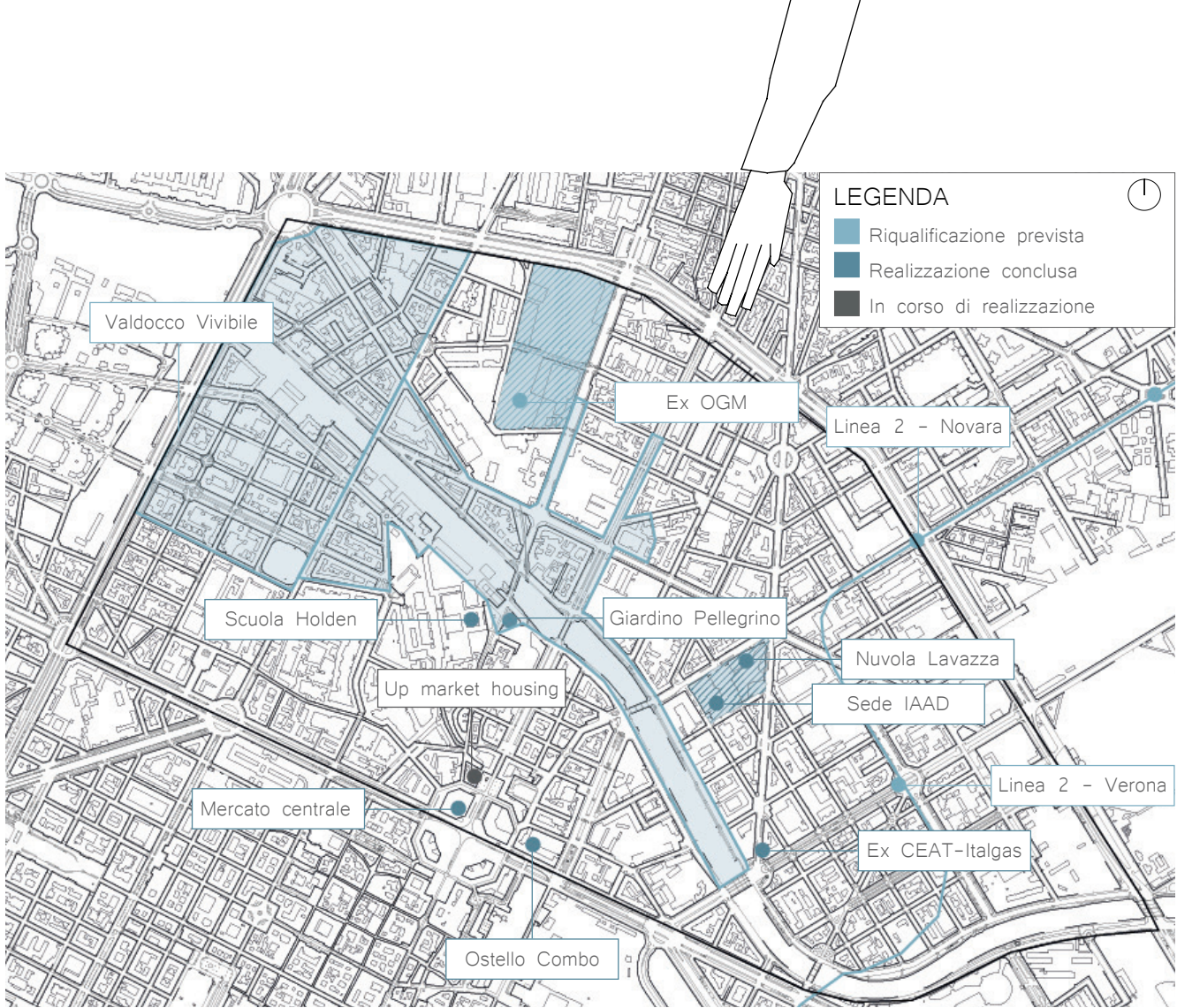
Il tessuto in questa porzione di città si presenta denso e strutturato secondo un andamento a scacchiera, al contrario di alcuni quartieri di successiva edificazione: ciononostante, a caratterizzarlo è la frammentarietà. Questa è dovuta anzitutto alla presenza del fiume, ma anche dei grandi assi infrastrutturali che lo attraversano, della ferrovia, attualmente arrestata alla stazione Dora ma che in precedenza arrivava a Torino Porta Milano, e delle ancora numerose aree dismesse. Le recenti trasformazioni sopracitate hanno comportato, inoltre, l'avvio di un processo di gentrificazione dovuto principalmente all'aumento dei prezzi immobiliari, di cui si tratterà in seguito. Sembra configurarsi, quindi, una situazione in cui parte del quartiere si sta assimilando al centro, mentre altre parti restano più marginali e poco integrate.

Il quartiere di Aurora, assieme a Barriera di Milano, è oggetto di intervento nell'ambito del Programma Nazionale Metro Plus 2021-2027, che riguarda quattordici città metropolitane italiane, tra cui Torino. A partire dai concetti fondamentali della New European Bauhaus, un'iniziativa europea per promuovere la transizione ecologica, sono previsti interventi per favorire la sostenibilità, la bellezza e l'inclusione nelle strade e negli spazi pubblici. L'aspetto più interessante del programma è il processo di progettazione aperto e partecipato, che prevede il coinvolgimento degli stakeholder

7. Città di Torino, Osservatorio condizione abitativa, XX rapporto 2023, 2023.

8. Ad esempio, nell'area in corrispondenza di Ponte Mosca tra via Aosta, Lungo Dora Firenze, Corso Giulio Cesare e Corso Brescia è prevista la realizzazione di un nuovo "Campus Urbano".

Fonte: Sito ufficiale Comune di Torino <http://www.comune.torino.it>.



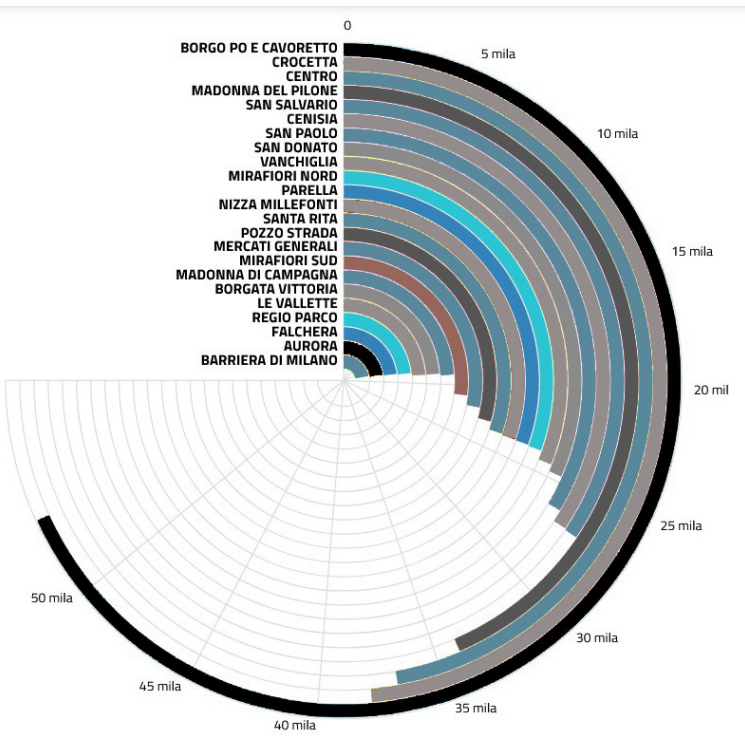
▲ Fig. 6 Planimetria con indicazione delle aree in fase di recupero o riqualificate e degli interventi previsti.
Fonte: elaborazione personale.

che operano in questa porzione di città. C'è quindi un impegno da parte delle istituzioni locali a realizzare trasformazioni urbane più aperte e partecipate; la valutazione sul raggiungimento di questi obiettivi e l'esito delle trasformazioni promosse, tuttavia, saranno note solo tra alcuni anni.

ANALISI DEMOGRAFICA

I dati demografici descrivono Aurora in controtendenza rispetto ai principali fenomeni macroscopici in atto nel resto della città e del Paese. Anzitutto, la densità abitativa è tra le più alte della città⁷, 15,196 ab/km², più del doppio della media torinese di 6,509 ab/km². Dei circa 41.600 abitanti di questo quartiere, solo il 20% supera i 65 anni: si può leggere questo dato collegandolo con l'alto numero di stranieri nella circoscrizione e con i dati sull'età degli stranieri a Torino, secondo cui il 56% ha meno di 39 anni⁹. Si tratta in sintesi di un quartiere giovane e densamente popolato, con significativa presenza di stranieri, perlopiù famiglie con figli e nuclei monopersonali. La grande quantità di persone che abitano sole è peraltro un dato comune all'intera città, dove il 46% dei nuclei è composto da un solo individuo¹⁰. Da sottolineare che queste caratteristiche non sono esclusive di Aurora, ma riguardano diverse altre zone nella periferia nord, come Barriera di Milano, Borgo Vittoria e Madonna di Campagna.

Queste aree sono anche accomunate dall'avere i valori di reddito medio più bassi di tutta la città, con un sensibile distacco rispetto invece alle zone di Madonna del Pilone, Centro e Crocetta, che hanno redditi medi due volte maggiori e di Borgo Po e Cavoretto, pari a quasi tre volte tanto [Fig.7].

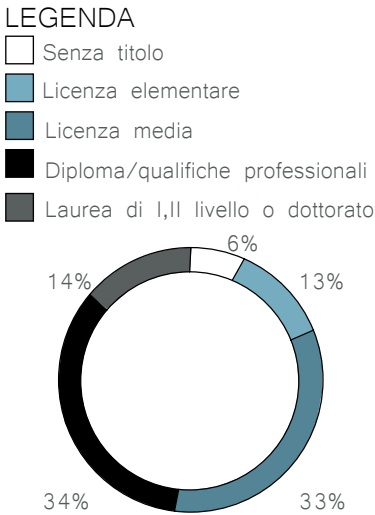


▲ Fig. 7 Grafico con valori di reddito imponibile medio IRPEF per contribuente al 2023. Fonte: [www. http://geoportale.comune.torino.it/](http://geoportale.comune.torino.it/).

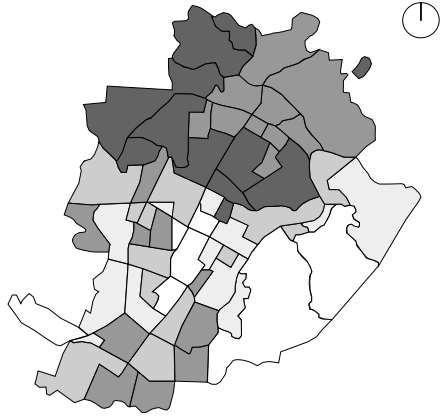
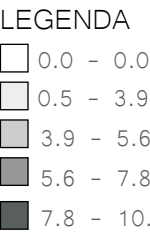
9. Geoportale Comune di Torino, <http://geoportale.comune.torino.it/web/node/2211>

10. Torino URBAN Lab, *Torino Atlas* Mappe del territorio metropolitano, Torino, 2018.

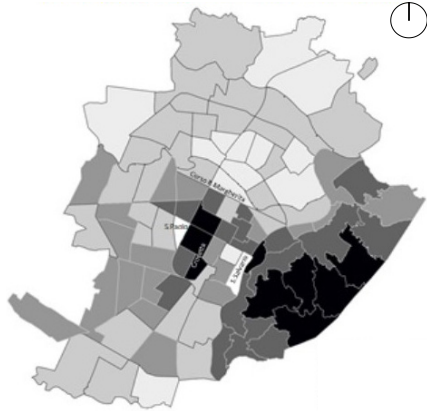
Negli ultimi decenni il tessuto sociale urbano si è andato polarizzando: le aree economicamente più fragili e caratterizzate da più alti tassi di disoccupazione si sono concentrate nella parte nord di Torino. Ciò rende la popolazione qui residente economicamente e socialmente vulnerabile, in particolare nel caso delle famiglie con figli: a questa condizione concorrono inoltre la numerosità dei componenti dei nuclei famigliari, la giovane età dei genitori, la presenza di anziani a carico, il livello di istruzione [Fig.8] e le condizioni abitative di affollamento¹. Al tempo stesso, Aurora è, assieme a Barriera di Milano e Regio Parco, la zona in cui si registra il maggior numero di popolazione assistita economicamente dal Comune¹⁰.



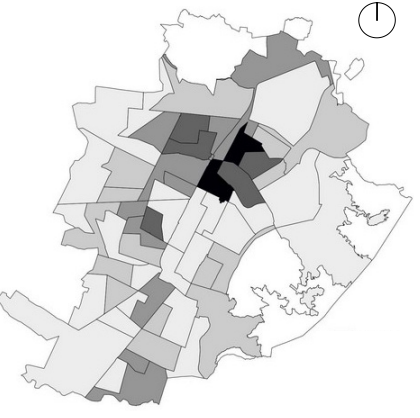
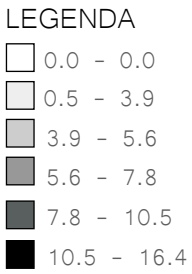
▲ Fig. 8 Popolazione per livello di istruzione. Fonte: OICT su dati ISTAT 2021.



▲ Fig. 9 Zone più deprivate della città. Fonte: Torino Atlas, Urban Lab, 2018.



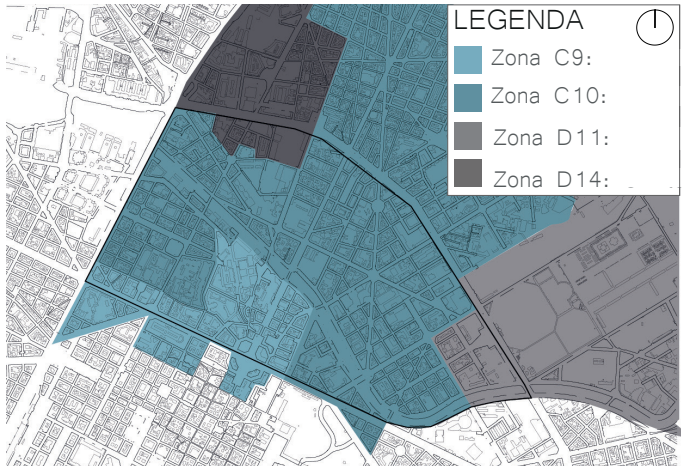
▲ Fig. 10 Redditi medi pro capite per zone statistiche. Fonte: <https://www.rapporto-rota.it/>



▲ Fig. 11 Famiglie con problema casa a Torino su mille famiglie di residenti. Fonte: <https://www.rapporto-rota.it/>

ANALISI DELLA CONDIZIONE ABITATIVA

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare residenziale, come già visto la maggior parte degli edifici è stata realizzata nella prima metà



▲ Fig. 12 Indicazione delle zone OMI.
Fonte: <https://www.agenziaentrate.gov.it>

del secolo scorso: esistono alcune differenze significative tra le due zone OMI¹¹ in cui rientra questa porzione di città [Fig.12]. Nella zona C9, corrispondente all'area intorno Porta Palazzo, la maggior parte del patrimonio edilizio è di tipo medio e signorile¹². Si tratta prevalentemente di case in linea costruite prima del 1920 e per la maggior parte in stato di conservazione buono o ristrutturato. Ciò riguarda tuttavia

le unità immobiliari piuttosto che il tessuto edilizio nel suo complesso, che appare invece piuttosto degradato nonostante alcuni tentativi di riqualificazione¹². Il patrimonio delle zone C10 (Palermo) e D11 (Spina 4, Docks Dors) consiste invece di abitazioni di tipo medio ed economico, di cui circa il 50% è in buono stato di conservazione¹². Tra i tipi edilizi più diffusi vi sono la casa di ringhiera e la casa in linea; la maggior parte delle unità immobiliari ha una superficie tra i 50 e i 100 m².

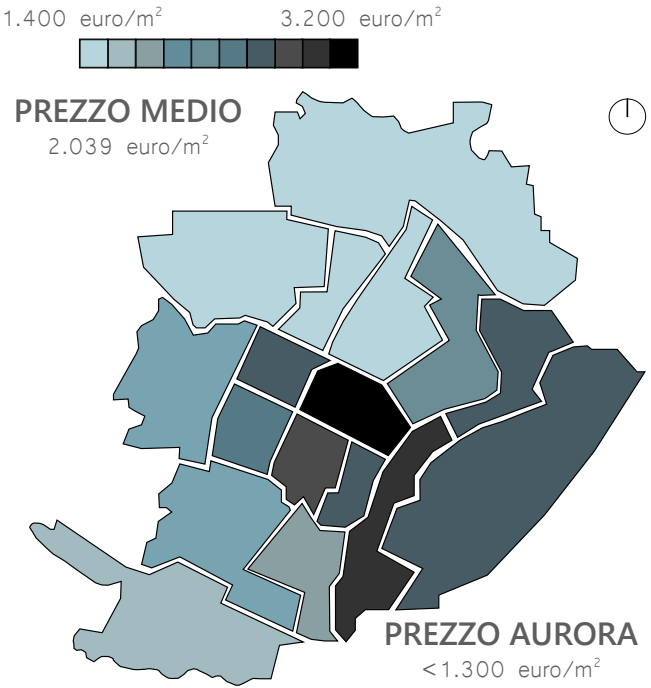
Per valutare l'offerta immobiliare residenziale del libero mercato, tanto delle compravendite quanto degli affitti, si è scelto di svolgere un' analisi basata sulla comparazione dei valori riportati per zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal sito Immobiliare.it. Il confronto si è sviluppato anzitutto con le altre zone di Torino, per avere cognizione del quadro in cui Aurora si inserisce, e in secondo luogo con i valori riportati per gli ultimi due decenni, così da valutare l'evoluzione dei prezzi medi.

Riguardo al mercato delle compravendite di immobili residenziali, i valori più alti si attestano nella zona del Centro, Borgo Po e Cavoretto, con prezzi medi tra 3.200 e 3.000 euro al m² e Crocetta (2.800 euro al m²). Si riscontra una comprensibile coerenza con la distribuzione dei redditi, che in queste aree sono tra i più alti [Fig.7] anche se non con una diretta corrispondenza: i valori del Centro, infatti, sono più alti nonostante i redditi medi di Borgo Po e Cavoretto siano di molto superiori. Valori più bassi, tra 2.600 e 2.200 euro al m² sono nelle zone semicentrali, quali San Salvario, Cit Turin, San Donato, Cenisia, Campidoglio, San Paolo e la zona collinare: ad eccezione di quest'ultima, si tratta di aree

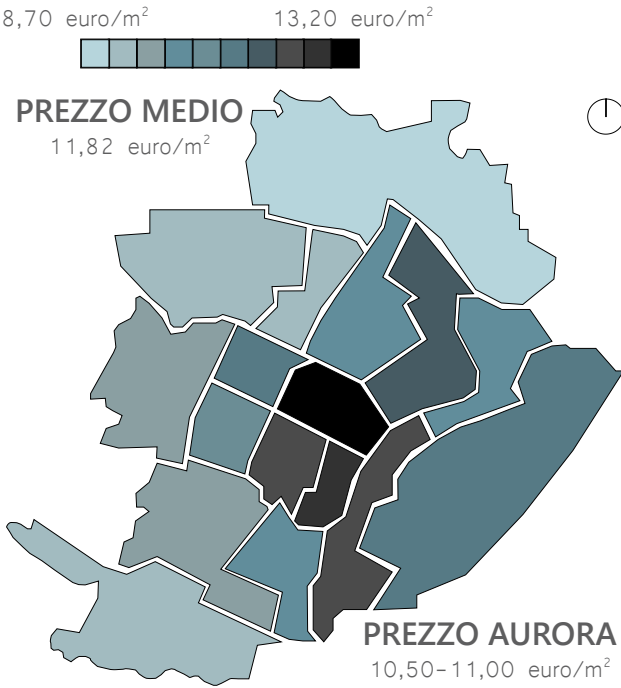
11. Una zona riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Fonte: sito ufficiale OMI.

12. Osservatorio Immobiliare Città di Torino, Schede valori immobiliari: <https://oict.polito.it/schede-valori-immobiliari-2022/>

con diversi servizi e ben collegate al resto della città. Osservando la planimetria [Fig.13] appare immediatamente evidente che i più bassi prezzi di compravendita riguardano le zone periferiche, in particolare nel quadrante nord, ma anche aree semicentrali come la stessa Aurora, Borgo Vittoria e Parco Dora: qui i valori medi sono meno della metà che per il Centro, nonostante questo sia a poche centinaia di metri, pari a circa 1300 euro al m². In una situazione intermedia è invece la zona di Vanchiglia, Vanchiglietta e Regio Parco.



▲ Fig.13 Planimetria con distribuzione dei prezzi di compravendita aggiornati al 2024 per zone a Torino.
Fonte: www.immobiliare.it.



▲ Fig. 14 Planimetria con distribuzione dei prezzi di affitto aggiornati al 2024 per zone a Torino.
Fonte: www.immobiliare.it.

Il mercato degli affitti [Fig.14] presenta delle parziali analogie con quello delle compravendite riguardo la distribuzione dei prezzi medi. Seguendo un ordine decrescente, al primo posto si trova il Centro (valore medio di 13,20 euro al m²), seguita da Crocetta, Borgo Po e Cavoretto, con valori di circa 5% inferiori. Una prima differenza si ha raggiungendo le situazioni intermedie, con la zona di Vanchiglia a valori di poco inferiori: questa condizione è dovuta alla vicinanza con le sedi principali dell'Università di Torino, Palazzo Nuovo e Campus Einaudi, che rendono l'area particolarmente richiesta per la locazione di studenti fuorisede. Anche per questo mercato le aree semicentrali si attestano in una posizione intermedia, tra cui anche Aurora, che mantiene tuttavia valori di poco inferiori rispetto a Borgo San Paolo, Cenisia, San Donato e Campidoglio. I valori decrescono, infine,

spostandosi verso la periferia, in particolare a nord verso Barriera di Lanzo, Barca, Bertolla e Falchera. La popolazione in affitto a Torino è circa il 35% del totale, corrispondente a circa 300.000 persone¹³.

Per individuare possibili tendenze nei due mercati di riferimento è stato studiato l'andamento dei valori medi [Fig.15-23]. I dati disponibili sono indicati per zona omogenea, per anno e per semestre in un range con un minimo e un massimo. Si è scelto un intervallo di tre anni dal 2006, a cui risalgono i primi dati disponibili sul sito dell'Osservatorio Immobiliare, al 2024, selezionando il primo semestre per ogni anno. Non conoscendo la quantità di immobili a cui questi range di valori sono associati, è stata calcolata semplicemente la media aritmetica tra minimo e massimo per anno e considerata la variazione percentuale rispetto al valore all'anno di cui sono disponibili i primi dati (2006 o 2009).

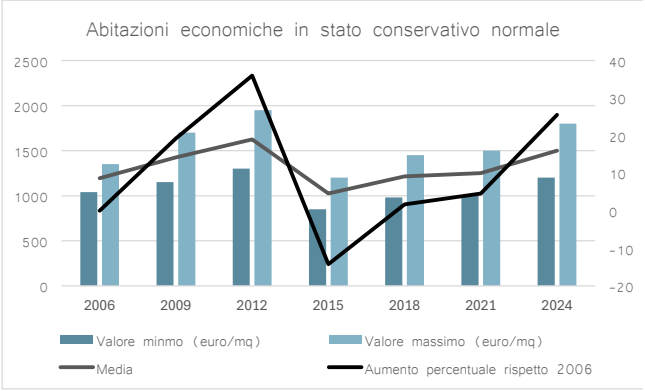
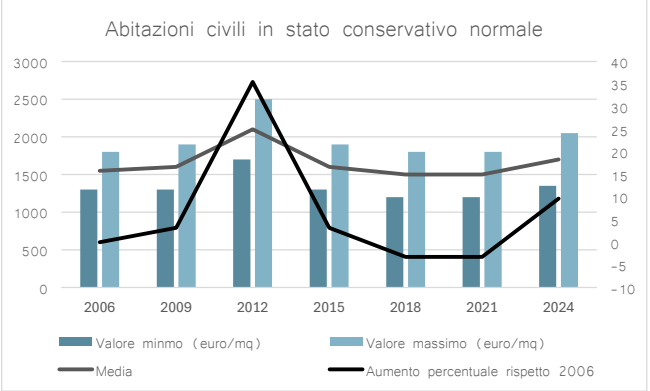
L'evoluzione dei mercati considerati per le zone di riferimento riflette dinamiche macroscopiche di portata internazionale: in particolare, la crisi economica cominciata nel 2008 negli Stati Uniti, ha avuto come conseguenza indiretta a partire dal secondo semestre del 2012 una drastica diminuzione delle compravendite e, nei sei anni successivi, una diminuzione dei valori tra il 30 e il 40%¹⁴. A partire dal 2018 si registra invece un cambio di tendenza che tutt'oggi non sembra essersi arrestato. Quanto appena detto è valido anche per il mercato degli affitti, che mostra però un aumento più consistente rispetto a quello delle compravendite. Quest'aspetto è influenzato a sua volta dall'andamento della demografia torinese: nonostante la popolazione sia complessivamente diminuita di circa l'8% rispetto al 2012¹³, sono più numerose alcune categorie che influiscono la domanda di affitto, come quella degli studenti fuorisede, che sono più che triplicati dal 2006 ad oggi¹⁵.

Osservando i grafici si può notare una differenza abbastanza evidente tra la zona nelle immediate adiacenze di Porta Palazzo, che è anche quella di più antica edificazione e più vicina al centro storico, e la zona C10, in cui ricade la maggior parte del quartiere. Nel primo caso, infatti, la diminuzione dei valori immobiliari a seguito della crisi del 2008 è stata meno significativa, sia nel mercato delle compravendite che degli affitti; si registra, inoltre, una tendenza all'aumento all'incirca dal 2018. Nella zona C10, al contrario, la decrescita è stata più graduale e per quanto riguarda il mercato delle compravendite non sembra arrestarsi, mentre nel caso degli affitti si nota una leggera ripresa a partire dal 2021.

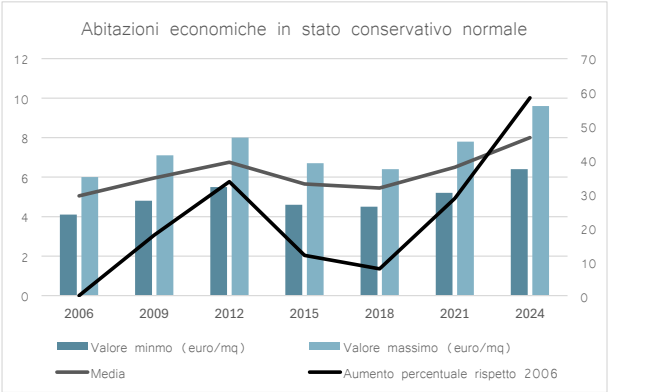
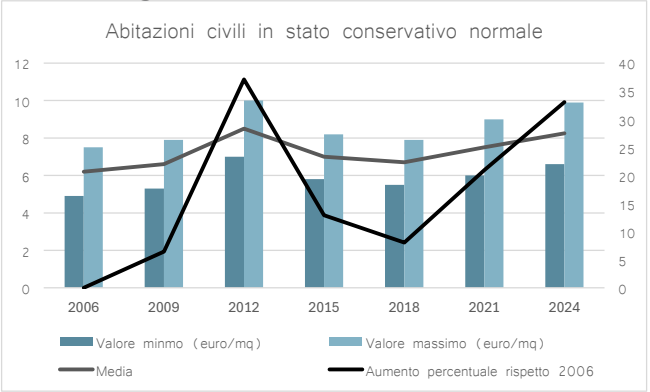
13. Sito ufficiale ISTAT: <https://www.istat.it/>
14. Osservatorio del Mercato Immobiliare, *Statistiche residenziale II trimestre 2018*
15. F. Laudisa et al., *10 numeri. Sistema universitario in Piemonte*, 1/2024, Istituto di Ricerche Economiche Sociali del Piemonte (IRES), 2024.

ZONA C9 - PORTA PALAZZO

Mercato delle compravendite

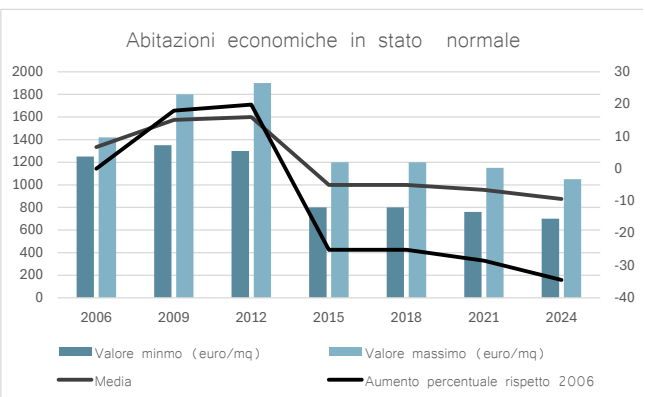
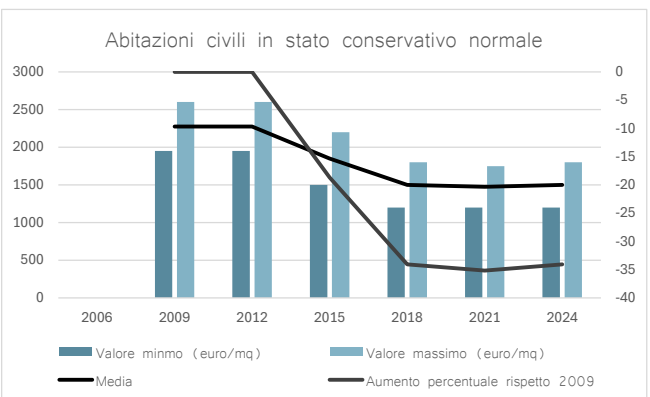


Mercato degli affitti

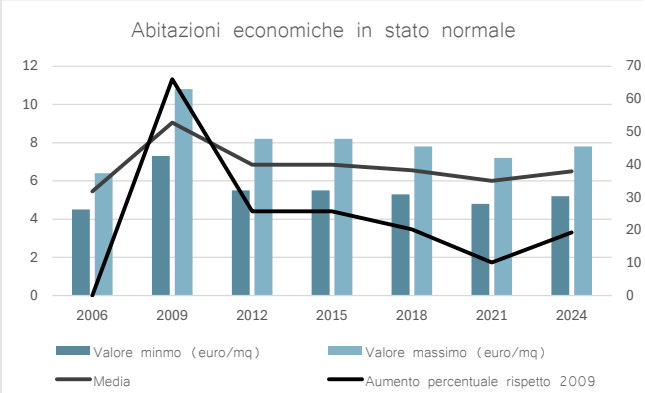
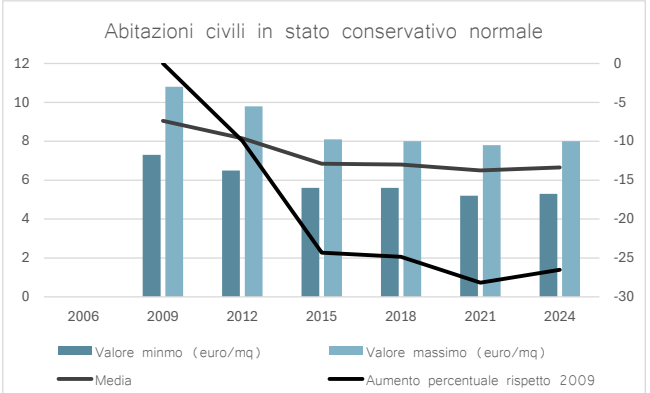


ZONA C10 - PALERMO

Mercato delle compravendite



Mercato degli affitti



▲ Fig. 15-23 Evoluzione dei prezzi del mercato delle compravendite e degli affitti per le zone OMI C9 e C10 tra 2006-09 e 2024. Fonte: elaborazione personale su dati OMI.

Cercando di restituire una fotografia della condizione abitativa nella zona non si possono trascurare alcuni aspetti che non emergono dalle analisi precedenti. Esiste infatti una porzione di mercato, in particolare delle locazioni, “sommerso”, che riguarda principalmente persone di origine straniera che non riescono ad accedervi per svariati motivi. Questa vulnerabilità può portare ad accettare condizioni, sia in termini di conservazione dell'alloggio che contrattuali che in termini di canone, ben diverse da quelle che si trovano nel mercato “ufficiale”. Si tratta spesso, infatti, di immobili che necessitano di ristrutturazione o che sono addirittura fatiscenti, fortemente sottodimensionati rispetto al numero di inquilini e privi delle dotazioni necessarie, come ad esempio il riscaldamento¹⁶. Sono inoltre frequenti i casi di sfratto per morosità nonostante il versamento regolare dei canoni, e la presenza di clausole contrattuali che danneggiano il contraente, ad esempio imponendogli di occuparsi della manutenzione straordinaria. Si tratta di un fenomeno in atto da diversi decenni, in particolare nei quartieri di Aurora e Barriera di Milano,¹⁷ ma complesso da quantificare in assenza di dati ufficiali, nonostante sia ormai noto a livello mediatico [Fig.24].

Emerge dunque un quadro in cui coesistono differenti forme di disagio che interessano diverse categorie, tutte accomunate dalla vulnerabilità economica, seppure in gradi diversi, ma non da quella sociale. Quest'ultima è una condizione di carenza rispetto ai legami e alle relazioni sociali, ai sistemi abitativi, alla formazione o all'integrazione, sulla quale incidono composizione familiare, condizioni abitative, livello di istruzione, condizioni economiche e partecipazione.



▲ Fig. 24 Titoli di articoli su Corriere di Torino, Altreconomia, Torino Today e Open.
Fonte: <https://torino.corriere.it>, <https://altreconomia.it>, <https://www.torinotoday.it> e <https://www.open.online.it>

ALCUNE INIZIATIVE IN ATTO

È tuttavia necessario affiancare a questa narrazione quella delle numerose iniziative in atto in questa zona, promosse principalmente da enti del terzo settore in collaborazione con il Comune di Torino e alcuni soggetti privati, come Fondazione Compagnia di San Paolo. Un importante contributo del Comune è stato nel 2018 di approvare di un Piano di Inclusione Sociale, pensato per rispondere alle istanze derivanti da situazioni di disagio economico, lavorativo e abitativo, con un'attenzione particolare all'eliminazione delle disuguaglianze. L'adozione di un sistema integrato di risorse e il coinvolgimento di numerosi soggetti sono due elementi individuati come necessari per contrastare la deprivazione materiale e la marginalizzazione sociale cui alcune categorie sono soggette. Il Piano è l'esito di un processo partecipato di programmazione e progettazione che ha individuato cinque aree di intervento entro cui pianificare e sviluppare interventi di welfare di prossimità e strategie sul lungo periodo. Queste sono:

- AREA 1: Infrastrutture distrettuale e/o sovra-territoriali.
- AREA 2: Reti di sostegno alla comunità e di accompagnamento all'inclusione sociale.
- AREA 3: Reti di acquisto solidale per persone e nuclei in condizioni di grave disagio abitativo.
- AREA 4: Reti territoriali per l'abitare, l'abitare sociale e l'accoglienza solidale
- AREA 5: Azioni e interventi di rete per l'inclusione sociale dei cittadini senza fissa dimora.

I diversi enti interessati hanno la possibilità di candidarsi tramite bando e presentare le proprie proposte; i progetti vengono in seguito monitorati e valutati dal Gruppo di Accompagnamento Partecipato. La domanda abitativa riguarda nello specifico l'area quattro, finalizzata a proporre diverse soluzioni sia a situazioni di emergenza nel breve termine sia nel processo di raggiungimento dell'autonomia abitativa. Nello specifico gli interventi mirano a reperire soluzioni per l'abitazione temporanea, favorire forme di coabitazione e percorsi di inserimento supportato per adulti (IESA) e migranti (IESM), «fornire supporto a percorsi di autonomia abitativa e di mantenimento nel tempo di una sostenibilità economica, attraverso l'acquisizione di nuove competenze»¹⁸. In questo caso, quindi, gli strumenti di pianificazione favoriscono processi di empowerment individuali e collettivi che, come già visto, sono fondamentali per superare le condizioni di disagio. È importante segnalare anche che nell'ultimo anno il Comune ha adottato una serie di strumenti per garantire il

16. L. Rondi, Viaggio nel “caporalato abitativo” che a Torino rischia di riempire il vuoto istituzionale, in *Altreconomia*, 27 marzo 2024. <https://altreconomia.it/viaggio-nel-caporalato-abitativo-che-a-torino-rischia-di-riempire-il-vuoto-istituzionale/>

17. P. Coccorese, Torino. La crisi abitativa e il business immigrati, *Corriere della Sera*, 15 luglio 2023, https://torino.corriere.it/notizie/cronaca/23_luglio_14/torino-cosi-si-vive-male-nel-palazzo-dei-pusher-la-crisi-abitativa-e-il-business-immigrati-9c1e8fea-2240-4b4a-9786-f164a6cc8xlk.shtml?refresh_ce

18. Sito ufficiale Comune di Torino: <http://www.comune.torino.it/>.

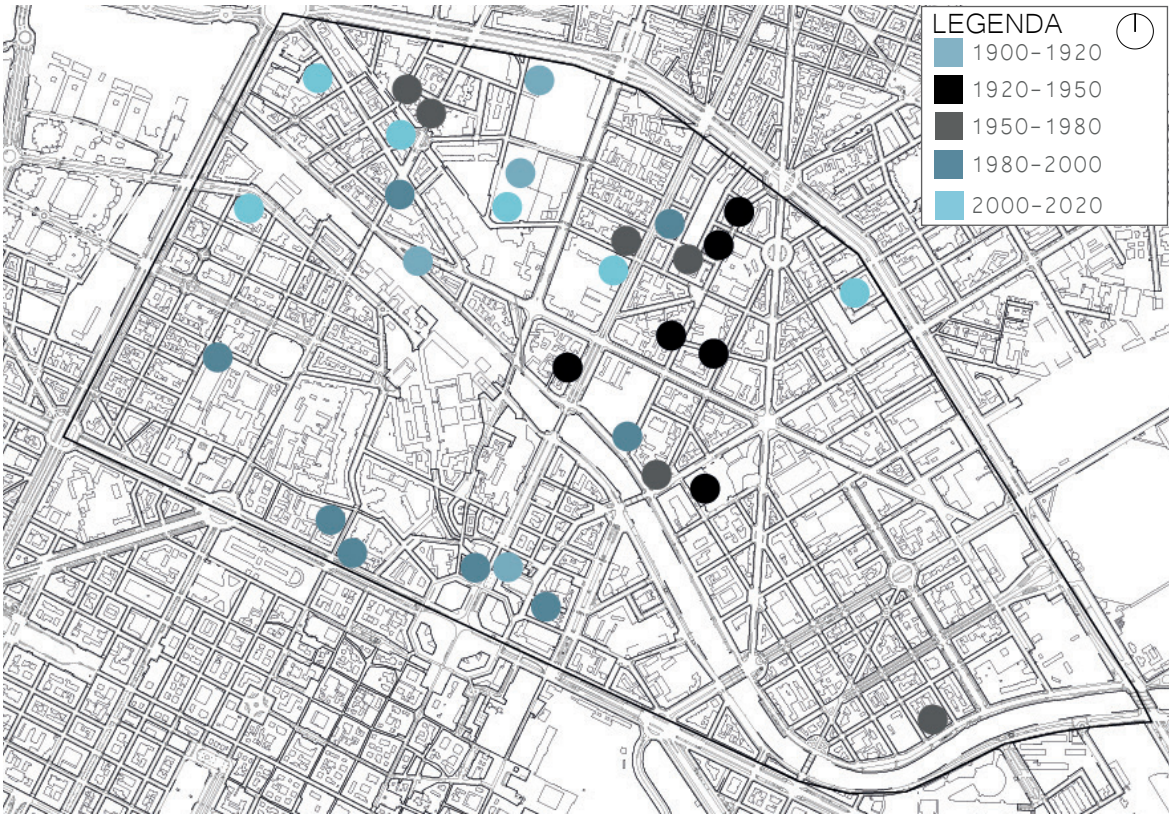
“diritto alla residenza”¹⁹, che tuttavia ricordiamo non essere riconosciuto nella normativa nazionale²⁰. Questi riguardano persone straniere con autorizzazione al soggiorno e senza dimora e sono volte a semplificare il percorso di ottenimento della residenza. Nello specifico viene consentita l'autocertificazione per chi non ha un titolo idoneo a dimostrare la regolare disponibilità di un immobile e viene approvato il supporto e l'accompagnamento all'iscrizione anche ad enti del terzo settore specializzati. Ciò è particolarmente interessante per due aspetti: in primo luogo, perché si tratta di uno dei numerosi casi in cui le politiche pubbliche contribuiscono a rispondere ad istanze emerse dal basso, in particolare grazie all'apporto fornito da enti del terzo settore. In secondo luogo, perché viene riconosciuto dal punto di vista amministrativo il nesso tra l'accesso alla residenza e l'aumento del potere di fronteggiare le discriminazioni, che consente a sua volta la piena applicazione di diritti civili, politici e sociali¹⁹. Nota l'offerta sul libero mercato, è opportuno considerare risposte alternative al fabbisogno abitativo. Esiste anzitutto l'edilizia pubblica convenzionata [Fig.25] gestita dall'Agenzia Territoriale per la Casa (ATC) Piemonte Centrale, il cui patrimonio ammonta a circa 18.000 unità immobiliari per l'80% costruite prima del 1980²¹. Il panorama dell'edilizia residenziale pubblica non si discosta da quello nazionale, in quanto entrambi prodotto degli stessi fenomeni macroscopici, anche dal punto di vista delle difficoltà di assorbimento della domanda⁷. La maggior parte degli abitanti degli alloggi ATC vive in condizioni di forte povertà e fragilità: si tratta prevalentemente di famiglie monopersonali o, al contrario, con cinque o più componenti e redditi compresi tra 6.000 e 20.000 euro²². L'offerta riguarda quindi categorie diverse rispetto a quelle cui sono destinati, ad esempio, gli interventi di social housing, che presuppongono un ritorno economico dell'investimento per il fondo e che impongono la selezione di inquilini con redditi superiori. Al contrario, questo non avviene nel caso dell'edilizia convenzionata, anzitutto per ragioni strutturali: infatti, nonostante gli inquilini versino un canone di affitto, questo è naturalmente limitato; inoltre, vi è la possibilità di riscattare gli alloggi dopo dieci anni di occupazione ad un prezzo molto inferiore ai valori di mercato. Ciò determina la svalutazione del patrimonio, che rimane occupato dagli inquilini che non sono in grado di sostenere l'acquisto e, spesso, neppure di garantire il regolare pagamento del canone. Si tratta inoltre di un sistema che presenta alcune inefficienze, in particolare per l'inappropriatezza del patrimonio abitativo rispetto ai fabbisogni degli inquilini, che dipende dalle condizioni degli alloggi e dalla loro superficie, sovra-dimensionata rispetto ai nuclei monopersonali ma insufficiente per quelli molto numerosi.

19. Sito ufficiale Comune di Torino, sezione comunicati stampa: <https://comunicatistampa.comune.torino.it/2024/12/nuovi-strumenti-per-garantire-il-diritto-alla-residenza/>

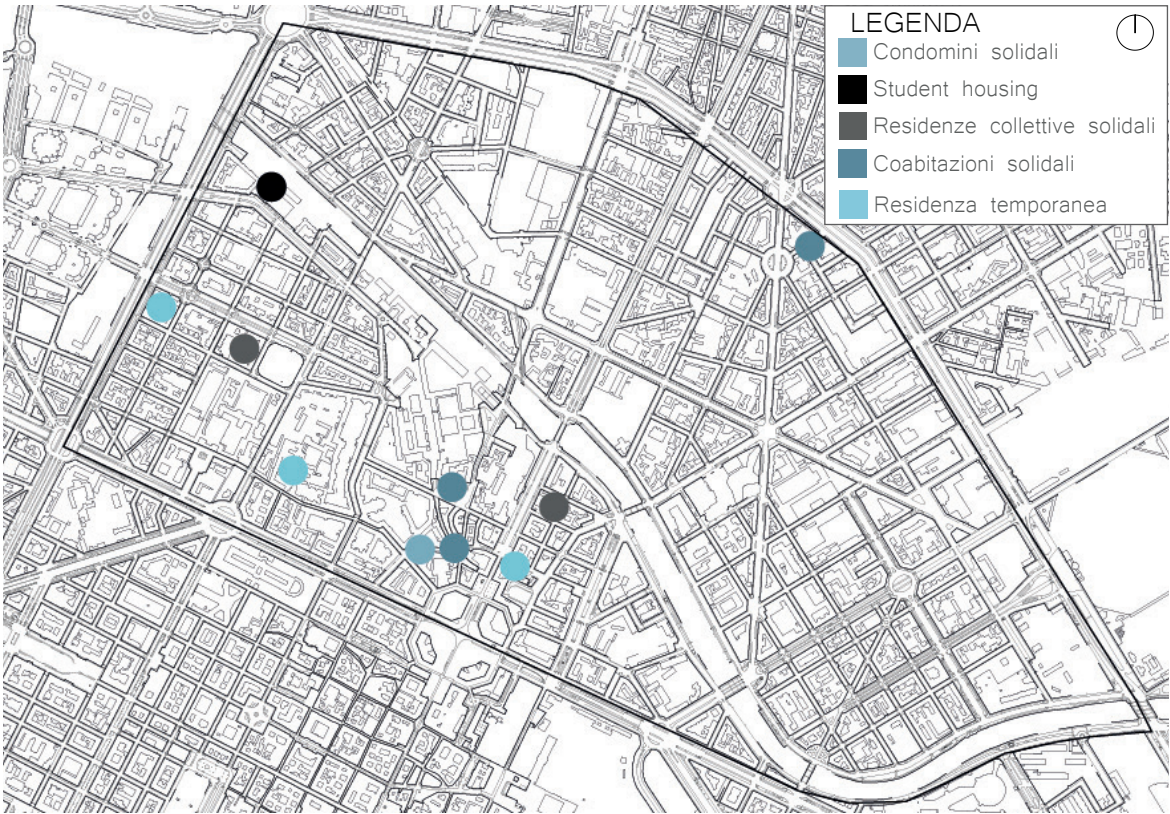
20. Si rimanda al capitolo terzo del presente lavoro di tesi.

21. Sito Torino Urban Lab: <https://abitareatorino.it/>

22. R. Saporito, E. Perobelli, *Management dei servizi abitativi pubblici*, Egea, Milano, 2021.



▲ Fig. 25 Planimetria con indicazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica per periodo di costruzione. Fonte: elaborazione personale da dati UrbanLab <https://urbanlabtorino.it>.



▲ Fig. 26 Planimetria con indicazione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale. Fonte: elaborazione personale da dati UrbanLab <https://urbanlabtorino.it>.

In parallelo alla più tradizionale ERP si stanno diffondendo varie modalità abitative alternative [Fig.26], come residenze temporanee, co-abitazioni, condomini solidali e residenze universitarie²¹:

- Le residenze temporanee riguardano l'abitazione temporanea per un massimo di diciotto mesi oppure per pochi giorni o settimane, principalmente per turisti e "city users", ovvero coloro che si recano in città per usufruire di servizi di vario genere.
- Le co-abitazioni riguardano prevalentemente persone giovani, che in alcuni casi hanno sconti sull'affitto in cambio di alcune ore di partecipazione a progetti di solidarietà.
- I condomini solidali sono abitati perlopiù da famiglie interessate da forme di mutuo sostegno poichè in condizioni di fragilità, in alcuni casi sostenuti da volontari e operatori professionali.
- Le residenze universitarie, infine, sono destinate a studenti con reddito ISEE inferiore a determinate soglie, che possono accedere a diversi servizi beneficiando di alcune borse di studio.

Il quartiere è interessato da numerose iniziative di questo genere, sia perché qui le criticità riguardo la questione abitativa sono più importanti che in molte altre aree della città, sia perché sono numerose le associazioni del terzo settore che vi operano.

Tra queste si annoverano:

- HOMES4ALL (locazione solidale)
Homes4all è una Società a Responsabilità Limitata che si occupa della riqualificazione di immobili sfitti o sottoutilizzati di proprietà privata: questi vengono reperiti dalla S.R.L. acquistandoli direttamente, intermediando la loro vendita con soci o terzi o acquisendoli in gestione. Il ruolo ricoperto è quindi quello di intermediatore e gestore immobiliare, che si occupa di individuare dei possibili locatari, gestire il pagamento del canone e la manutenzione degli immobili in sostituzione al proprietario privato. Il contratto di affitto prevede il versamento di un canone calmierato, così da ampliare l'offerta residenziale accessibile. Il progetto di finanza di impatto è promosso grazie alla collaborazione tra Comune di Torino, Camera di Commercio di Torino, associazione ACMOS, Brainscapital S.R.L. e Homers S.R.L. Il progetto beneficia di un contributo a fondo perduto di importo pari a 600.000 euro grazie al Fondo per l'Innovazione Sociale istituito con il D.P.C.M. 21/12/2018²³.
- COMUNITA SORGENTE (coabitazione giovanile solidale)
Questo progetto è stato sviluppato dall' ATC Piemonte Centrale in collaborazione con Associazione A.C.MO.S. (Aggregazione, Coscientizzazione, Movimentazione Sociale) e Fondazione Compagnia San Paolo. In un complesso di proprietà di ATC

23.

Per approfondimento, <https://homes4all.it>

vengono riservati alloggi in co-abitazione per nove volontari di età compresa tra 18 e 30 anni, i quali, in cambio di un affitto calmierato, si occupano di offrire sostegno e migliorare le relazioni tra gli inquilini, oltre che della manutenzione delle aree comuni. In particolare, il lavoro riguarda bambini e adolescenti e prevede l'organizzazione di varie attività, corsi e del doposcuola²⁴.

- OSTELLO ALFIERI 1 (residenza temporanea)
Si tratta di uno dei due ostelli gestiti dal Gruppo Valdocco, un consorzio di cooperative sociali fondato da Adriano Alfieri, destinato a studenti, giovani ma anche famiglie. L'offerta comprende posti letto in camerate con cucine comuni, interi monolocali e bilocali e la durata del soggiorno può essere di massimo tre mesi. Nella struttura è inoltre presente un Centro di Accoglienza Straordinaria per richiedenti asilo e un appartamento per giovani con disabilità inserite in un percorso di autonomia²⁵.
- LUOGHI COMUNI (residenza temporanea)
È un intervento realizzato da Compagnia di San Paolo in collaborazione con l'Ufficio Pio e gestito da Co-Abitare Impresa Sociale S.R.L. Si tratta di una residenza temporanea che prevede un massimo di permanenza di diciotto mesi destinata a persone in emergenza abitativa (lavoratori dipendenti e autonomi, genitori separati o divorziati), studenti e city users con reddito mensile lordo tra 1.000 e 1.660 euro. L'offerta comprende monolocali o bilocali a prezzi inferiori a quelli di mercato, servizi di manutenzione, aree comune e vigilanza dell'immobile, che si trova nelle immediate vicinanze di Porta Palazzo²⁶.
- HOUSING GIULIA (residenza temporanea)
È uno degli altri progetti di Co-Abitare, comprendente quarantotto appartamenti e servizi comuni, realizzato in collaborazione con il distretto sociale Opera Barolo, la cooperativa edilizia G. di Vittorio, Comune di Torino e Regione Piemonte. Gli alloggi vengono locati a prezzi di mercato o agevolato nel caso in cui il reddito mensile lordo non superi i 1.660 euro²⁷.
- D'HORO (residenza temporanea)
È una residenza temporanea per singoli, famiglie e studenti che comprende quaranta camere e servizi comuni come lavanderia, cucina, sale studio e relax. Il progetto è stato creato da Caritas in collaborazione con la Cooperativa Synergica, che si occupa di inclusione sociale, residenzialità e inserimento lavorativo²⁸.

24.

Per approfondimento, <https://ioabitosocial.it/strutture-social-housing/84-SorgenteCoabitazioneGiovanileSolidale>

25.

Per approfondimento, <https://www.ostelloalfieri.it/>

26.

Per approfondimento, <https://portapalazzo.luoghicomuni.org/>

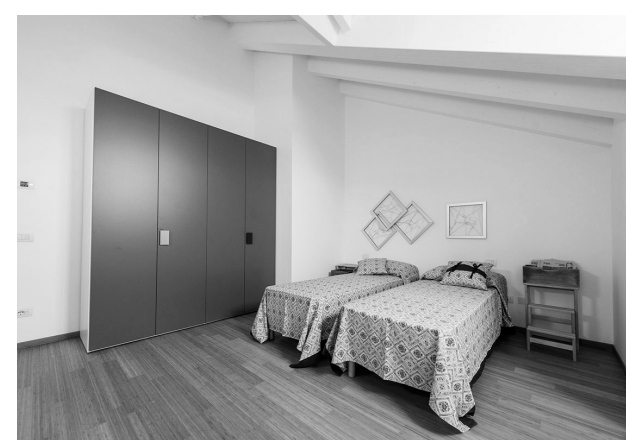
27.

Per approfondimento, https://www.housinggiulia.it/#chi_siamo

28.

Per approfondimento, <https://www.dorho.it/>

- **ABITO GIUSTO** (residenza temporanea – cohousing)
Il progetto è gestito direttamente da Cooperativa Synergica e finanziato da Compagnia San Paolo nell'ambito del Programma Housing, in collaborazione con l'associazione Arteria. Sono previsti diversi percorsi di accompagnamento, differenziati per target e obiettivi specifici ma tutti rivolti a giovani tra i 18 e 35 anni in condizioni di vulnerabilità. Questi possono accedere ad abitazioni tramite un contratto di locazione transitorio della durata di massimo diciotto mesi intestato alla cooperativa o all'associazione in immobili di proprietà privata²⁹.
- **VIVO AL 20** (social housing)
Questo intervento di social housing prevede 34 appartamenti in locazione a canone calmierato, spazi comuni, locali per attività produttive o commerciali e per attività di promozione del territorio, come Porta Palazzo Zero Sei, promosso da Fondazione Compagnia San Paolo. La realizzazione è avvenuta nell'ambito di un programma di rigenerazione urbana e sociale coordinato dal Comitato Progetto Porta Palazzo. Fondazione Housing Sociale ha accompagnato gli inquilini nella definizione delle regole di utilizzo degli spazi comuni e, più in generale, della gestione dell'immobile³⁰.



► **Fig. 28** Homes4all (locazione solidale).
Fonte: <https://homes4all.it>

Fig. 29 Comunità sorgente (coabitazione giovanile solidale).
Fonte: <https://ioabitosocial.it/strutture-social-housing/84-SorgenteCoabitazioneGiovanileSolidale>

Fig. 30 Ostello Alfieri 1 (residenza temporanea).
Fonte: <https://ostello-alfieri.hotels-in-turin.com/it/#main>

Fig. 31 Luoghi Comuni (residenza temporanea).
Fonte: <https://portapalazzo.luoghicomuni.org/>

Fig. 32 Housing Giulia (residenza temporanea).
Fonte: <https://portapalazzo.luoghicomuni.org/>

Fig. 33 D'Horo (residenza temporanea).
Fonte: <https://www.dorho.it/>

Fig. 34 Vivo al 20 (social housing).
Fonte: <https://www.fhs.it/progetti/residenze/vivo-al-venti/>

29.
Per approfondimento, <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/progetti/abito-giusto/>.

30.
Per approfondimento, <https://www.fhs.it/progetti/residenze/vivo-al-venti/>

CONSIDERAZIONI SULLA QUESTIONE ABITATIVA

Da questa panoramica emerge, in sintesi, una condizione abitativa diversificata, che dipende da numerosi fattori individuali: tra questi, il reddito, la cittadinanza e le origini, la numerosità del nucleo familiare, l’inserimento nel mondo lavorativo. Si riscontrano quindi tanto condizioni di emergenza abitativa e forte marginalizzazione ed esclusione sociale quanto situazioni di vulnerabilità, che è opportuno considerare seppur meno gravi rispetto alle prime. Alla luce delle future trasformazioni che questo quartiere dovrebbe attraversare e che, in parte, sono già in atto, si prevede un possibile aumento dei valori immobiliari, che nel mercato degli affitti è in corso ma che potrebbe avvenire anche in quello delle compravendite. Al tempo stesso, tuttavia, è stata intrapresa da alcuni anni un’azione congiunta tra poteri pubblici, principalmente il Comune, soggetti privati con grande disponibilità di capitale per investimenti, come Compagnia San Paolo e Camera di Commercio di Torino, e alcune delle numerose associazioni presenti sul territorio. Bisogna però considerare che si tratta di interventi con limitata velocità di attuazione e che di conseguenza riguardano percentuali esigue della popolazione. Considerando il tipo di progetti realizzati, si nota come la maggior parte sia pensata per offrire soluzioni di alloggio temporaneo, di massimo diciotto mesi, che ben rispondono alle esigenze di determinate categorie, come studenti, lavoratori temporanei o famiglie in situazioni di emergenza. Sembrano invece scarseggiare proposte di lungo periodo destinate a persone che hanno necessità o desiderio di restare nella zona.

Un ultimo elemento da considerare riguarda infine la proprietà, che come precedentemente illustrato costituisce un elemento fondamentale nel modello CLT. Le soluzioni abitative proposte non contemplano nella maggior parte dei casi la possibilità di acquisizione del bene-immobile, che è casa ma anche patrimonio. Superando le degenerazioni della speculazione edilizia, alla possibilità di acquisizione della proprietà consegue la capacità di risparmio, che può diventare un veicolo per il miglioramento della propria condizione economica ed esistenziale.

Il caso studio: il processo

L’INIZIO

In questo contesto si inserisce il progetto per il primo Community Land Trust in Italia, promosso da diversi soggetti, tra cui in primo luogo Fondazione Porta Palazzo³¹. Questa è stata istituita nel 2020 a partire dal lavoro congiunto di diverse associazioni e comitati da tempo presenti nel quartiere [Fig.35].



▲ Fig. 35 Associazioni che hanno creato Fondazione Comunità Porta Palazzo. Fonte: elaborazione personale.

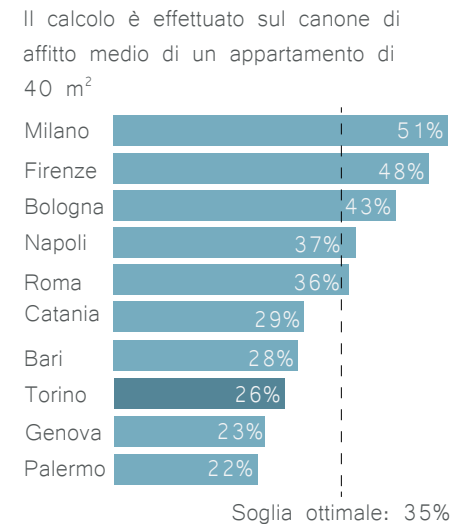
Nello specifico, a precedere l’istituzione di un soggetto giuridico è stato negli anni prima il lavoro di alcuni abitanti del quartiere in opposizione al trasferimento della parte del mercato del libero scambio del Balon, nella zona di Porta Palazzo, «(...) che la città intendeva spostare sulla scia di una retorica di degrado ma che dal nostro punto di vista nascondeva una latente xenofobia (...) Per noi quella era parte integrante della storia del Balon, che nacque così secoli fa»³². Nel 2019 l’amministrazione comunale ha dichiarato il trasferimento in Via Giulio Carcano, nei pressi del Cimitero Monumentale, una decisione irrevocabile che avrebbe offerto «spazi più adeguati e sicuri, consentendo di gestire e monitorare meglio il mercato, assicurando in questo modo anche maggiore efficacia nel contrasto alle attività illegali»³³. Questo particolare evento, unito all’osservazione di alcune trasformazioni importanti in atto nel quartiere [Fig.6], ha portato il gruppo iniziale di persone coinvolte ad estendere il ragionamento sul futuro di Aurora. Il tema principale di discussione non era tanto l’interesse e l’apporto positivo dei singoli progetti «quanto piuttosto la generale tendenza alla forte trasformazione di una periferia interna della città, che è tipico dei processi di gentrificazione»³². Al tempo stesso, emergeva la consapevolezza di alcune problematiche e difficoltà di questa

31. Una Fondazione è un ente no-profit con personalità giuridica, privata e autonoma sviluppato su iniziativa di soggetti istituzionali, economici e del Terzo Settore di uno specifico territorio.

32. Estratto da intervista a Karl Krähmer, presidente della fondazione Community Land Trust Terreno Comune e vicepresidente della Fondazione Porta Palazzo. Per approfondimento vedere capitolo sesto del presente lavoro.

33. Comune di Torino. (2019, 26 gennaio). TRAFERIMENTO DEL MERCATO BARATTOLO: DECISIONE IRREVOCABILE[Comunicato stampa]. http://www.comune.torino.it/ucstampa/2019/article_473.shtml

zona, tra cui il tema del disagio abitativo. Come emerso dall'analisi precedente, questo non dipende tanto i valori immobiliari di compravendita e affitto, che anzi restituiscono un quadro decisamente più roseo rispetto ad altre città [Fig.36], quanto da altri fattori.



▲ Fig. 36 Percentuale di reddito spesa in affitto. Fonte: <https://willmedia.it/>.

Tra questi, delle dinamiche di discriminazione, la diffidenza di alcuni proprietari nell'affittare a famiglie con background migratorio e con figli, che renderebbero più complesso un eventuale sfratto per morosità, oppure la preferenza dei proprietari per l'affitto breve o a studenti o a turisti, percepito più redditizio. A questa situazione si aggiunge il fatto che, come evidente dalle analisi demografiche³⁴, per famiglie con queste caratteristiche, che costituiscono la maggioranza degli abitanti del quartiere³⁵, l'affitto è spesso una scelta obbligata per impossibilità di accedere al mutuo a causa del reddito.

La percezione dei rischi dovuti ai processi in atto e la volontà di elaborare una possibile alternativa sono stati gli elementi chiave che hanno portato

la mobilitazione iniziale a strutturarsi, costituendo un soggetto, cioè Fondazione Porta Palazzo, che potesse interfacciarsi in maniera più costruttiva e concreta con gli attori principali di questo processo di trasformazione del quartiere, anzitutto il Comune di Torino. L'obiettivo della Fondazione è quindi di promuovere dal basso le trasformazioni del quartiere, attivando risorse materiali e non presenti, realizzando un modello di rigenerazione urbana inclusivo e con finalità sociali. Tra queste, vi sono principalmente il miglioramento della qualità di vita degli abitanti, la promozione dell'integrazione, il supporto alle situazioni di fragilità, l'aumento del capitale sociale e umano. La volontà di agire dal basso nasce dalla consapevolezza del valore culturale e sociale di Aurora, «che si esprime nella rete di relazioni e nell'agire quotidiano di tanti piccoli soggetti che, nelle loro diversità, generano l'essenza del luogo stesso»³⁶. Attraverso un modello partecipato e condiviso, la Fondazione programma e progetta interventi riferiti a quattro ambiti principali:

- Spazio pubblico: l'obiettivo è recuperare e tutelare gli spazi pubblici presenti nel quartiere, mantenendo il loro uso collettivo e sociale;
- Prossimità: questo riguarda la creazione di incontri, eventi e servizi diffusi che possano favorire la coesione sociale;
- Comunità energetiche rinnovabili e solidali (CERS): si intende promuovere una sperimentazione di una comunità energetica

solidale che contribuisca alla transizione ecologica;

- Casa: partendo dall'idea dell'abitare come fulcro della generazione e dalla volontà di contrastare la gentrificazione, è nato un progetto di sviluppo di un modello accessibile e collaborativo che ha trovato nel Community Land Trust la sua concretizzazione. Nello specifico, l'attività della Fondazione sul tema casa si concretizza in tre filoni di azione:
 - Lo sportello casa, attivato in coordinamento con altre associazioni, che lavora sulla contingenza con l'obiettivo di prevenire gli sfratti, tramite consulenze e accompagnamento, informare sulle condizioni di affitto e su come gestire il bilancio familiare³⁷;
 - Il modello CLT, che lavora più a lungo termine promuovendo una visione alternativa la cui fattibilità è dimostrata a partire da un progetto pilota;
 - Il «lavoro più politico»³² che consiste sia nell'apertura di un dibattito pubblico sia nella partecipazione nella campagna Vuoti a Rendere³⁸, di cui la Fondazione è co-promotrice.



▲ Fig. 37 La Fondazione Porta Palazzo. Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>

Il processo di creazione del progetto del Community Land Trust, tutt'ora in corso, si è sviluppato seguendo diverse fasi. A partire dalle istanze elencate precedentemente, il gruppo di persone che ha in seguito costituito la Fondazione si è interrogato anzitutto sul funzionamento dei meccanismi di gentrificazione, ed in particolare su quali aspetti rendono una trasformazione urbana tale: l'elemento fondamentale è la rendita fondiaria. È stato quindi riconosciuto, in questo contesto, che la costruzione di valore collettivo, grazie alla riqualificazione da parte di soggetti che siano indiscriminatamente pubblici, privati o di Terzo Settore, porta con sé il rischio di un

34. Si rimanda al capitolo primo del presente lavoro.

35. Si rimanda all'analisi demografica a pag. 134.

36. Manifesto Fondazione Di Comunità Di Porta Palazzo, https://www.fondazioneportapalazzo.org/wp-content/uploads/2023/04/manifesto_FCPP_aggiornato03.04.23.pdf.

37. La comunità è di casa è un progetto di: Fondazione di Comunità Porta Palazzo, Fondazione della Comunità di Mirafiori, associazione Almaterra, associazione Arteria, associazione Educadora, cooperativa Terremondo, Cecchi Point. Per approfondimento: https://www.fondazioneportapalazzo.org/wp-content/uploads/2024/03/GUIDA_Prevenire_sito.pdf.

38. Per approfondimento: <https://www.vuotiarendere.org/>.

aumento dei valori immobiliari, a cui consegue la sostituzione degli abitanti del quartiere con altri con maggiore capacità economica e redditi più alti. In altre parole, si è reso «*necessario intervenire sulla rendita fondiaria lavorando sul tema della casa e lavorando su dei modelli di proprietà della casa che evitassero questa dinamica di appropriazione*»³². A questo punto si è aperto per i membri della Fondazione un periodo di studio e acquisizione di conoscenze riguardo possibili modelli di contrasto a questi meccanismi: la scelta è ricaduta sul Community Land Trust perché è sembrato più idoneo rispetto alle esigenze del caso. Un punto da sottolineare, che è affiorato più volte durante gli scambi e gli incontri con i promotori del progetto è che la scelta dello specifico modello, così come delle forme giuridiche adottate, di cui si parlerà in seguito, dipende esclusivamente dalla miglior corrispondenza con le istanze di questo specifico caso. In altri termini, la promozione di questo intervento, nonostante le sue radici politiche e strettamente legate all'attivismo, segue una logica molto pragmatica, secondo cui modelli, ordinamenti e soggetti coinvolti sono strumentali a obiettivi ben precisi, che si interessa mantenere sul lungo termine. In questa prima fase di esplorazione è cominciato anche il processo di individuazione di un immobile dove realizzare il primo progetto pilota nel quartiere: è stato selezionato l'edificio in Corso Giulio Cesare 34 [Fig.38].



▲ Fig. 38 Edificio in Corso Giulio Cesare 34.
Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>

STRUMENTI E GOVERNANCE

A questo punto si sono aperte numerosissime questioni di varia natura e ancora non del tutto chiarite. Di conseguenza, il lavoro di ricerca portato avanti dalla Fondazione è stato proseguito ed ampliato, coinvolgendo progressivamente diversi soggetti con competenze specifiche, costruendo collaborazioni e alleanze che concorrono direttamente alla realizzazione del progetto.

Essendo uno dei primi tentativi italiani di importazione di un modello internazionale, gran parte del lavoro ha riguardato anzitutto l'individuazione di forme adeguate, nell'ordinamento italiano, per la trasposizione. Si è scelto di costituire una seconda Fondazione, nella primavera 2024, Fondazione Community Land Trust – Terreno Comune Enti del Terzo Settore (ETS), che assume il ruolo di trustee, cioè amministratore fiduciario, nei confronti della terra. La scelta di costituire un altro ente rispetto alla Fondazione Porta Palazzo deriva dalla specificità degli obiettivi, esplicitati nello statuto. Sono diversi i motivi che hanno portato a selezionare la Fondazione come la forma più adatta rispetto ad altre³⁹, come ad esempio associazioni o cooperative:

1. La Fondazione si qualifica per la destinazione di un patrimonio ad uno scopo, che una volta impresso al patrimonio, riportandolo nello statuto, diventa vincolo di destinazione immutabile. Gli stessi organi di governo della fondazione hanno quindi indisponibilità dello scopo dell'ente. Questa caratteristica fa sì che il mancato perseguimento dello scopo renda l'organo privo della sua stessa valenza, elemento particolarmente significativo considerando il lungo termine. In altri termini, viene impresso sui suoli, cioè il patrimonio, un vincolo reale di destinazione in funzione del perseguimento di uno specifico scopo, che solitamente contempla l'inalienabilità degli stessi⁴⁰. Lo scopo costituisce quindi un limite ma anche una guida nell'amministrazione della fondazione da parte degli organi preposti, che devono agire compatibilmente con esso.
2. Si tratta di una forma giuridica estremamente flessibile nell'ordinamento italiano in termini di struttura organizzativa (ad esclusione dell'imprescindibilità del consiglio di amministrazione), che ben si presta a costruire la governance sul modello CLT "classico", ovvero con un'assemblea aperta con funzione deliberativa e un consiglio di amministrazione tripartito.

Al contrario, nel caso di un'associazione la causa dell'ente può essere modificata dagli associati, elemento che non garantisce la durabilità dello scopo sul lungo periodo.

³⁹.

Su questo tema per approfondimento si rimanda a A. Vercellone, *Il Community Land Trust*, Giuffrè Francis Lefebvre, Torino, 2020.

⁴⁰.

A. Vercellone, *Il Community Land Trust negli Stati Uniti e in Italia*, "Trusts", 2022, 259.

Un secondo tema di ragionamento è la governance del CLT, attualmente in via di definizione. Su questo argomento si intrecciano diverse questioni, anzitutto perché il processo di costruzione della governance comincia prima che siano stati selezionati gli abitanti del primo progetto pilota in Corso Giulio Cesare. Sulla base di numerose ricerche e del confronto con Community Land Trust Bruxelles si è scelto di ragionare su più momenti:

- In una prima fase è stato costituito un organo provvisorio con funzione operativa, il Consiglio di Indirizzo. Successivamente si è formata una Consulta aperta, pensata come spazio di confronto partecipato, nel quale discutere vari temi come i criteri di selezione dei futuri abitanti.
- In un secondo momento sarà costituita un'assemblea che avrà la funzione di eleggere l'organo decisionale ordinario, ovvero il Consiglio di Indirizzo. Quest'ultimo è tripartito e costituito per 1/3 da rappresentanti degli abitanti sui suoli del CLT, 1/3 da aderenti al CLT, cioè da chi ne condivide i valori e gli scopi e sia disposto a parteciparvi, e infine 1/3 di rappresentanti dell'interesse pubblico. La presenza di tutte queste componenti è fondamentale per assicurare che il bene-suolo sia effettivamente mantenuto comune effettuando controlli e verifiche, anche ad esempio sui bilanci. Il Cdl mantiene una funzione operativa, mentre l'assemblea è sede di discussione su questioni varie come le condizioni e la formula di calcolo del prezzo di rivendita degli immobili, le procedure di rivendita, le direzioni future per il trust una volta avviato il progetto pilota ecc...

Questo tipo di impostazione è di chiaramente derivata dal modello statunitense-anglosassone, che si sviluppa a partire dal principio di conflitto di interessi. In altri termini, *«Il concetto di fondo è non negare che ci sono degli interessi diversi, ma anzi renderli espliciti, metterli sul tavolo e avere una governance che li affronti. (...) L'idea (...) è molto pragmatica e di tradizione anglosassone più che italiana⁴¹»*. Un punto fondamentale da sottolineare riguarda proprio l'aspetto del conflitto, che, come illustrato nel terzo capitolo, è un livello fondamentale di partecipazione e che implica che il concetto di bene comune sia negoziabile al variare delle condizioni e situazioni, posti degli obiettivi condivisi ed esplicitati nello statuto. Si supera quindi la difficoltà di individuare un bene universalmente riconosciuto, negando situazioni di possibile conflitto e divergenza, ma si aprono numerose altre sfide legate alla gestione del confronto partecipato.

41.

Estratto da intervista ad Andrea Couvert, vicepresidente della fondazione Community Land Trust Terreno Comune. Per approfondimento vedere capitolo sesto del presente lavoro.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA

Un terzo e vasto argomento da affrontare riguarda la fattibilità economica del progetto. Il CLT, in questo ordinamento nella forma della fondazione, è infatti un ente no-profit, che tuttavia deve garantire la sostenibilità degli interventi, obiettivo complesso che richiede diverse fonti di finanziamento. Nonostante il forte interessamento di alcuni soggetti, tra cui anzitutto il Comune di Torino, con cui durante tutto lo sviluppo del progetto si è mantenuto un dialogo costante, l'attuale periodo storico è ben diverso rispetto all'età dei grandi finanziamenti pubblici alle politiche per la casa⁴². La prima spesa consistente ha riguardato l'acquisto dell'immobile da un unico proprietario privato, ed è stata sostenuta grazie ad un finanziamento collettivo, preceduto da una raccolta fondi a cui hanno contribuito ottantuno persone e cinque enti. La seconda spesa consiste invece nel costo dei lavori, che è stato coperto in parte da Fondazione Compagnia di San Paolo, mentre per la somma rimanente da un mutuo sottoscritto da Fondazione CLT Terreno Comune – ETS. Infine, altri finanziamenti derivano dalla vittoria di bandi pubblici, finanziati da enti locali, nazionali ed europei per la realizzazione di specifiche parti del progetto, come si vedrà in seguito. Naturalmente il reperimento di risorse con provenienza così differente implica un ampio lavoro di gestione del processo e una grande capacità di comunicare ed interfacciarsi con soggetti diversi, che richiedono in alcuni casi specifici documenti. Per queste ragioni, come per altre questioni, il gruppo promotore si è affidato ad alcuni consulenti, tra cui la Società per Azioni e Società Benefit Avanzi⁴³. Durante le interviste svolte nell'ambito della ricerca è stata segnalata a più riprese dai promotori del progetto la necessità di un sostegno economico regolare, così come avviene con il CLT Bruxelles, che riceve un contributo pubblico dalla Regione, soprattutto considerando un'estensione rispetto al progetto pilota: *«Non ci si può illudere, però che questo, come ogni progetto che abbia come target delle persone a basso reddito con difficoltà di accedere alla casa, possa funzionare senza un sostegno economico pubblico o para-pubblico, come ad esempio nel nostro caso Compagnia di San Paolo³²»*. È stato inoltre sottolineata la differenza rispetto alle tradizionali politiche per l'edilizia in Italia⁴², che erano fondamentalmente a fondo perduto in virtù della possibilità di rivendita sul mercato libero degli immobili acquistati con agevolazioni o convenzioni.

42.

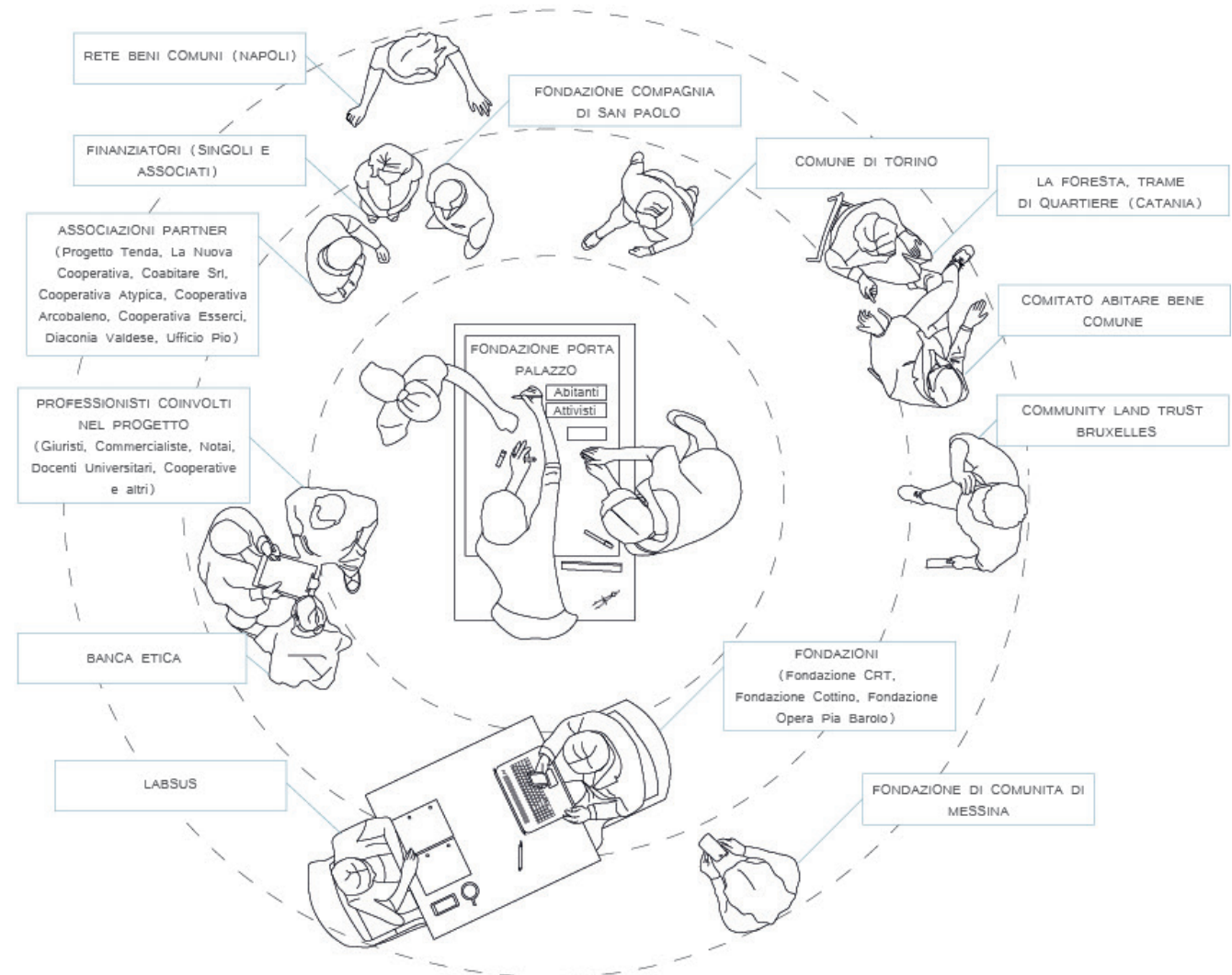
Si rimanda al primo capitolo del presente lavoro di tesi.

43.

Per approfondimento: <https://avanzi.org/storia/>.

CHI SONO IL COMMUNITY LAND TRUST?

A questo punto appare utile cercare di descrivere come si è strutturata e organizzata la rete di persone che fanno parte e collaborano con il neonato Community Land Trust. Come evidente dalla descrizione già fatta, il processo in questo caso è di tipo bottom-up, realizzato cioè a partire dagli sforzi prima individuali, poi collettivi e infine organizzati di un gruppo di abitanti del quartiere Aurora. Il CLT riguarda in maniera più o meno diretta una molteplicità di soggetti, sia singoli che associati, coinvolti personalmente o in quanto rappresentanti di diversi enti, che sono per di più interessati da diversi gradi di coinvolgimento. Nel cercare di darne una rappresentazione semplificata, il presidente della Fondazione CLT Terreno Comune, Karl Krähmer ha usato l'immagine di tre cerchi concentrici, in cui i soggetti più vicini al centro sono anche quelli maggiormente coinvolti [Fig.39].



▲ Fig. 39 Schema dei soggetti e dei gradi di coinvolgimento nel progetto.
Fonte: elaborazione personale.

Si possono individuare quindi diversi livelli, attualmente in fase di consolidamento e soggetti a variazioni. Esiste anzitutto un gruppo di persone che promuove il progetto lavorando concretamente e nella quotidianità: di questo fanno parte i membri della Fondazione Porta Palazzo che si occupano nello specifico della questione abitativa, ovvero del progetto CLT e delle altre iniziative. La maggior parte di questi sono abitanti del quartiere e attivisti mobilitati da diversi anni su questi temi; in alcuni casi l'aspetto dell'attivismo si combina con la professione, che è anche essa legata a quest'ambito. Esistono poi alcune persone che si sono più di recente avvicinate alla realtà della Fondazione Porta Palazzo a seguito dell'adesione al progetto CLT. Il contatto tra questi individui è stato prevalentemente di tipo diretto ed è avvenuto durante alcune mobilitazioni, esperienze lavorative in comune ed eventi di promozione del CLT.

Un secondo livello di coinvolgimento riguarda un insieme molto eterogeneo di soggetti, con i quali il primo nucleo è entrato in contatto con la precisa finalità di creare collaborazioni e alleanze su competenze definite che concorrono direttamente alla realizzazione del progetto. Sono ad esempio parte di questo gruppo i professionisti in ambito giuridico, economico o in quello dell'accompagnamento sociale che svolgono il ruolo di consulenti per la Fondazione CLT Terreno Comune. Alcuni di questi sono in seguito entrati a far parte del Consiglio di Indirizzo e sono diventati collaboratori della Fondazione di Comunità. Rientrano in questa seconda categoria anche i finanziatori, singoli o associati, che hanno contribuito all'acquisto dell'immobile su cui si svilupperà il progetto pilota, Fondazione Compagnia di San Paolo e il Comune, con il quale è stato organizzato un ciclo di incontri da aprile a luglio 2024 presso Urban Lab a Torino⁴⁴.

Infine, grazie al lavoro di alcuni individui del gruppo promotore si sta costruendo una rete di portata nazionale e internazionale che presenta «geometrie variabili e specifiche che è faticoso descrivere chiaramente e analiticamente. In questa rete si sono stati creati più dialoghi e incontri, siamo entrati in contatto in modo vario»³². Ne fanno parte, ad esempio, il CLT Bruxelles e realtà come Trame di Quartiere di Catania⁴⁵, Rete Beni Comuni di Napoli⁴⁶, Comitato Abitare Bene Comune, La Foresta⁴⁷, Labsus⁴⁸. Lo scopo principale di questo tipo di relazioni è di contribuire a creare un dibattito attorno alla questione abitativa e riguardo i possibili modelli di abitare alternativi al libero mercato.

44. Per approfondimento: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/per-un-community-land-trust-a-torino/>

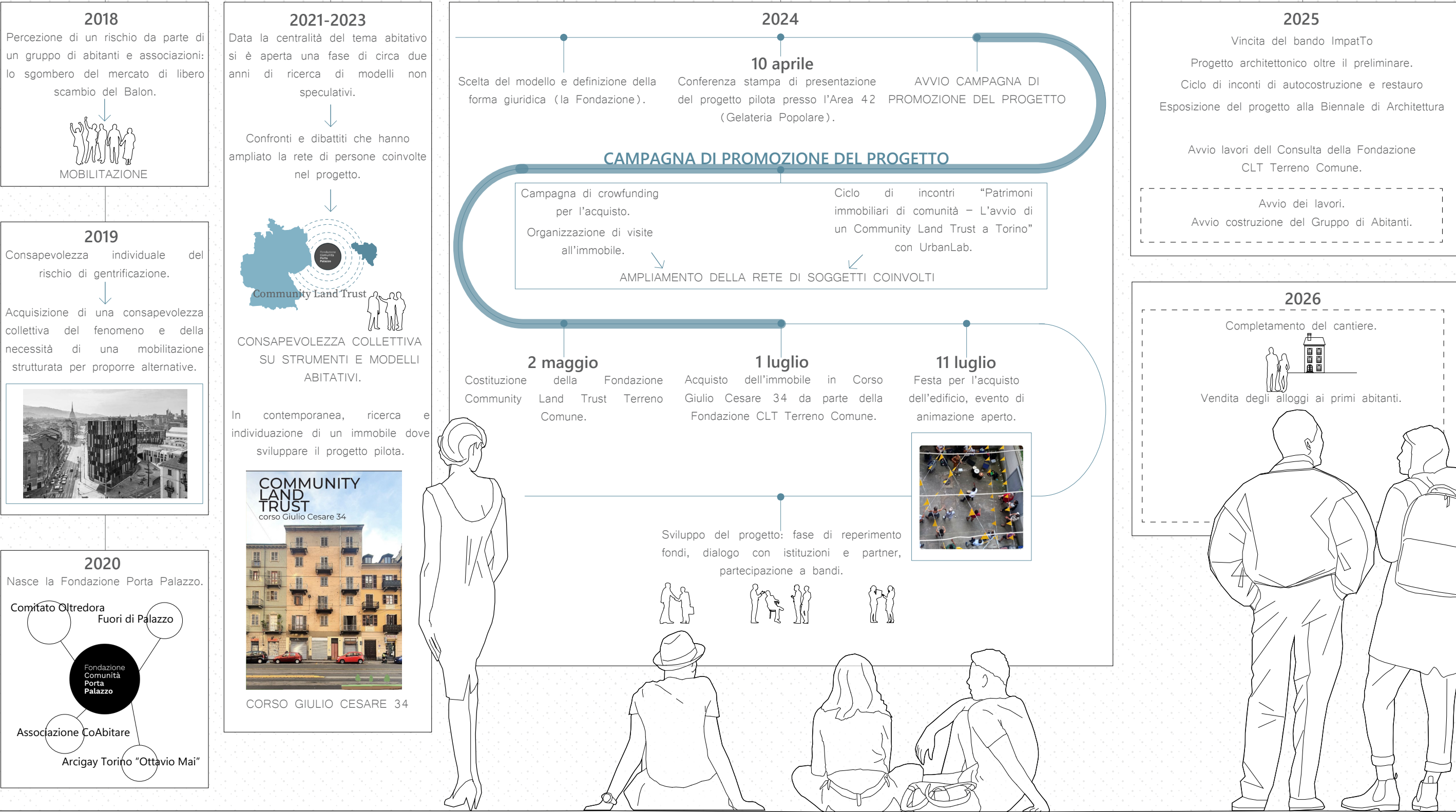
45. Per approfondimento: <https://www.tramediquartiere.org/>

46. Per approfondimento: <https://commonsnapoli.org/>

47. Per approfondimento: <https://laforesta.net/>

48. Per approfondimento: <https://www.labsus.org/>

IL PROCESSO: UNA SINTESI



▲ Fig. 40 Schema sintetico del processo di costruzione del Community Land Trust Terreno Comune.
Fonte: elaborazione personale.

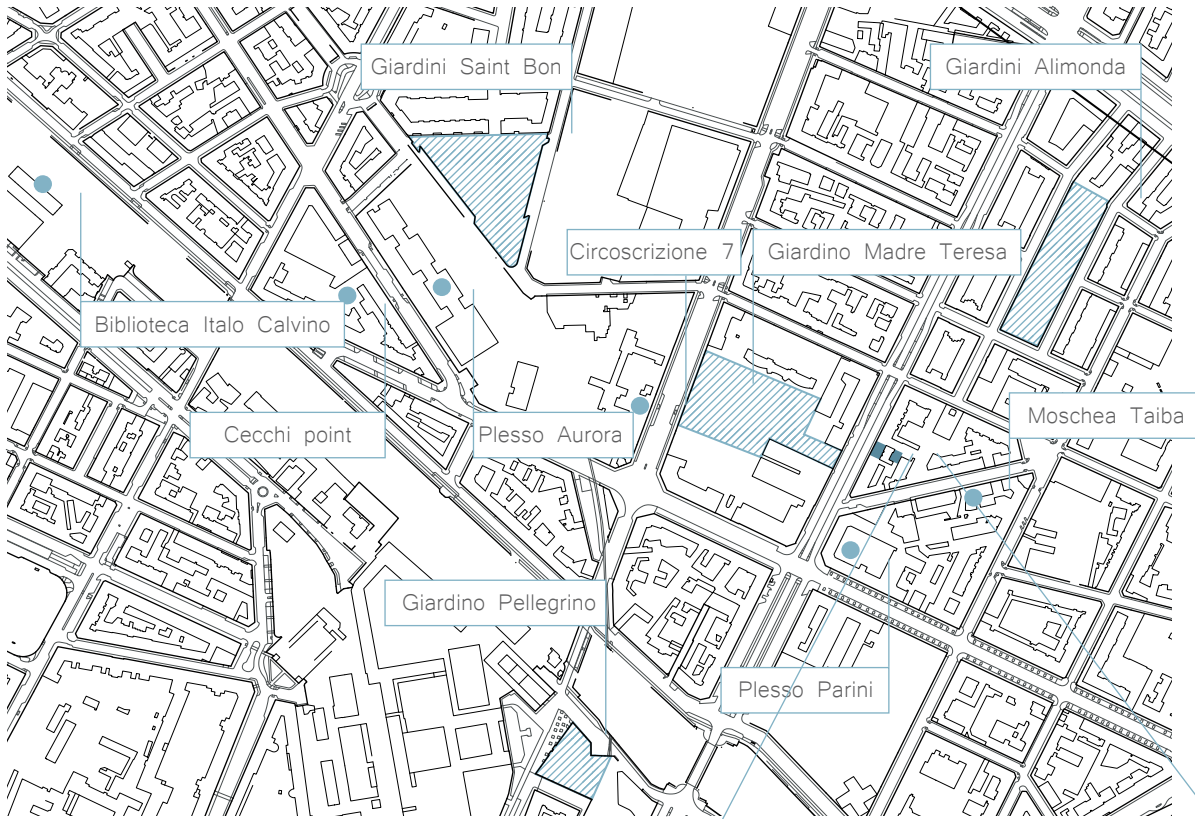
Il caso studio: il progetto

I PRIMI APPROCCI

L'edificio sede del progetto pilota si trova in Corso Giulio Cesare 34, in un punto nevralgico all'interno del quartiere. Si tratta, infatti, di una zona molto frequentata e ricca di servizi, tra cui attività commerciali di piccolo-medio taglio, la moschea Taiba, il complesso scolastico Parini, la sede della Circoscrizione 7 e il Giardino Madre Teresa di Calcutta [Fig.41]. Al tempo stesso, «è un punto caldo e oggetto di molta attenzione, recentemente al centro di una serie di episodi di micro disagio»⁴⁹, in cui emergono situazioni conflittuali spesso risolte con l'abbandono di alcune aree, l'auto-esclusione di alcuni gruppi di residenti e lo svuotamento e il danneggiamento dello spazio pubblico.

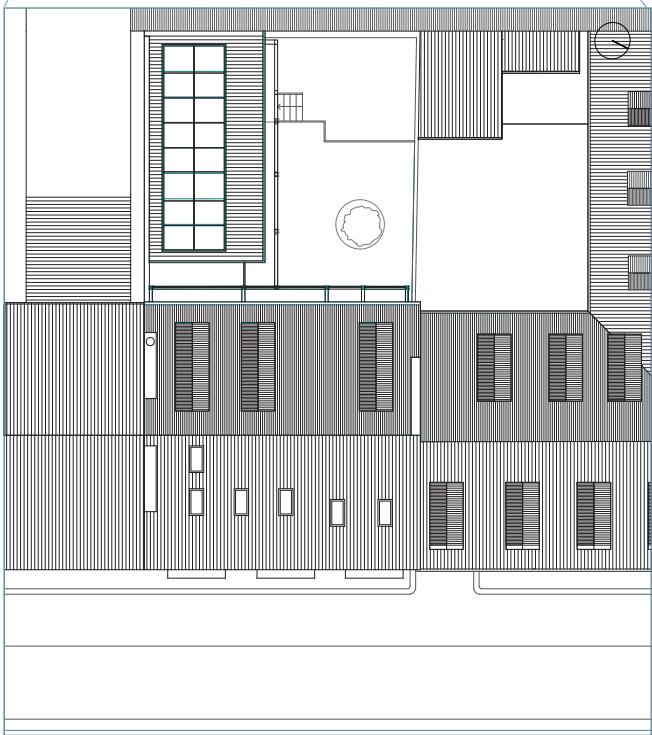
La scelta dell'immobile da parte della Fondazione non è stata in realtà determinata dalle caratteristiche di contesto, quanto da quelle dell'immobile stesso. Si tratta infatti di un edificio costruito come abitazione economica nel 1881, che ha subito diverse modifiche fino al 1933, anno a cui risale l'ultima sopraelevazione di una delle maniche. La configurazione allo stato di fatto rende questo edificio particolarmente adatto alla nuova destinazione d'uso, con la conseguenza di poter mantenere i costi di ristrutturazione relativamente bassi. Al tempo stesso, anche il costo di acquisto, pari a 476.450 euro, ha contribuito alla fattibilità del progetto; l'edificio è stato venduto da un unico proprietario, che precedentemente aveva destinato gli appartamenti all'affitto. Si tratta quindi di un immobile abitato fino a tempi recenti, ma che manca di adeguata manutenzione, sia in termini di interventi ordinari che straordinari: tra questi, vi è ad esempio la messa in sicurezza dei ballatoi esterni [Fig.51].

L'accesso all'edificio avviene da Corso Giulio Cesare, parallela a cui si trova la manica principale dell'edificio, che si sviluppa su sei piani fuori terra. L'ingresso si apre su uno stretto corridoio che conduce direttamente al cortile interno, sul quale si affaccia la seconda manica di quattro piani fuori terra e il fabbricato più basso di un solo piano fuori terra, usato come deposito. Nel prospetto principale verso la strada si trovano al piano terra tre locali che venivano utilizzati come negozi; il restante sono bi-tri locali il cui accesso avviene da un corpo scala nella manica principale e dai ballatoi dal



▲ Fig. 41 Planimetria con indicazione dei servizi e le risorse presenti nel contesto in cui si inserisce l'immobile. Fonte: elaborazione personale.

lato del cortile. Nella configurazione attuale manca un ascensore, che si prevede necessariamente di inserire con l'intervento. È presente anche un livello interrato, che ospita le cantine dei venti appartamenti attualmente esistenti. Nonostante si tratti di un edificio di tipo economico, le finiture risalenti all'epoca della costruzione, come i pavimenti e gli infissi [Fig.46-48], costituiscono degli elementi di pregio che è immediatamente sembrato opportuno conservare. Dal punto di vista impiantistico, è emersa subito la necessità di un rifacimento pressoché completo degli impianti elettrici e di riscaldamento.



▲ Fig. 42 Planimetria di inquadramento, stato di progetto. Fonte: elaborazione personale.

49. Estratto da intervista a Sandra Giannini, Santiago E. Gomes e Paolo Maccario dello studio Follow the Architect che si sta occupando della ristrutturazione dell'immobile sede del progetto pilota. Per approfondimento vedere capitolo sesto del presente lavoro.



▲ Fig. 43 - 51 Foto dello stato di fatto delle due maniche, l'interno del negozio e degli appartamenti, il corpo scala, uno dei terrazzi e i ballatoi. Fonte: gentile concessione dello studio Follow the Architect.

FONDAMENTI DI PROGETTO

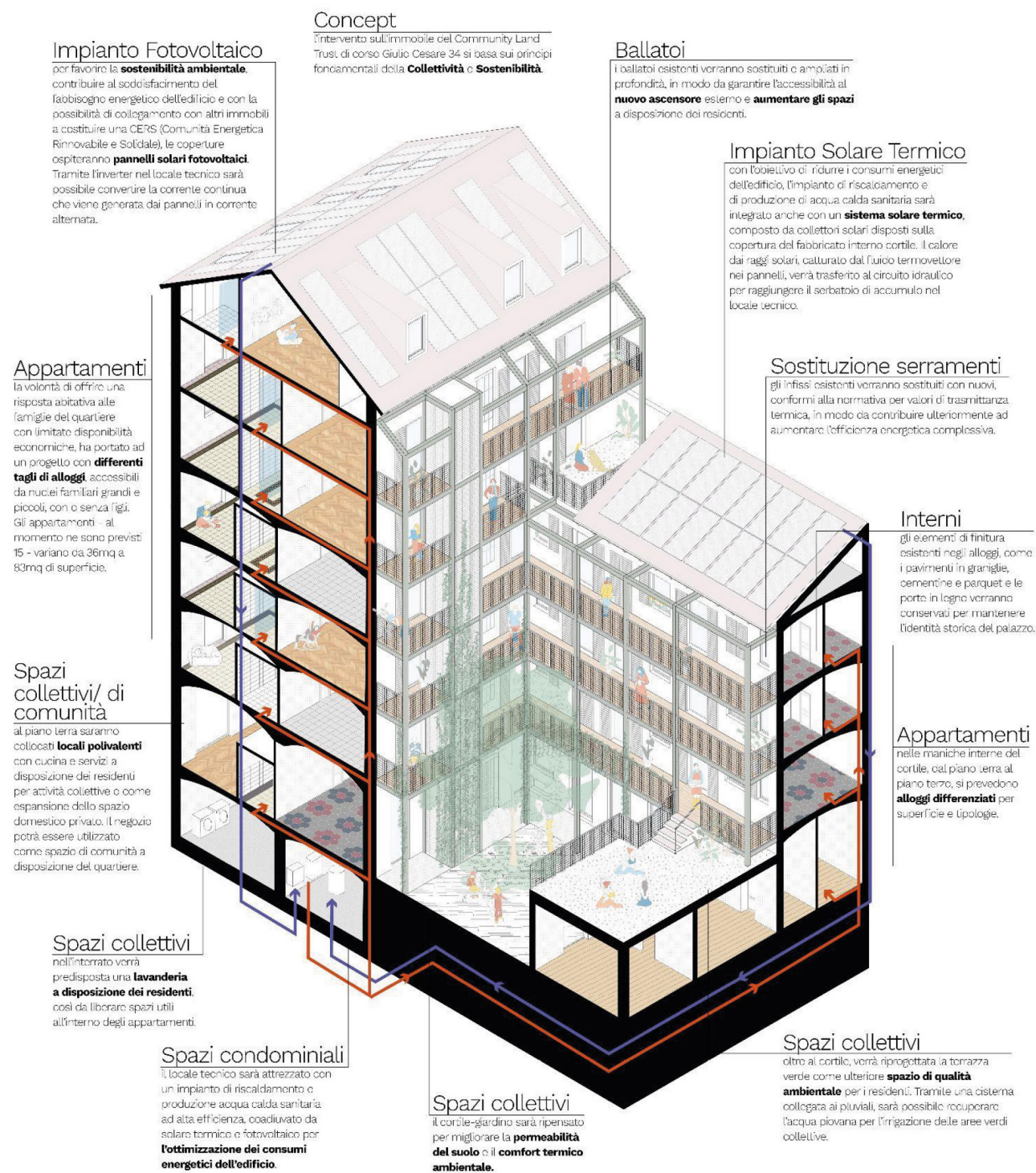
Il progetto architettonico, a cui ho avuto l'opportunità di contribuire durante un tirocinio svolto presso lo studio Follow the Architect, si basa su alcuni principi fondamentali, coerentemente con il ragionamento che ha portato alla creazione del Community Land Trust stesso. Tra questi:

- La redistribuzione di valore: il modello CLT nasce dalla volontà di trasformare la rendita fondiaria da strumento di accumulazione individuale a mezzo di redistribuzione di valore alla collettività. Allo stesso modo, gli interventi promossi durante la riqualificazione mirano a beneficiare da vari punti di vista non solo gli abitanti dell'immobile, ma una comunità più ampia, che auspicabilmente supera anche la scala del quartiere. I benefici apportati appartengono alla dimensione sociale e a quella ambientale, e consistono principalmente nella disponibilità di spazi aperti alla città e nella creazione di una Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale (CERS)⁵⁰, della quale si prevede che l'edificio in Corso Giulio Cesare 34 diventi uno dei nodi. L'idea di fondo è che non solo vi sia autoproduzione di energia a beneficio degli abitanti, ma che *«attraverso una serie di meccanismi istituiti dalla normativa delle entrate possano essere gestite dalla comunità anche al di fuori del palazzo stesso»*⁴⁹.
- La forzatura dei confini dell'immobile: è un tema direttamente connesso con il primo. Partendo dalla consapevolezza che lavorare sulle abitazioni significa contribuire alla costruzione di parti di città, il progetto intende creare nuovi spazi di contatto ibridando la dimensione individuale, quella comune, propria degli abitanti dell'immobile, e quella collettiva, aperta a tutti. Nello specifico, si è stabilito di destinare gli ambienti al piano terra, precedentemente utilizzati come negozi, all'uso della collettività, rendendoli parte di un sistema di risorse già attivate [Fig.41].
- La sostenibilità dell'intervento: questa viene perseguita tramite un approccio sistemico. Ad esempio, la sostenibilità ambientale non riguarda esclusivamente il progetto impiantistico, ma dipende anche da alcune precise scelte, come quelle volte al recupero di elementi originali, e all'utilizzo di alcuni dispositivi, come i ballatoi.

Di conseguenza, è possibile riscontrare coerenza e linearità nell'intero progetto: *«Questo è frutto di un lavoro di condivisione continua abbastanza impegnativo. Rispetto ad altre tipologie di progetto, questo va negoziato e aggiornato continuamente; banalmente c'è un incontro settimanale tra tutti i referenti che seguono le varie parti del progetto con momenti alterni di un dominio rispetto all'altro. (...)*

50.

La costruzione di una CERS è uno dei quattro ambiti di intervento della Fondazione Porta Palazzo.



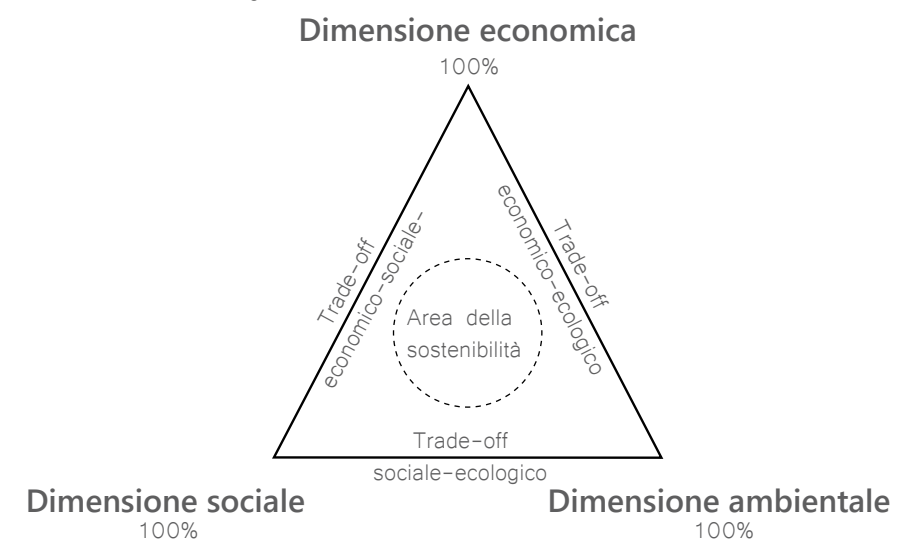
▲ **Fig. 52** Assonometria sintetica con i principali interventi.
Fonte: elaborazione personale in collaborazione con lo studio Follow the Architect.

Credo quindi che il segreto sia la condivisione costante»⁴⁹.

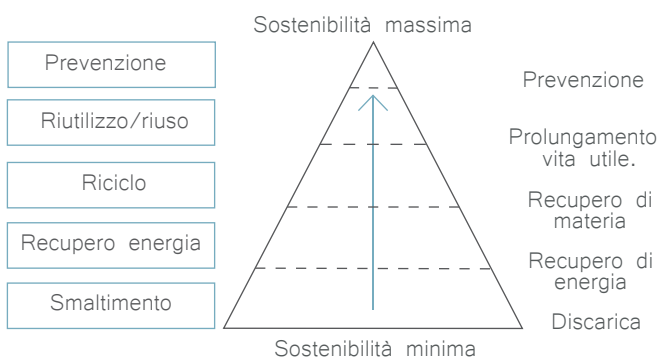
È fondamentale, quindi, per la buona riuscita del progetto, il fatto che all'interno del gruppo di lavoro siano ben chiari gli obiettivi e gli intenti, tanto per i membri della Fondazione quanto per tutti i professionisti coinvolti.

Al tempo stesso, l'adozione di un approccio sistemico nella progettazione consente di effettuare delle scelte che permettono di raggiungere contemporaneamente più obiettivi, in adesione ai principi fondamentali: è emblematico, in questo senso, il caso dei ballatoi verso il cortile interno. Partendo dalla necessità di mettere in sicurezza i ballatoi esistenti, che richiedono un intervento di manutenzione straordinaria, e da quella di inserire un ascensore a servizio delle due maniche pluripiano, attualmente non presente, si è giunti alla scelta di ampliare la superficie dei ballatoi e di inserire un ascensore esterno. In questo modo, inoltre, si aumenta lo spazio a disposizione dei singoli appartamenti, con ricadute positive sul valore degli stessi e sulla qualità di vita degli abitanti, e si riduce, tramite l'utilizzo di tende, il soleggiamento sulle facciate, in particolare quella orientata a sud. A sua volta minor soleggiamento implica un ridotta necessità di raffrescamento degli ambienti interni durante i mesi più caldi, che va a diminuire i consumi energetici e i costi di gestione per gli abitanti.

La capacità di considerare contemporaneamente diversi aspetti del progetto e di creare sinergie tra più sistemi ha un impatto fondamentale sulla sostenibilità dell'intervento. Si tratta di un termine il cui senso è fortemente suscettibile di interpretazioni, in particolare per la multi-dimensionalità, che riguarda l'ambito ambientale, sociale ed economico [Fig.53].



▲ **Fig. 53** Triangolo dello sviluppo sostenibile.
Fonte: Silvestri F. (2003).



▲ Fig. 54 La gerarchia della gestione dei rifiuti.
Fonte: Direttiva quadro sui rifiuti dell'UE (2008/98/CE)

Le tre dimensioni sono fortemente correlate, come è evidente nella pratica professionale, ma anche nella quotidianità di ognuno. Come per altri interventi, nel caso della ristrutturazione dell'immobile in Corso Giulio Cesare 34 determinate scelte in termini di sostenibilità ambientale hanno ricadute economiche: ad esempio, la scelta di riutilizzare degli elementi originali dell'immobile contribuisce a risparmiare in termini di consumi di materia ed energia [Fig.54], riducendo le emissioni che sarebbero necessarie per lo smaltimento e la produzione di nuovi pezzi, ma anche alla riduzione dei costi. In altri casi, invece, si producono dei conflitti di interesse: ad esempio, selezionare un sistema di condizionamento molto efficiente e quindi migliore dal punto di vista ambientale può provocare costi eccessivi, che vanno a minare la sostenibilità economica, e quindi la realizzazione stessa dell'intervento. In altre parole, la sostenibilità non è necessariamente diretta conseguenza dell'efficienza energetica. Da questo punto di vista, molti dei promotori del progetto hanno sottolineato più volte di avere ben presente le diverse necessità e di lavorare in un'ottica di miglior compromesso possibile, cercando di «*aumentare la qualità non per forza di cose aumentando il costo, che viene poi pagato dalle famiglie. Non è, cioè, per forza direttamente proporzionale il valore dell'immobile e dell'intervento rispetto al comfort abitativo*»⁴⁹. In altre parole, anche l'efficienza è intesa in senso ampio come capacità di ottenere il massimo risultato dalle risorse disponibili, e non solo in termini di consumi energetici.

In questo caso specifico, inoltre, la cura alla sostenibilità economica e ambientale diventano occasioni di partecipazione, determinando impatti sociali dell'intervento e promuovendo il «*diritto alla città ecologica per tutte e tutti*»⁵¹. Ad esempio, il recupero di elementi da riutilizzare e la creazione di allestimenti diventano un momento di co-progettazione e autocostruzione condiviso, oppure la gestione collettiva all'interno della CERS diventa occasione di empowerment. In linea con un approccio già adottato da Fondazione Porta Palazzo⁵², il progetto lavora su tre diverse scale, in cui si inseriscono altrettante dimensioni⁵³:

1. Gli appartamenti;
2. Gli spazi collettivi;
3. Gli spazi della comunità.

51.

Fondazione Porta Palazzo, *Il primo Community Land Trust in Italia_ La Fondazione CLT e il progetto pilota di Corso Giulio 34, Torino, 2024.*

52.

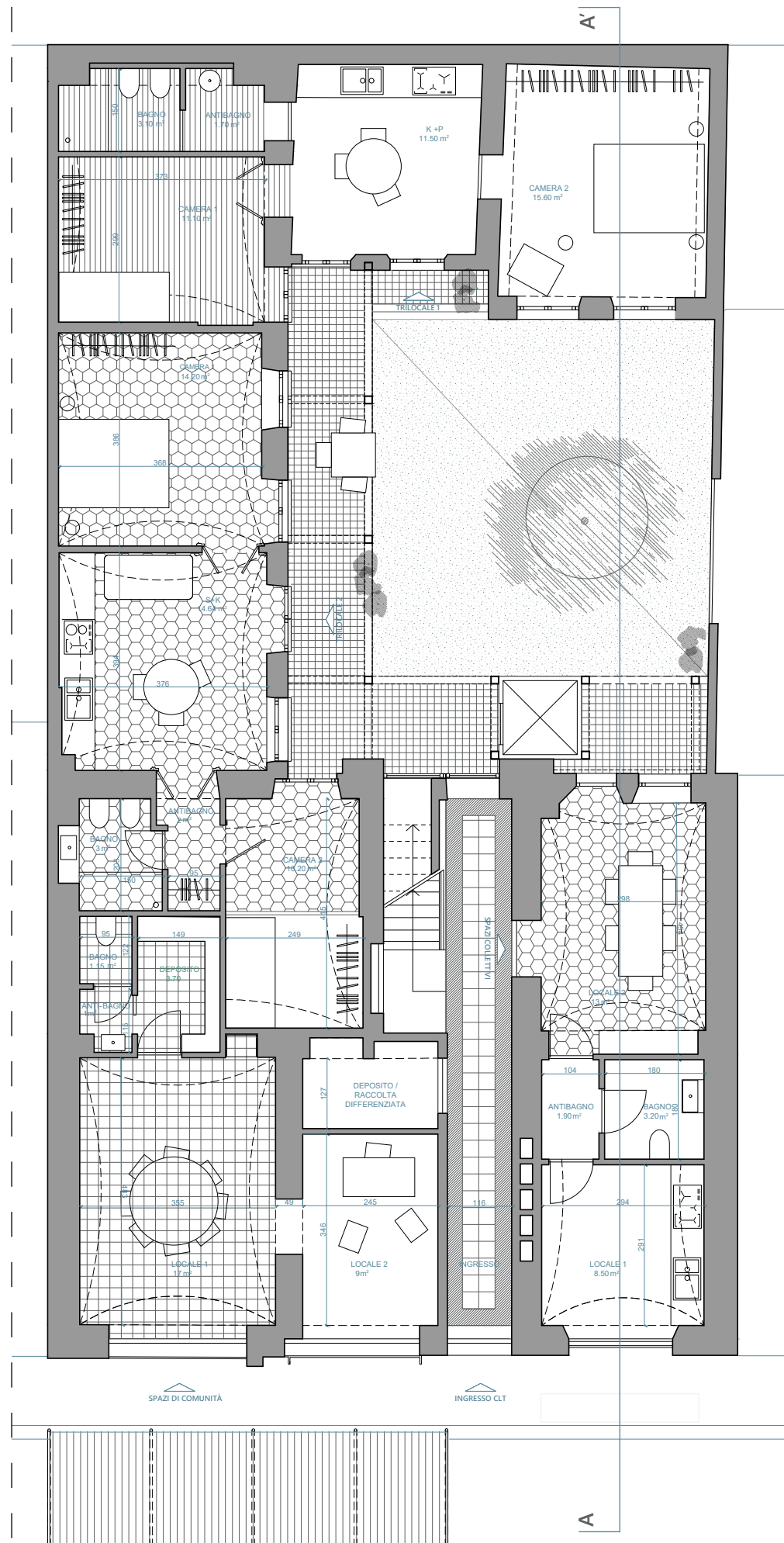
Ad esempio, individuata la tematica "casa" su cui promuovere degli interventi, la Fondazione ha avviato tre filoni d'azione: uno sportello di prossimità, il progetto CLT, che lavora più sul lungo termine, e la partecipazione a dibattiti e campagne in collaborazione con una rete più ampia di soggetti.

53.

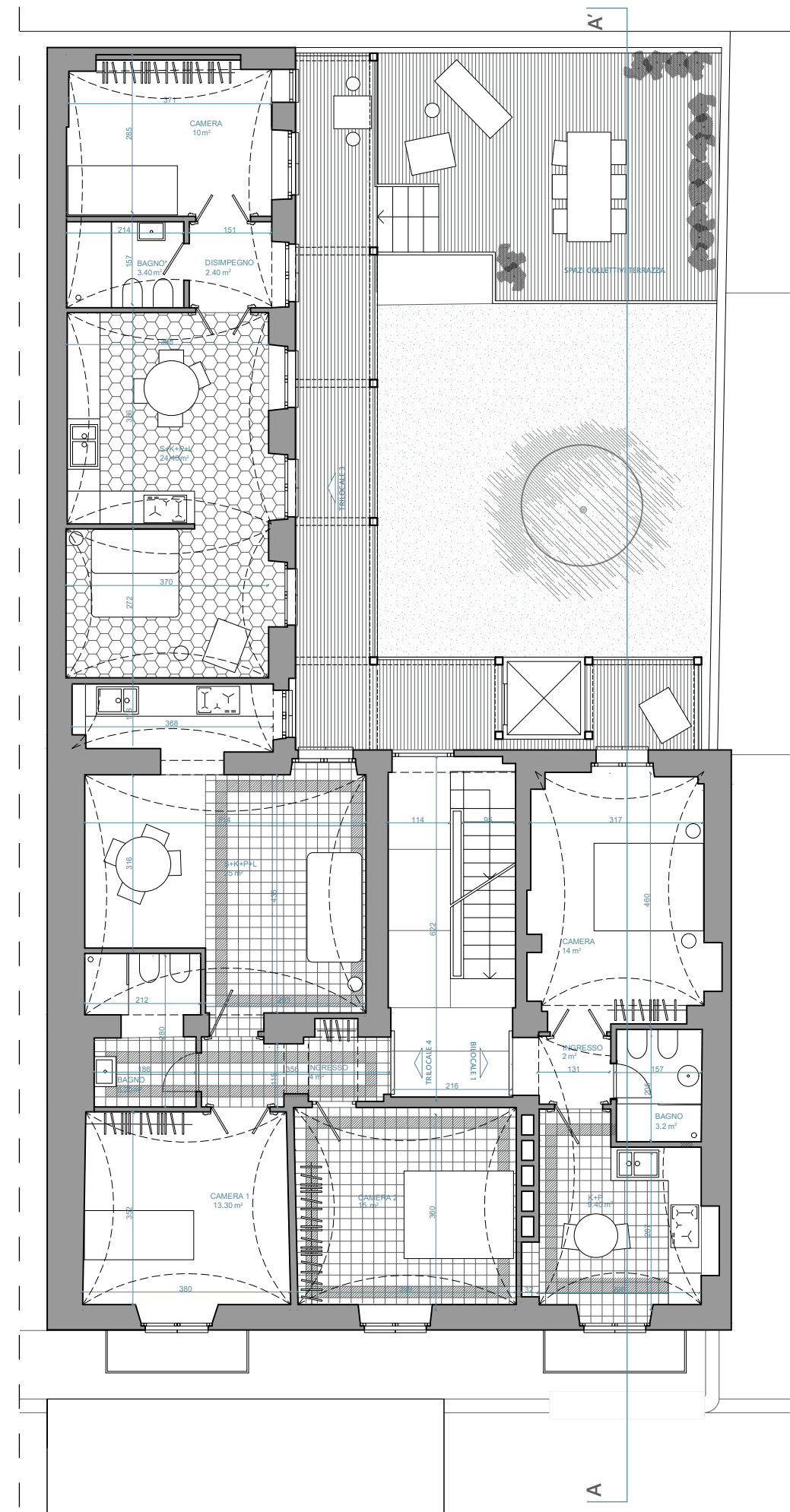
Si rimanda al capitolo quarto della tesi.



▲ Fig. 55 Sezione AA', progetto.
Fonte: gentile concessione dello studio Follow the Architect.



▲ Fig. 56 Pianta piano terra, progetto.
Fonte: elaborazione personale in collaborazione con lo studio Follow the Architect.



▲ Fig. 57 Pianta piano primo, progetto.
Fonte: elaborazione personale in collaborazione con lo studio Follow the Architect.

GLI APPARTAMENTI

Allo stato di fatto l'edificio ospita venti appartamenti, che nel progetto vengono riportati a sedici. La progettazione ha fatto riferimento ad un target individuato dal gruppo di lavoro, sulla base della conoscenza delle dinamiche demografiche e socioeconomiche che interessano il quartiere e, in particolare, della difficoltà di famiglie con minori nel trovare una sistemazione adeguata. È molto chiara anche la relazione tra precarietà abitativa, coesione sociale e sicurezza percepita. Si prevede quindi che gli appartamenti siano destinati a nuclei familiari in condizioni di disagio abitativo, cioè che nello specifico abbiano difficoltà ad accedere alla casa. In particolare, si immaginano come destinatari dei nuclei familiari con minori, che non possiedano case di proprietà in Italia e che abbiano un reddito mensile compreso tra 1300 e 1500 euro. Questo range è stato individuato considerando sia i dati sui redditi medi per Aurora [Fig.7], sia tenendo a mente che il costo abitativo nel complesso non superi un terzo del reddito disponibile⁵⁴.

A progetto avviato, con l'ampliamento della rete di soggetti coinvolti, si è palesata la possibilità che fino a cinque delle unità immobiliari siano acquistate da Enti del Terzo Settore che le affittino a persone in condizione di fragilità.



Conoscendo il tipo di destinatari e approssimato un numero di abitanti per unità, in una prima fase di progetto è stata avviata un'indagine tipologica in cui sono state elaborate diverse proposte, discusse e revisionate dal gruppo di lavoro, di bi-tri e quadrilocali [Fig.58]. Come hanno sottolineato i progettisti, sono diversi i condizionamenti che derivano dalla necessità di limitare i costi di ristrutturazione e di proporre, naturalmente, soluzioni adeguate alla normativa vigente, che in questo caso specifico riguarda anche la possibilità, da parte di alcuni degli abitanti, di acquisire la residenza così da ottenere il permesso di soggiorno. «In questo caso lo sforzo coordinato è di trovare all'interno della norma e della prassi alcune peculiarità che

⁵⁴. Per il calcolo dell'accessibilità si veda il primo capitolo della tesi.



▲ Fig. 58 Sintesi schematica delle tipologie di appartamenti.
Fonte: elaborazione personale in collaborazione con lo studio Follow the Architect.

possono essere portate a nostro favore, ad esempio gli standard degli spazi comuni potrebbero ampliare gli spazi della singola casa, ma sono temi da discutere con l'ufficio tecnico»⁴⁹. Si vuole proporre, cioè, di considerare la dotazione degli spazi collettivi al piano terra come integrazione degli appartamenti nel calcolo delle superfici disponibili.

La disposizione degli appartamenti non subisce grandi modifiche rispetto alla configurazione allo stato di fatto; la superficie commerciale è variabile tra 40 e 90 m² circa. L'intervento si concretizza, quindi, principalmente nel cambiamento di alcune aperture interne, l'accorpamento o diversa suddivisione delle unità esistenti e la ridefinizione degli impianti igienico-sanitari. In particolare, si sono andati ad ampliare gli ambienti comuni lavorando sulla disposizione dei bagni e le cucine. Rispetto allo stato attuale, vengono resi appartamenti anche il sottotetto, dove si prevede il quadrilocale, e la manica bassa, il cui interpiano consente di inserire dei soppalchi, ampliando così lo spazio utile a disposizione.

Alcuni degli appartamenti, in particolare nella manica più alta parallela a Corso Giulio Cesare, hanno a disposizione dei terrazzi. L'accesso avviene dai rinnovati ballatoi, dove si trova l'ascensore, e dal corpo scala interno. Gli appartamenti sulla manica principale più alta hanno tutti doppia esposizione, mentre le altre due hanno affaccio sul cortile, in un caso con orientamento a sud, nell'altro ad ovest. Alla base del progetto degli appartamenti, così come di quello degli spazi comuni tra gli abitanti, c'è *«il pensiero di andare oltre ciò che è sovraordinato e di dare a un numero più ampio possibile di persone uno spazio vivibile sotto vari aspetti. La vivibilità non è solo i metri quadri disponibili, ma la disponibilità di spazi comuni, la possibilità di interazione, l'accessibilità a certe strutture che migliorano il comfort abitativo all'interno di immobili come questo, anche raffrontato a quello che è il panorama reale intorno»⁴⁹.*

GLI SPAZI COLLETTIVI

Questi sono pensati per essere a disposizione dei residenti come prolungamento dell'abitazione vera e propria, estendendo la dimensione familiare oltre le pareti dell'appartamento per momenti di relax, gioco, lavoro o studio. Al tempo stesso, si tratta di ambienti aperti durante la giornata, in cui poter svolgere svariate attività di socialità e aggregazione all'aperto o al chiuso. Questi spazi consistono in:

- i locali con affaccio su Corso Giulio Cesare e con accesso diretto al cortile, che avranno diverse funzioni e saranno dotati di cucina e servizio igienico;
- il cortile interno, pensato come spazio sia di distribuzione che di aggregazione, che sarà da interventi di miglioramento del comfort ambientale e della permeabilità del suolo. Attualmente, infatti, si tratta di uno spazio anonimo con superficie completamente impermeabile [Fig.44];
- la terrazza presente sulla manica più bassa [Fig.44], che viene resa accessibile dal ballatoio al primo piano e resa disponibile per attività di gioco, relax ed eventi collettivi;
- alcune delle canitne al piano interrato, che saranno trasfornate in un laboratorio e una lavanderia comune.
- i ballatoi. Quelli attualmente esistenti non solo necessitano di un consistente intervento di manutenzione e di messa in sicurezza, ma sono piuttosto ridotti nelle dimensioni. Ciò dipende dal fatto che, in quanto casa di ringhiera di edilizia economica, erano utilizzati quasi esclusivamente per la distribuzione, su cui si affacciavano gli ingressi degli appartamenti e gli ambienti di servizio, come i bagni. Nel progetto questa concezione cambia radicalmente: si introduce una struttura in metallo e legno appoggiata alle facciate dei due corpi principali dell'edificio che contiene l'ascensore ma che al tempo stesso amplia notevolmente lo spazio a disposizione, raddoppiando in profondità. In questo modo si passa da "corridoio all'aperto" a prolungamento degli interni, consentendo ai residenti di trascorrere più tempo all'esterno, così da animare lo spazio del condominio e favorire le interazioni e gli scambi informali. Uno stesso dispositivo, quindi, crea una dimensione ibrida tra quella familiare e quella collettiva, rispondendo contemporaneamente a più esigenze. La possibilità da parte degli abitanti di avere uno spazio individuale esterno è infatti un elemento fondamentale per migliorare la qualità di vita, sia dal punto di vista delle necessità di isolamento che da quello del bisogno di socialità.

GLI SPAZI DI COMUNITÀ

La creazione di spazi aperti ed utilizzabili da chiunque è una prerogativa irrinunciabile del progetto: l'inclusione di una dimensione abitativa più ampia rispetto a quella familiare e collettiva è infatti fondamentale per creare delle ricadute positive a livello territoriale e per connettere il Community Land Trust alla città. Questa azione mirata completa il senso dell'intervento e materializza i valori alla base dell'intero progetto, che, come esposto a più riprese durante la tesi, non si limita a fornire abitazioni accessibili a persone che ne hanno necessità. Ciò rientra a sua volta in un'idea di abitare che supera la soglia dell'abitazione e il bisogno primario, aprendosi alla possibilità di dare forma a dei modi di vivere la città che siano accessibili, inclusivi ed ecologici.

Nel concreto gli spazi di comunità all'interno dell'edificio in Corso Giulio Cesare 34 sono stati individuati in due dei tre locali al piano terra che affacciano sul Corso. Questi erano precedentemente utilizzati come negozi, idea che in un primo momento i promotori del progetto avevano pensato di replicare: *«inizialmente quando abbiamo comprato l'immobile si pensava di affittarli come negozi, ma sono diventati poi nel progetto un presidio per il quartiere, uno spazio di riferimento che non sia solo del CLT ma che sia aperto a tutti»*⁴⁹. L'idea, quindi, è che parte dell'immobile diventi elemento di contatto con il quartiere e uno dei nodi di una rete più ampia di spazi aperti utilizzati dalla comunità [Fig.41]. La disponibilità degli spazi è stata condizionata, naturalmente, dal fatto che si tratta di una ristrutturazione di un edificio esistente, perciò l'atteggiamento dei progettisti è stato volto alla valorizzazione delle caratteristiche dell'immobile, massimizzando le possibilità. Questo approccio riguarda il realtà l'intero progetto e secondo gli architetti *«evidenzia una cura rispetto sia alla soluzione per la casa in termini strettamente funzionali, sia al cercare di offrire degli spazi di qualità anche dal punto di vista, ad esempio, dei materiali, sfruttando in questo caso quello che l'edificio ci offre di interessante»*⁴⁹.

Mentre si concretizzavano questi ragionamenti, nell'estate 2024 il Comune di Torino ha pubblicato il bando "ImpatTO" per *«l'assegnazione di contributi a sostegno dell'attivazione di spazi di comunità»*⁵⁵, che è sembrato immediatamente una buona occasione di costruzione di questi spazi.

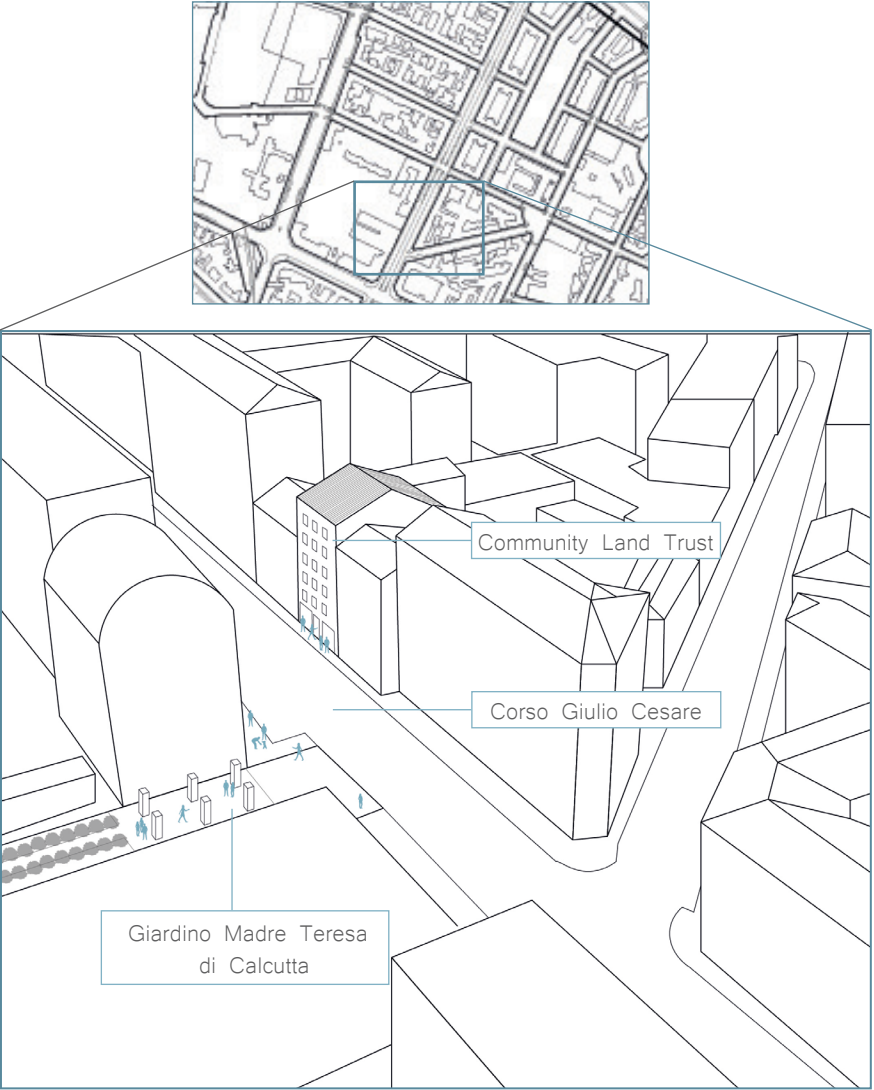
Fondazione di Comunità Porta Palazzo ha partecipato con altri dieci partner (Associazione Arteria ONLUS, Fondazione CLT Terreno Comune ETS, Associazione Educadora ETS, Associazione Il Campanile ETS, Cooperativa Atypica a.r.l., Associazione Culturale Filippina del Piemonte - ACFIL APS, Associazione Fuori di palazzo

APS, Associazione L'isola di Arran ODV, Associazione Sp4zio Giovani, Famiglie, Gruppi APS, Refugees welcome Italia ETS) vincendo l'assegnazione alcuni mesi più tardi.

La proposta riguarda tre aree in particolare [Fig.59], che si intende mettere a sistema:

- gli spazi di comunità all'interno del Community Land Trust;
- i marciapiedi lungo Corso Giulio Cesare;
- il Giardino Madre Teresa di Calcutta.

L'intervento è finalizzato a ricucire il tessuto socio-culturale dell'area, che è molto viva ma che sperimenta anche alcune difficoltà nella convivenza tra gruppi diversi. Il Giardino, in particolare, è molto frequentato durante alcuni momenti della giornata, data la vicinanza con due complessi scolastici, la sede della Circoscrizione e il Corso, mentre in altri appare poco sicuro in quanto sottoutilizzato.



▲ Fig. 59 Planimetria e prospettiva di inquadramento delle aree di intervento. Fonte: elaborazione personale.

55. Comune di Torino (2024, 27 giugno). Avviso pubblico "ImpatTO" per l'assegnazione di contributi a sostegno dell'attivazione di spazi di comunità. [Bando]. <http://www.comune.torino.it/bandi/contributi-benefici.shtml>

Di conseguenza, si intende attivare questi spazi così da favorire il coinvolgimento di abitanti, frequentatori dell'area, commercianti e scuole. Per fare ciò, si prevede un presidio costante, connettendo il Giardino con gli spazi di comunità del CLT, che possa essere un riferimento per i bisogni di chi frequenta queste parti del quartiere. A partire da questo e appoggiandosi sull'ampia rete di soggetti e associazioni coinvolte, si vuole costruire una serie di pratiche di prossimità che vedono la persona in condizione di bisogno diventare parte attiva della sua assoluzione e della gestione collettiva di questi spazi pubblici.

Il gruppo proponente, formato dalla Fondazione e dalle dieci associazioni, ha individuato tre ambiti di azione principali:

1. relazione;
2. prossimità;
3. cura e pratiche di futuro.

Le prime sono volte a costruire ed intensificare i rapporti tra i frequentatori delle aree, superando le barriere culturali e linguistiche e creando connessioni. Si tratta di attività di animazione pensate per diversi soggetti, di tipo formale e non, in parte volte all'acquisizione o al miglioramento di alcune capacità (ad esempio nel caso dei laboratori e dei corsi).

Le azioni di prossimità, invece, sono finalizzate a rispondere ad alcuni bisogni emersi dalla comunità, in alcuni casi con percorsi specifici ed individuali e consulenze su svariati temi da parte di operatori qualificati e professionisti. Tra questi, si immaginano, ad esempio, la fiscalità, questioni legali, questioni di salute. Si prevede anche di attivare alcune iniziative per la sensibilizzazione ai rischi del consumo di sostanze psicoattive.

Nella terza categoria, infine, rientrano le attività che mirano a promuovere la partecipazione alla cura del bene comune, cioè lo spazio pubblico, aumentando la consapevolezza e il senso di responsabilità degli abitanti e frequentatori dell'area che, come illustrato precedentemente, sono alla base della costruzione delle comunità⁵⁶. Tra queste si annoverano sia la manutenzione ordinaria del Giardino, sia episodi di confronto, co-progettazione e autocostruzione per promuovere piccoli interventi di trasformazione urbana.

Un punto evidenziato in fase di approvazione della proposta è che non sono tuttavia le specifiche attività a produrre l'inclusione, quanto piuttosto la costruzione di relazioni e di mutualità che queste attività favoriscono. In altri termini, il ragionamento che viene fatto oltrepassa la logica della fornitura di servizi ad una certa utenza, ma è invece basato sugli scambi reciproci tra persone, di cui si

riconoscono non solo i bisogni, ma anche il valore con cui possono contribuire.

Proprio in virtù di ciò, la proposta di progetto, chiamato "L'Intreccio. Tessere Legami, Rafforzare Comunità, Coltivare Prossimità" è stata ragionata a partire dall'individuazione di possibili utilizzatori delle aree [Fig.60].



▲ Fig. 60 Chi? Il target individuato per il progetto "L'intreccio".
Fonte: elaborazione personale.

Alla vittoria del bando la proposta presenta un quindi l'individuazione di un target di riferimento, degli obiettivi e dei risultati attesi, delle attività previste con un cronoprogramma di massima e un layout generale per l'uso degli spazi. Il completamento del progetto avverrà in corso d'opera, anzitutto con una serie di confronti tra le associazioni che hanno partecipato al bando e in un secondo momento con la comunità che usufruisce abitualmente di questi spazi, così da darne una connotazione più definita.

Ai fini del lavoro di tesi si è comunque scelto di sviluppare una proposta in linea con il lavoro svolto finora e che, auspicabilmente, possa essere interessante per gli sviluppi futuri.

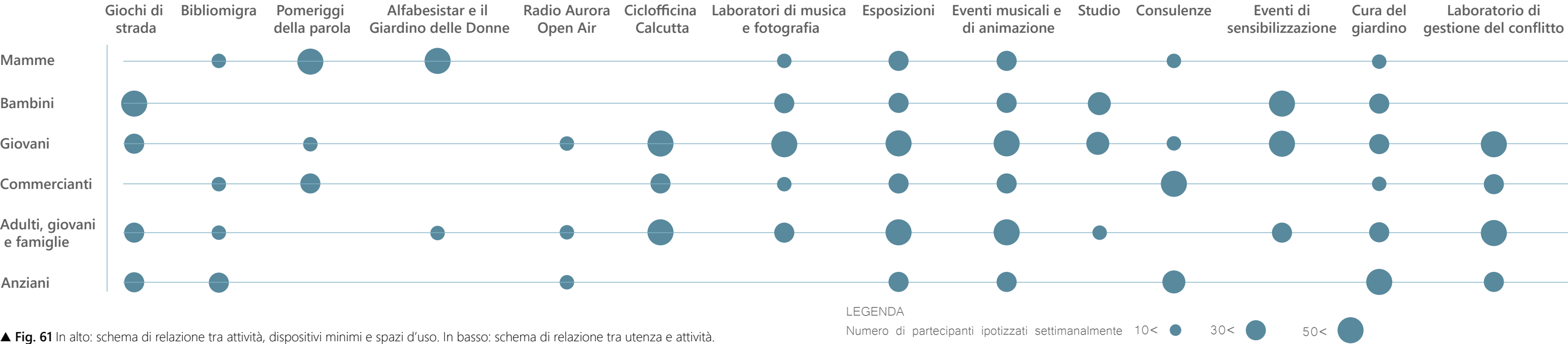
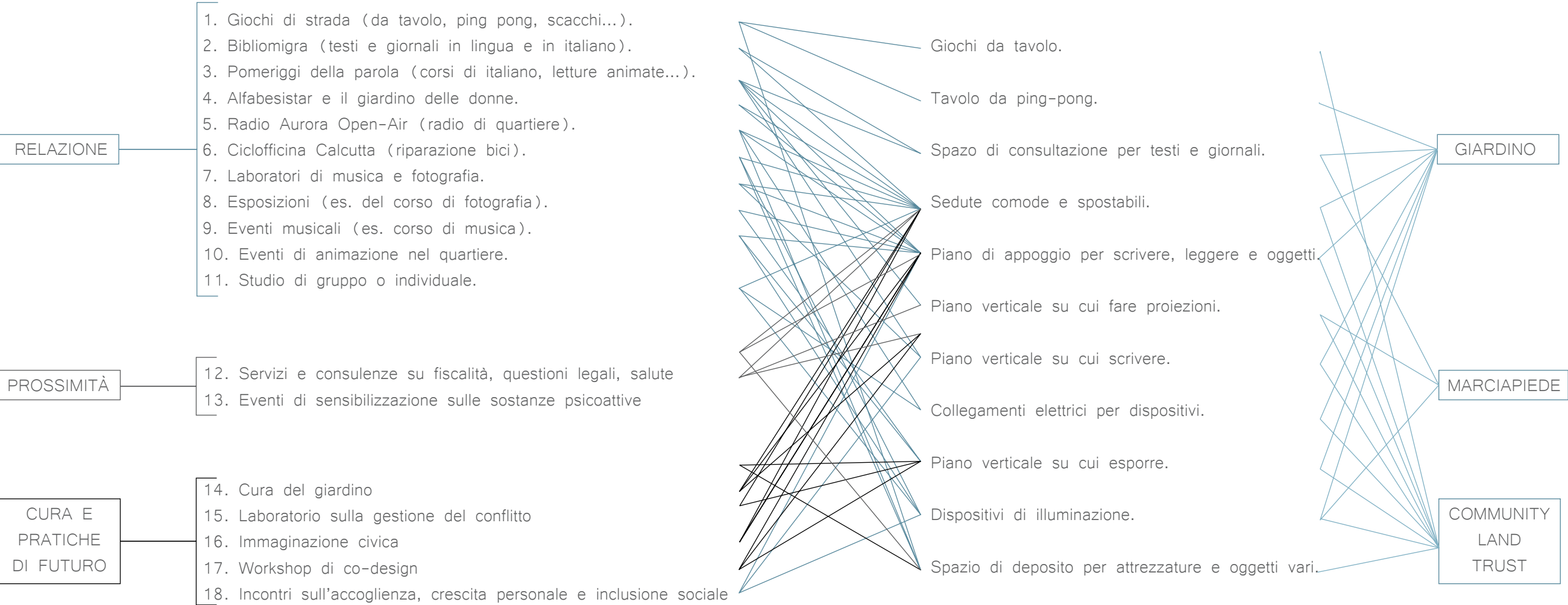
56. Si rimanda al secondo capitolo del presente lavoro di tesi.

AMBITI DI AZIONE

ATTIVITÀ

DISPOSITIVI

SPAZI



▲ Fig. 61 In alto: schema di relazione tra attività, dispositivi minimi e spazi d'uso. In basso: schema di relazione tra utenza e attività. Fonte: elaborazione personale.

IL PROGETTO

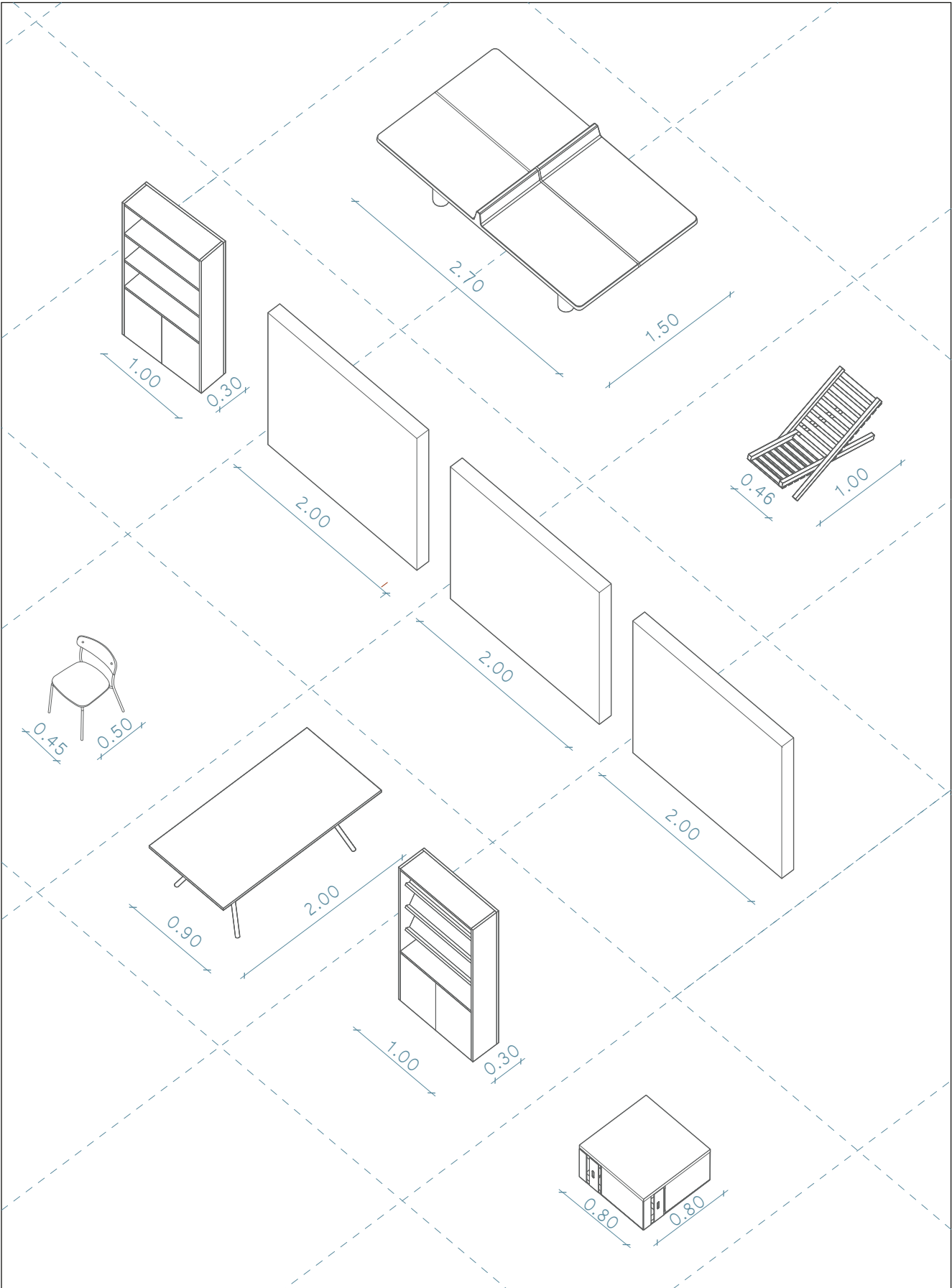
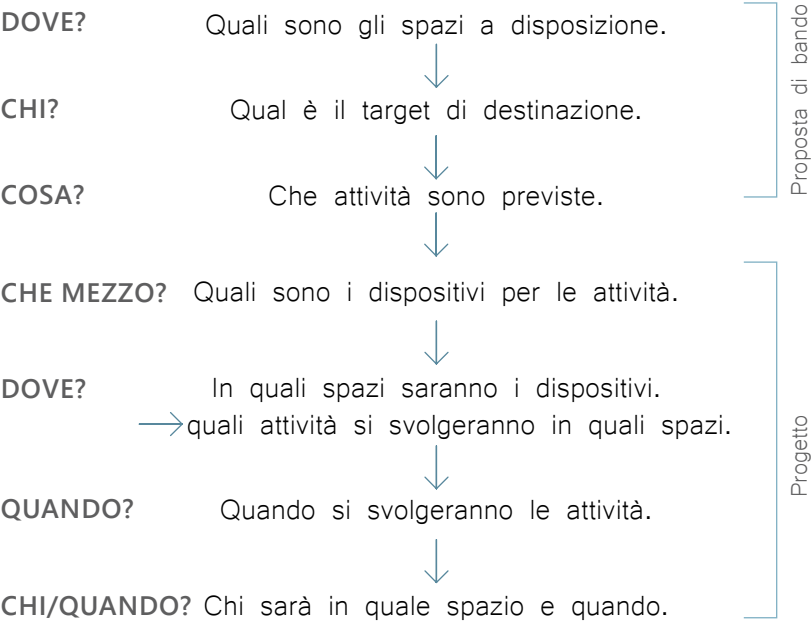
Obiettivo del progetto è quindi di immaginare delle modalità di uso degli spazi in diversi momenti della giornata e con diverse condizioni climatiche. Alla base vi è l'idea di portare nello spazio aperto attività che normalmente si svolgerebbero al chiuso, coinvolgendo un più ampio numero di persone possibile. Il risultato che si vuole raggiungere, quindi, consiste in una serie di allestimenti e configurazioni possibili degli spazi comuni del Community Land Trust, dei marciapiedi di Corso Giulio Cesare e del Giardino Madre Teresa di Calcutta.

L'obiettivo è di creare un sistema in cui possa trovare posto un intreccio di risorse e relazioni che diventino motore di nuove trasformazioni urbane. L'intervento deve quindi lasciare libertà d'uso degli spazi a chi li vivrà, così da potersi adattare a diverse esigenze che potrebbero non essere previste in fase progettuale.

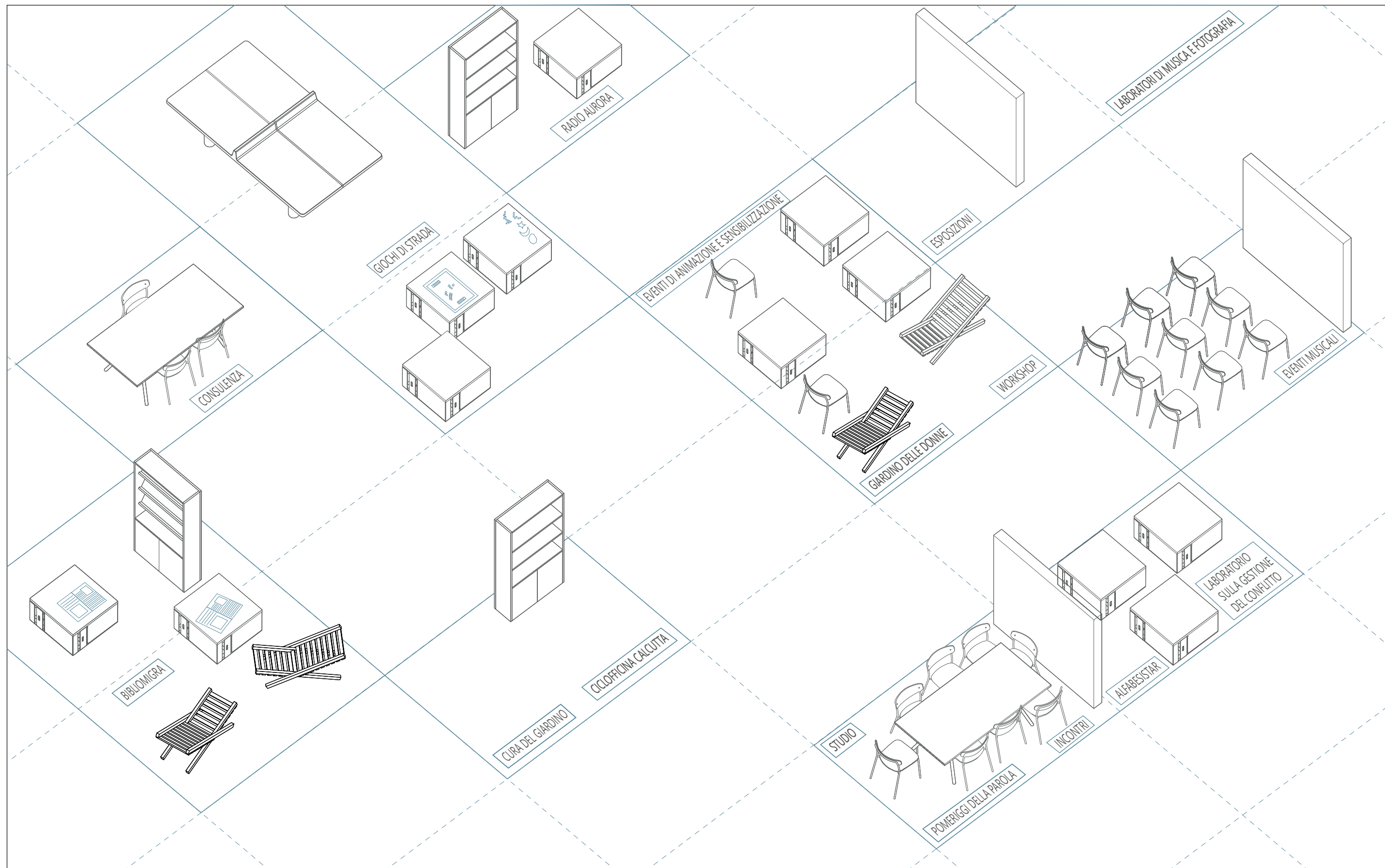
Sempre nella logica di sfruttare al massimo le risorse economiche e materiali uno dei punti cardine del progetto è di ottimizzarne la disponibilità riuscendo a consentire diverse configurazioni d'uso.

Infine, per favorire la partecipazione nell'ambito delle pratiche di cura e per ridurre i costi e il consumo di materiali si vogliono favorire possibili occasioni di co-progettazione e auto-costruzione di alcuni degli arredi che saranno messi a disposizione nelle aree di progetto. Per fare ciò, è stato scelto un preciso approccio che parte dalla conoscenza delle persone a cui è idealmente destinato l'intervento ed è sviluppato seguendo un flusso progressivo di acquisizione di informazioni:

Flusso di informazioni per lo sviluppo del progetto:

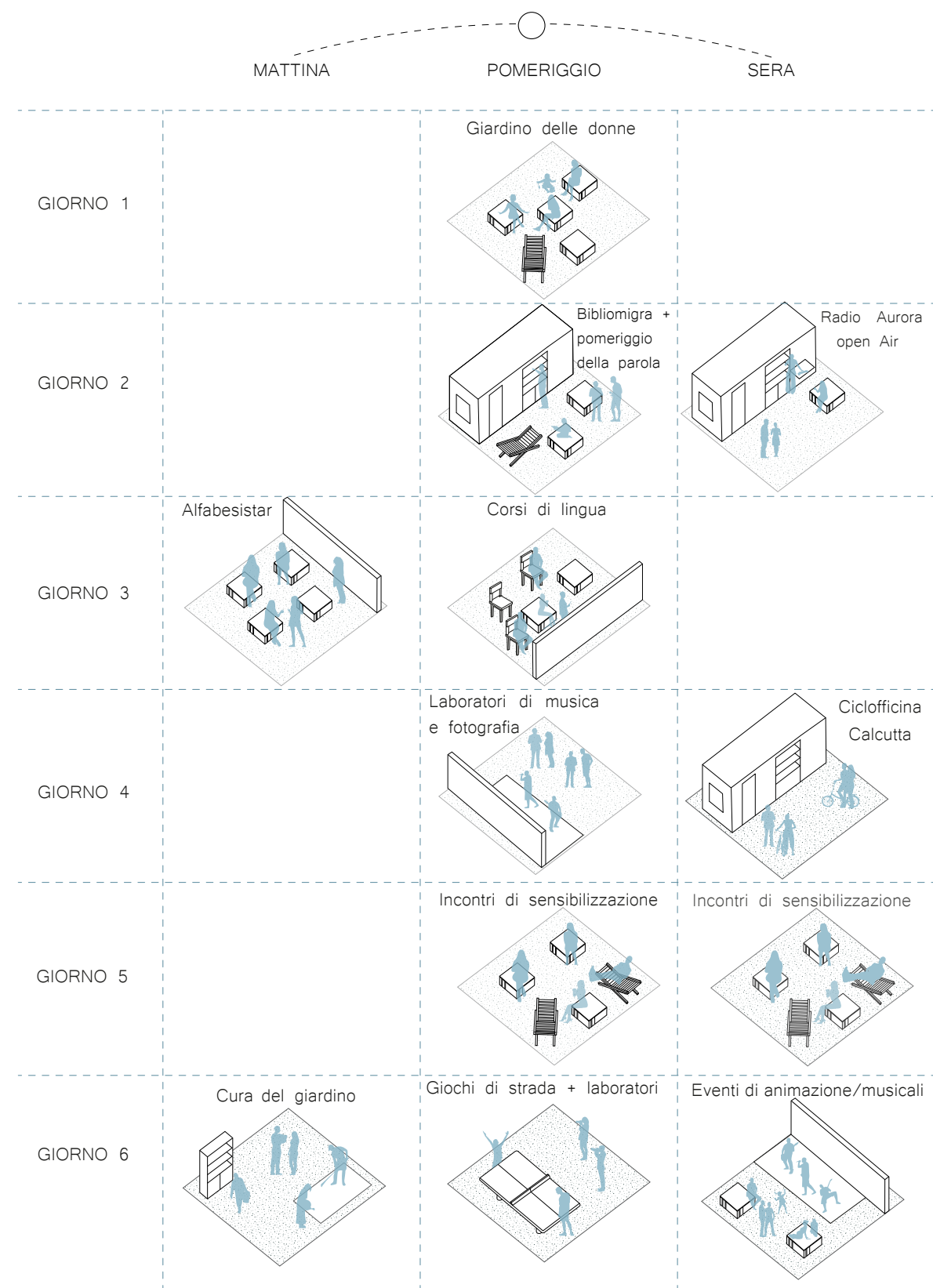


▲ Fig. 62 Che mezzo? I dispositivi per le attività, assonometria. Fonte: elaborazione personale.

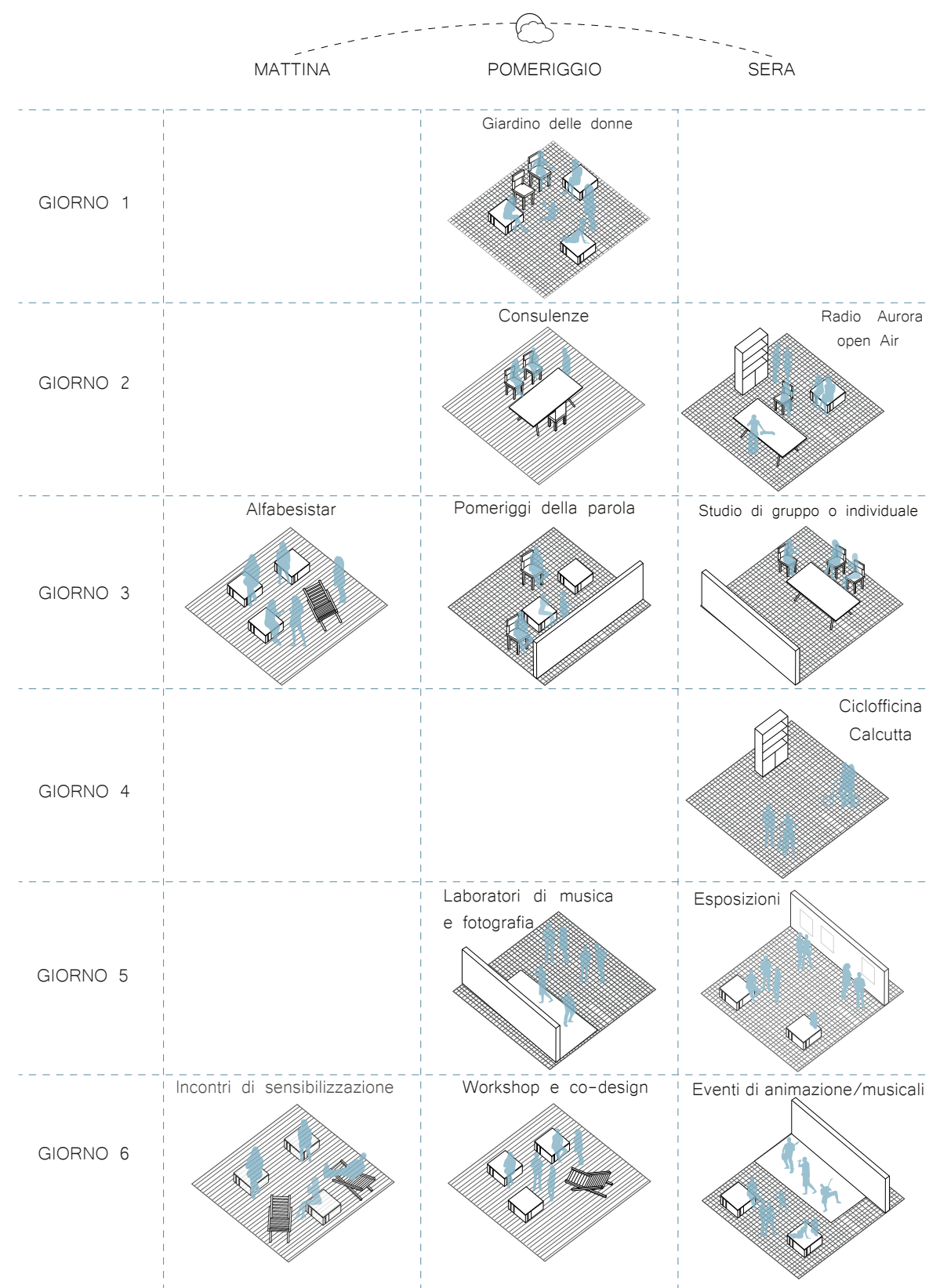


▲ **Fig. 63** Dove? In quali spazi saranno i dispositivi per le attività, assonometria.
Fonte: elaborazione personale.

GIARDINO MADRE TERESA DI CALCUTTA



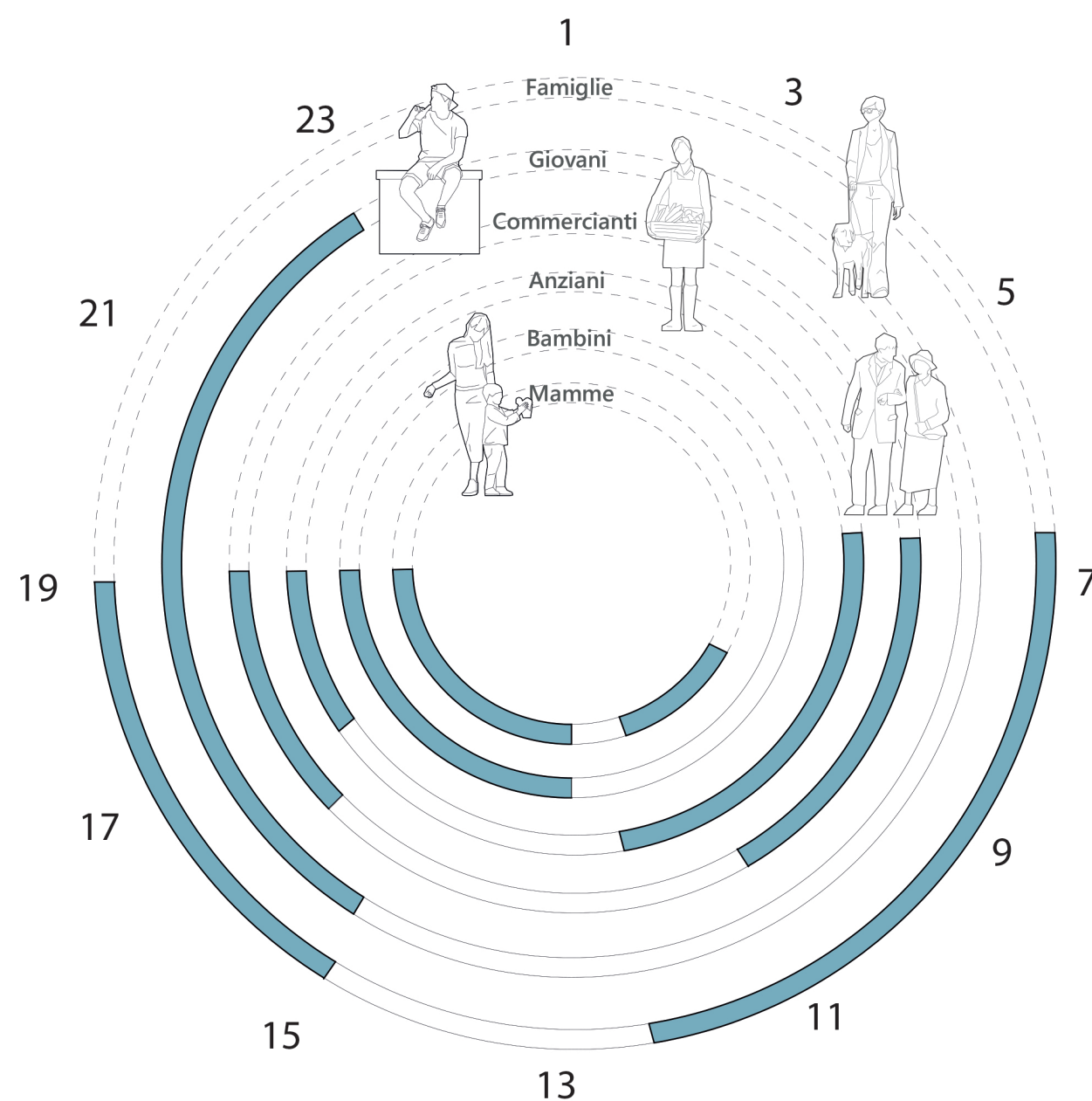
SPAZI DI COMUNITÀ NEL COMMUNITY LAND TRUST



▲ Fig. 64 Quando? Ipotesi di organizzazione settimanale delle attività, assonometria.
Fonte: elaborazione personale.

LEGENDA

- Presenza consistente
- Presenza ridotta
- Presenza inesistente



▲ Fig. 65 Chi/quando? Ipotesi giornaliera di occupazione degli spazi.
Fonte: elaborazione personale.

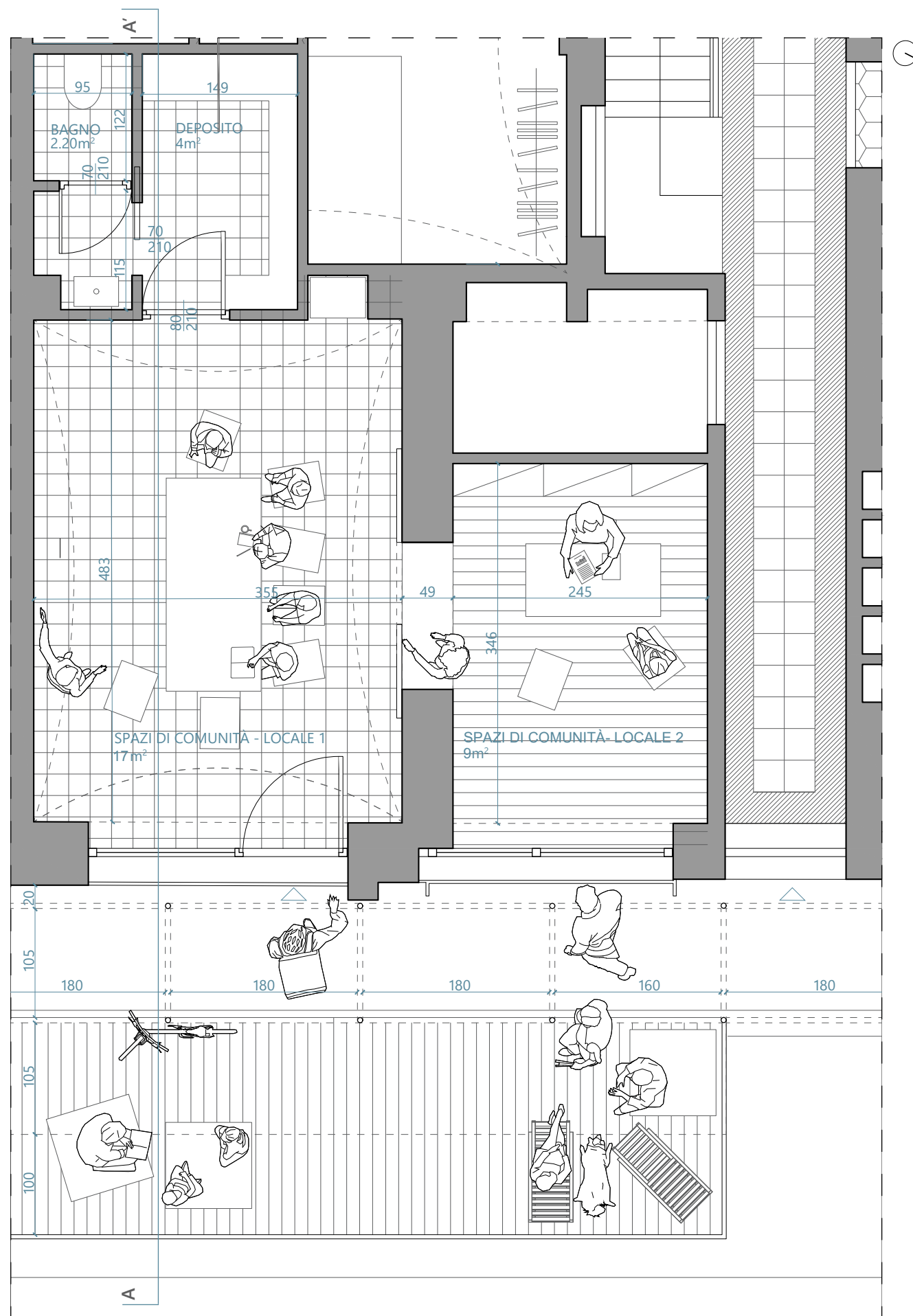
Noti quindi gli spazi a disposizione, le persone a cui è destinato l'intervento e il tipo di attività previste si è ragionato a partire da dei dispositivi minimi necessari per lo svolgimento delle stesse [Fig.61-62]. Questi non consistono ancora in elementi definiti, ma sono piuttosto caratterizzati da una specifica funzione: ad esempio, alcune attività richiedono la presenza di sedute comode, ma non è ancora deciso in questa fase se si tratta di sedie, poltrone, sdraio, panche o altri tipi di arredi. La scelta sulla specifica tipologia viene fatta in un secondo momento, prediligendo oggetti che consentono di essere utilizzati in più modi contemporaneamente o in momenti diversi.

A questo punto del ragionamento si è introdotto un secondo elemento fondamentale: il modulo. Si tratta di un piano astratto di dimensioni pari a 2.45 x 3.45 m, individuato a partire dalle dimensioni dei locali per gli spazi di comunità al piano terra del CLT. Uno dei due ambienti è infatti di queste dimensioni, mentre l'altro corrisponde a circa il doppio. A questo punto si sono organizzati i dispositivi nei diversi moduli, così da quantificare lo spazio necessario per le diverse attività [Fig.63]. Si è scelto di mantenere il ragionamento progettuale su un piano astratto, piuttosto che fare subito ricorso agli elaborati tecnici, per massimizzare l'ampiezza di possibilità e progettare senza determinare già in questa fase l'ambiente da destinare ad una specifica attività. In questo modo è anche evidente quali attività necessitino dei medesimi dispositivi e spazio (in termini di modulo) e quindi quali possano essere svolte nel locale più piccolo del CLT, in quello più ampio, nel Giardino o lungo il marciapiede.

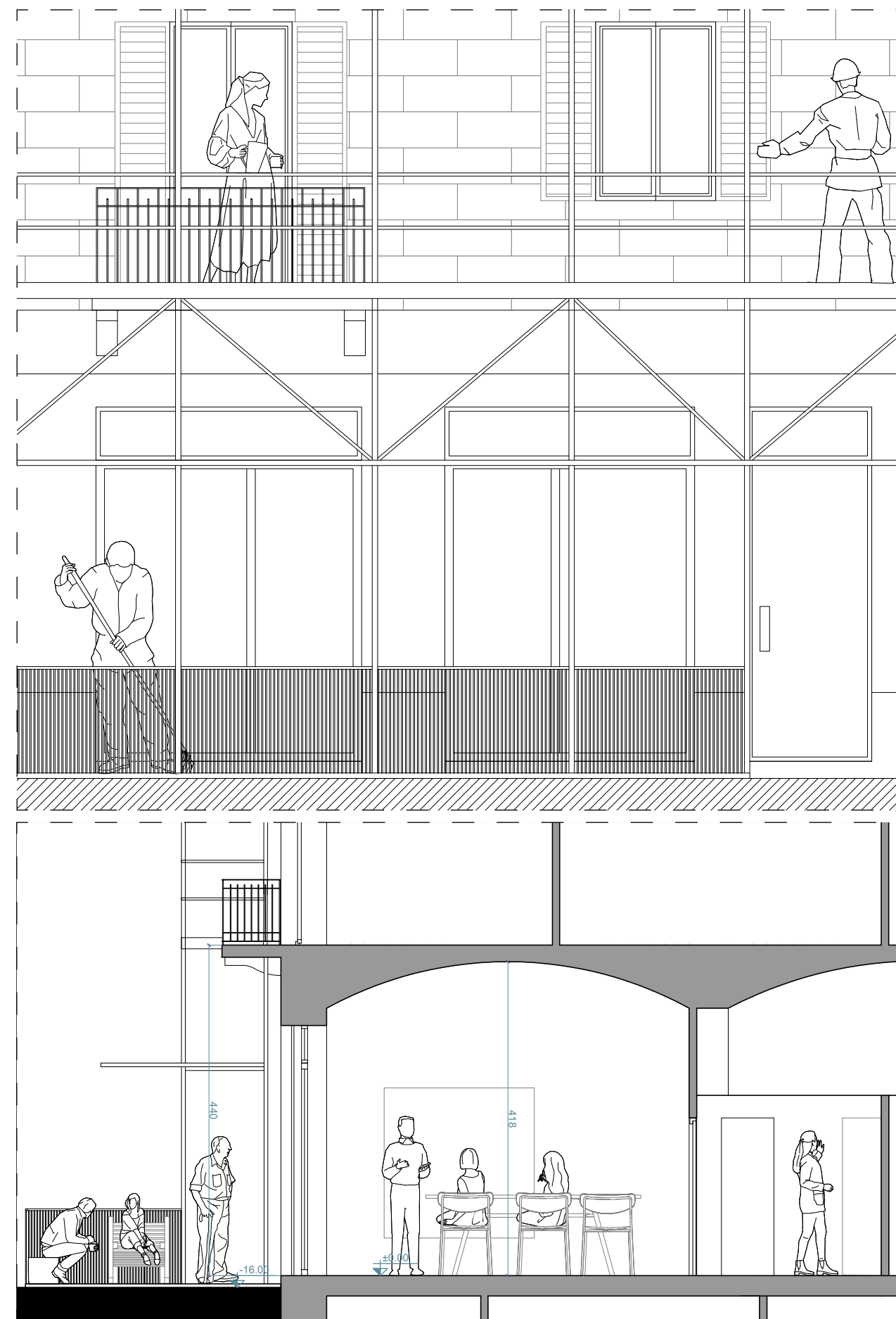
Con queste informazioni è stato possibile ipotizzare, considerando anche quanto elaborato in fase di proposta, la distribuzione settimanale delle attività negli spazi del Giardino e del CLT [Fig.64].

Successivamente si è studiata l'occupazione giornaliera degli spazi da parte delle persone a cui è destinato il progetto, verificando la compresenza in vari momenti della giornata da parte di categorie diverse [Fig.65]. In conclusione, è stato approfondito il progetto utilizzando gli elaborati tecnici e calando così le attività all'interno degli spazi [Fig.66-69].

In sintesi, quindi, i principi fondamentali alla base del progetto sono tre: la flessibilità d'uso degli spazi e degli arredi, l'ottimizzazione nell'uso delle risorse, che determina la scelta di utilizzare materiali di recupero ragionevolmente reperibili nella zona per costruire nuovi arredi così da ridurre anche i costi rispetto all'acquisto di mobili nuovi e la partecipazione di chi vive gli spazi nell'organizzarli ma anche nel dargli forma tramite attività di auto-costruzione.



▲ Fig. 66 Pianta piano terra riferita al periodo di ristrutturazione dell'immobile.
Fonte: elaborazione personale.

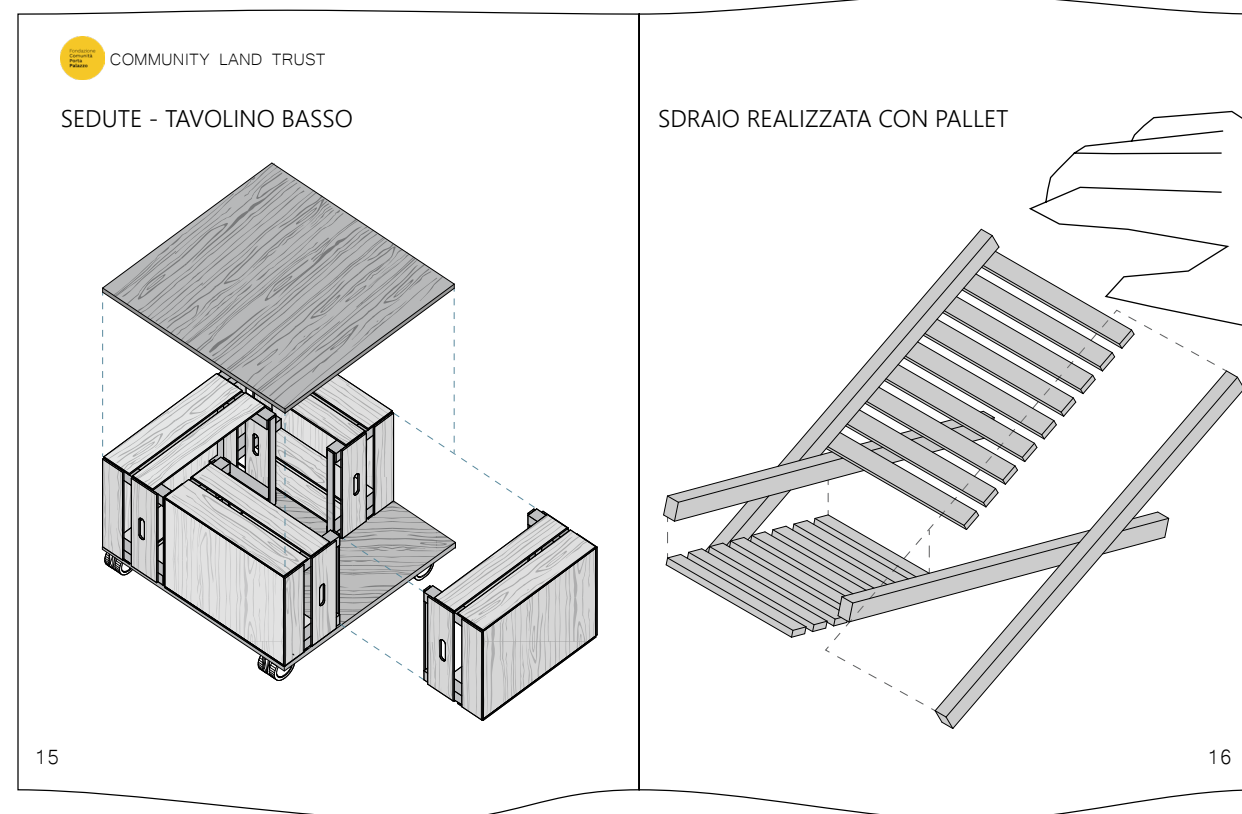


▲ Fig. 67-68 Prospetto e sezione AA' riferiti al periodo di ristrutturazione dell'immobile.
Fonte: elaborazione personale.

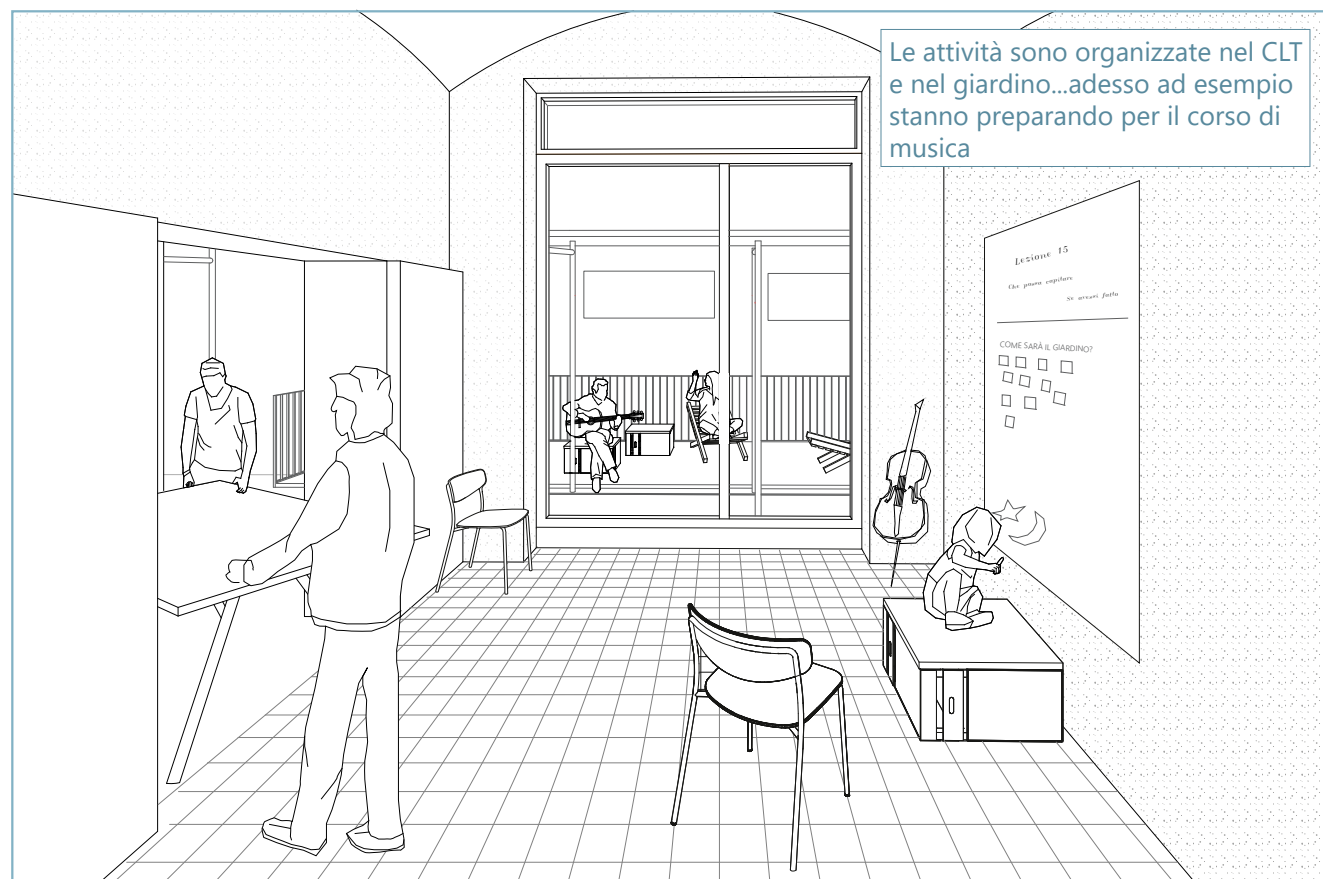
Lo spazio esterno è stato attivato quando c'erano ancora i ponteggi...



Parte degli arredi è già stata costruita da volontari a partire da cassette e pallet recuperati da alcuni alimentari e dal mercato



Le attività sono organizzate nel CLT e nel giardino...adesso ad esempio stanno preparando per il corso di musica



▲ Fig. 69 Viste di progetto.
Fonte: elaborazione personale.

NOTE CONCLUSIVE

Il Community Land Trust, come visto precedentemente, esiste da alcuni decenni e si sta attualmente diffondendo in diversi Paesi anzitutto per il miglioramento dell'accessibilità alla casa, ma anche per promuovere una diversa gestione delle risorse, prima tra tutte la terra, e delle trasformazioni urbane.

Si tratta di un modello nato in contesto anglosassone, che si caratterizza per delle logiche fortemente volte al pragmatismo e per alcune caratteristiche nell'ordinamento giuridico che non sempre si ritrovano in altri contesti. Per queste ragioni, il caso dei Community Land Trust è stato molto analizzato sul piano normativo, procedurale e operativo: la ricerca non è attualmente altrettanto avanzata dal punto di vista del progetto architettonico. Di conseguenza, nell'approcciarsi al lavoro si è scelto di cercare delle possibili "tracce" che potessero rivelare in che modo i principi alla base del modello si materializzano negli interventi, così da riuscire a metterle in evidenza e utilizzare per altri progetti.

Proprio perchè i CLT si fondano sulla condivisione di un patrimonio, considerato bene comune, è insita nel modello l'idea che ci sia una comunità che possa beneficiare e al tempo stesso prendersi cura dello stesso, partecipandovi. Ci sono vari modi di intendere la comunità, anzitutto in base alla sua estensione, oltre che i gradi e i modi di partecipazione: un punto fondamentale resta, tuttavia, che essa non sia chiusa ma potenzialmente accessibile a chiunque, e che la risorsa non diventi appannaggio esclusivo di un gruppo di individui. La tesi che si è cercata di sostenere è che, conseguentemente, è fondamentale che i CLT siano aperti anche dal punto di vista spaziale, posta la necessità di isolamento insita nell'abitare: è necessario, quindi, che coesistano le tre dimensioni dello spazio individuale, che coincide quasi sempre con le unità immobiliari, lo spazio collettivo, utilizzato prevalentemente dagli abitanti, e soprattutto lo spazio di comunità, aperto a chiunque. Alla base di questa scelta negli interventi che presentano questa tridimensionalità c'è la consapevolezza di non stare realizzando solamente residenze economicamente accessibili, ma di contribuire alla costruzione di parti di città e di precise modalità di vivere insieme.

Al tempo stesso, seguendo direttamente il caso del Community Land Trust Terreno Comune e della ristrutturazione dell'immobile in Corso Giulio Cesare 34 a Torino sono stati rilevati diversi elementi figli della volontà di redistribuzione di valore, economico ma non solo, da cui è nato lo stesso modello CLT. Nel racconto di questo caso, si è cercato quindi di sottolineare come le scelte progettuali

presentino una certa coerenza con gli intenti e i principi. Ciò dipende da un'altro aspetto fondamentale del modello, che si riflette a sua volta sulle modalità di progettazione: la condivisione.

In altre parole, posti degli obiettivi comuni, le azioni materiali e immateriali volte alla costruzione del Community Land Trust sono frutto di una negoziazione tra diversi soggetti, secondo una concezione di partecipazione che non esclude la possibilità di conflitto.

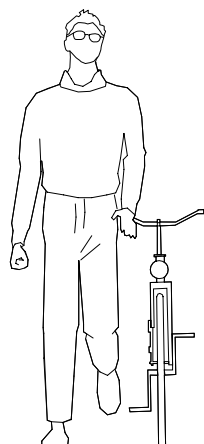
A sua volta la partecipazione al dialogo e il superamento dei confini individuali sono insiti nel concetto stesso di comunità, per cui questa non può esserci senza entrambi. Infine, come esposto precedentemente, la partecipazione è direttamente correlata all'empowerment, in un primo momento individuale e poi collettivo, cioè all'acquisizione di capacità per poter agire consapevolmente e, quindi, efficacemente. Il Community Land Trust è un modello complesso, che richiede di cooperare in ambiti molto diversi tra loro, in cui non necessariamente la comunità promotrice ha le competenze necessarie. È fondamentale, quindi, la capacità di riuscire a fare rete con altre persone e a reperire le risorse durante tutto il processo.

In conclusione, si tratta di uno dei possibili modelli di promozione di trasformazioni urbane e di costruzione di società alternativi rispetto a quelli dominanti del mercato e delle istituzioni; queste alternative si stanno diffondendo nel tentativo di rispondere ad esigenze emergenti che aprono a loro volta questioni sistemiche. La speranza è che questo lavoro possa contribuire a diffondere la conoscenza di strumenti per favorire modi di abitare collaborativi e inclusivi.

ALLEGATI E BIBLIOGRAFIA

06

Le interviste



KARL KRÄHMER

presidente Fondazione Community Land Trust – Terreno Comune ETS

Se non vuoi rimanere anonimo, puoi presentarti raccontando chi sei e di cosa ti occupi?

Sono Karl Krähmer, presidente della fondazione Community Land Trust Terreno Comune e vicepresidente della fondazione di Comunità Porta Palazzo, che ha promosso il progetto del CLT. Oltre a questo, sono ricercatore all'Università di Torino nell'ambito della Geografia Urbana (Studi Urbani).

Puoi raccontare il percorso con cui sei arrivato ad occuparti del progetto del CLT?

Il percorso ha a che fare in parte con la ricerca ma è in parte un percorso di attivismo, che c'entra molto con la storia della Fondazione di Comunità¹ che nasce nel 2020. Il lavoro parte in realtà anni prima da un gruppo di persone che già abitava nel quartiere, che si opponeva allo spostamento della parte povera del mercato del Balon, che la città intendeva spostare sulla scia di una retorica di degrado ma che dal nostro punto di vista nascondeva una latente xenofobia. Per noi invece era una parte importante del quartiere; ci opponevamo ma abbiamo perso questa lotta perché il consiglio comunale dichiarò questa scelta improrogabile e infatti attualmente il mercato del libero scambio si trova nei pressi del Cimitero². Per noi quella era parte integrante della storia del Balon, che nacque così secoli fa.

Dopo di che, persa la battaglia si è comunque proseguito un ragionamento più ampio sul quartiere e sulla tendenza di trasformazione del quartiere seguendo un progetto implicito o quantomeno poco strutturato in modo esclusivo ed in un'ottica turistica o, in altre parole, in un progetto di gentrificazione. Questo era accompagnato da una serie di interventi immobiliari di varia entità, come il Mercato Centrale, Lavazza, ex OGM, l'edificio residenziale in Via Borgo Dora, lo sgombero dell'Asilo, l'ipotetico studentato di lusso... Si può discutere sull'interesse e l'apporto positivo dei singoli progetti, che non era per noi il tema, quanto piuttosto la generale tendenza alla forte

trasformazione di una periferia interna della città, che è tipico dei processi di gentrificazione. Anche la mia ricerca era focalizzata su questi temi, in particolare la tesi magistrale, quindi sicuramente in questo dibattito interno ho portato quel tipo di conoscenze.

Si tratta di un quartiere che ha certamente alcune problematiche: tra queste il disagio abitativo esistente, anche se guardando i numeri e comparandoli con altre città non emerge. In realtà ci sono dinamiche discriminatorie, di diffidenza della proprietà, molte famiglie non riesco ad accedere alla casa, in particolare se hanno background migratorio o bambini, per preferenza dei proprietari per l'affitto breve o a studenti o a turisti. Su questo disagio si innesca poi il mercato dell'illecito di cui Molino è solo il caso più famoso e discusso sui giornali³.

A partire dall'analisi sulle trasformazioni in corso e sulle difficoltà e problemi attuali del quartiere, ci siamo chiesti: ci poniamo semplicemente in opposizione a tutti questi cambiamenti o ci poniamo diversamente? Essendo convinti che ci fosse molta bellezza, molto valore e molta accoglienza "da difendere" in questo quartiere ma anche molti problemi reali (degrado fisico, disagio abitativo e sociale, povertà, mancanza di verde...) abbiamo deciso di costituire un soggetto, cioè fondazione di Comunità Porta Palazzo, che potesse avere una voce più costruttiva, più concreta in questo processo di trasformazione del quartiere. L'idea era di promuovere una trasformazione che non diventasse gentrificazione. Un nodo centrale, anche per me personalmente, era di capire il meccanismo che rende una trasformazione di un quartiere gentrificazione: il meccanismo centrale è la rendita fondiaria. Dove si costruisce un valore collettivamente, ad esempio lavorando per riaprire spazi verdi, luoghi pubblici ecc., il rischio è che questo possa diventare il motivo per un aumento di valore dei prezzi. Dall'altro lato, rifiutiamo anche la visione secondo cui tutto deve rimanere così per scampare questo rischio. Di conseguenza, è necessario intervenire sulla rendita fondiaria lavorando sul tema della casa e lavorando su dei modelli di proprietà della casa che evitassero questa dinamica di appropriazione della rendita fondiaria. Abbiamo studiato a lungo, circa due anni, una serie di modelli e approcci, organizzando cicli di incontri pubblici e seminari, confrontandoci con il modello cooperativo, quello dei Mietshäuser tedesco e con il Community Land Trust. In parallelo abbiamo provato a dialogare con la città seppur all'epoca con

1.

Il riferimento è alla Fondazione Porta Palazzo. Sito ufficiale: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>

2.

La delibera a cui si fa riferimento si può trovare su http://www.comune.torino.it/ucstampa/2019/article_473.shtml

3.

Per approfondimento: <https://altreconomia.it/viaggio-nel-caporalato-abitativo-che-a-torino-rischia-di-riempire-il-vuoto-istituzionale/>

scarsi risultati essendo all'epoca "un po' nessuno" da questo punto di vista. Ci siamo messi poi a cercare degli edifici e abbiamo scelto alla fine il modello del CLT che ci sembra funzionare nella costruzione di un meccanismo di proprietà che permetta di avere un abitare dignitoso senza innescare dinamiche di gentrificazione, che anzi sono contrastate nel meccanismo, come anche parte della ricerca empirica dimostra. Questo è concepito come progetto pilota: siamo consapevoli che il singolo edificio non è sufficiente, ma pensiamo che abbia comunque una sua rilevanza sia per un futuro ingrandimento sia per costruire un dibattito politico su questo tema.

Ci sono attualmente nell'ambito casa tre modi di lavorare. Anzitutto lo sportello casa, attivato in questi anni da Fondazione di Comunità in coordinamento con altre associazioni, che lavora sulla contingenza, il CLT, che lavora a lungo termine sulla visione alternativa dimostrandone la fattibilità anzitutto con un progetto pilota e un lavoro più politico sia di dibattito sia con la partecipazione nella campagna Vuoti a Rendere⁴, di cui siamo co-promotori.

Puoi descrivere il tuo contributo a questo progetto dagli esordi ad oggi?

In realtà consiste in molte cose. Anzitutto faccio assieme ad altri un lavoro di coordinamento. Ho lavorato molto sul tema della fattibilità economica ma ho anche seguito, anche se non è la mia competenza, il lavoro di Antonio Vercellone⁵ e dello studio notarile. Ho fatto inoltre un lavoro di rete, non tanto locale ma nazionale ed internazionale, ad esempio con il CLTB e con alcune realtà italiane come Comitato Abitare Bene Comune ed altre a Napoli, Catania e Trento. L'ottica è di costruire reti in cui il modello CLT possa diffondersi, anche oltre alla dimensione di quartiere o di città; a questo proposito sono state diverse le manifestazioni di interesse negli ultimi mesi. Poi c'è un'idea di creare un'alleanza con progetti che hanno organizzazioni giuridiche diverse ma che hanno in comune la stessa finalità di riuscire a dare case dignitose a prezzi accessibili senza contribuire a processi speculativi. Ad esempio il comitato Abitare Bene Comune nasce da un'esperienza di Trento, la Foresta⁶, che segue il modello tedesco del Mietshäuser Syndikat. Anche se abbiamo scelto modelli giuridici diversi riconosciamo la finalità comune. Il bello in tutto questo progetto è che nulla si fa da solo, ognuno approfondisce una parte ma lavoriamo sempre insieme e ci aggiorniamo continuamente.

4.

Per approfondimento: <https://www.vuotiarendere.org/>.

5.

A. Vercellone è professore di diritto privato presso l'Università di Torino. È autore di "Il community land trust. Autonomia privata, conformazione della proprietà, distribuzione della rendita urbana".

6.

Per approfondimento: <https://laforesta.net/>

Come si è giunti alla scelta del modello CLT e della forma della Fondazione di Partecipazione?

Fondamentale è stato il ruolo di A. Vercellone⁵, che nel suo lavoro di trasporre il modello italiano ha proposto di utilizzare la forma giuridica della fondazione. Questa è adatta in particolare per due ragioni:

1. La fondazione ha al centro un patrimonio e vi imprime uno scopo (abitare accessibile non speculativo), che è nello statuto e immodificabile. Questo ci piace molto in un'ottica di lungo termine.
2. L'estrema flessibilità della forma giuridica nell'ordinamento italiano, che ci ha permesso di costruire la governance sul modello CLT importandola così nell'ordinamento italiano.

Ad esempio invece l'associazione è più difficile per gestire il patrimonio e ha una governance più definita. L'attributo "di partecipazione" in realtà, da come ho capito, è un'interpretazione di giuristi e persone che si occupano di questo perché queste hanno una forte apertura alla partecipazione di più soggetti in vario senso.

Puoi raccontare come è stato il processo di costruzione di una rete di persone e organizzazioni che hanno aderito al progetto?

Ci sono diversi livelli in fase di consolidamento. Semplificando, il primo cerchio più interno è di persone che lavorano concretamente e quotidianamente al progetto, appartenenti al "gruppo casa"⁷ della fondazione di Comunità. Alcune persone sono entrate nel gruppo casa interessandosi al progetto CLT; in ogni caso, si tratta prevalentemente di contatti diretti. Non sono state fatte particolari chiamate perché il progetto, come già detto, nasce interno alla comunità esistente. Dopo di che c'è un secondo cerchio eterogeneo di alleanze locali, da un lato cooperative e singoli che hanno prestato dei soldi per l'acquisto, il cui coinvolgimento è abbastanza limitato, nonostante l'esistenza di un Comitato Promotore, dall'altro ad esempio soggetti che hanno contribuito e magari sono entrati nel Consiglio di Indirizzo, collaboratori con la Fondazione di Comunità. Questi sono soggetti a cui abbiamo chiesto di contribuire al progetto per le loro competenze specifiche, che tuttavia non fanno parte necessariamente del gruppo promotore. Si tratta di collaborazioni e alleanze su specifiche competenze che direttamente concorrono alla realizzazione del progetto.

Infine ci sono alleanze più ampie geograficamente, come il CLTB con cui ci sentiamo con una certa regolarità e che sta attualmente organizzando una rete europea di CLT, Abitare

7.

Si intende il gruppo di persone che all'interno della Fondazione Porta Palazzo si occupano del tema casa, uno dei quattro assieme a Spazio pubblico, Prossimità e Comunità energetiche rinnovabili e solidali.

Bene Comune, persone di diverse realtà con cui abbiamo dialogato come Trame di Quartiere di Catania⁸, Rete Beni Comuni di Napoli⁹, Comitato Abitare Bene Comune, La Foresta, Labsus¹⁰. Sono geometrie variabili e specifiche che è faticoso descrivere chiaramente e analiticamente. In questa rete si sono stati creati più dialoghi e incontri, siamo entrati in contatto in modo variabile. Non ho parlato del ruolo della città, che non collabora in quanto tale al progetto ma che ha un ruolo importante nel dialogo e una volontà di contribuire. Ad esempio, abbiamo organizzato un ciclo di incontri di presentazione e dibattito presso Urban Lab¹¹. Il rapporto è diverso rispetto che ovviamente agli individui, però possiamo inserirlo nella seconda categoria.

Puoi evidenziare quali sono/sono stati gli aspetti più impegnativi e le sfide che questo progetto ha presentato/sta presentando?

Le sfide sono ovviamente molte. Forse la cosa più grossa e anche relativamente banale è la fattibilità economica. Il punto è: il CLT realizza un modello che ha dei vantaggi ideali nella costruzione di comunità, di raggiungere gli obiettivi di qui sopra, di partecipazione ecc.. a lungo termine. Ha anche dei vantaggi economici, e questo secondo me è il discrimine decisivo più precisamente detto. Non ci si può illudere, però che questo, come ogni progetto che abbia come target delle persone a basso reddito con difficoltà di accedere alla casa, possa funzionare senza un sostegno economico pubblico o para-pubblico, come ad esempio nel nostro caso Compagnia di San Paolo, che fa un po' le veci del pubblico. Nell'amministrazione pubblica italiana c'è una certa rigidità che rende difficile pensare che il pubblico intervenga in un progetto così sperimentale e quindi il ruolo è stato assunto da altri. Chiaramente se il modello dovesse strutturarsi e ampliarsi ovviamente si dovrebbe mobilitare il ruolo del pubblico. Per il pubblico sarebbe in realtà, secondo noi, un modo efficiente di allocare le risorse per l'abitare socialmente accessibile, proprio perché il meccanismo funziona a lungo termine. Quello che il pubblico dovrebbe fare è dare un contributo una tantum e abbattere il costo iniziale degli immobili; dopodiché, la governance e i meccanismi di rivendita mantengono la casa accessibile per sempre. Questo è molto più efficiente, ad esempio, rispetto agli enormi contributi pubblici che in Italia sono stati utilizzati per l'edilizia convenzionata, dove si abbattava il costo di acquisto di una casa per una famiglia che però dopo dieci anni poteva rivenderla sul mercato libero e quindi non era solitamente più accessibile ad un'altra famiglia alle stesse condizioni e, di conseguenza,

per ogni nuova famiglia bisognava di nuovo dare il contributo pubblico. Certamente il CLT non si sostituisce all'edilizia popolare, perché per accedervi bisogna avere un certo reddito, però pensiamo che sarebbe un modo piuttosto efficiente per allocare le risorse, che orientativamente dovrebbero coprire il 30-40% del progetto, con possibili variazioni in base al contesto. Chiudendo, a Bruxelles invece il CLTB ha ottenuto un contributo pubblico regolare che ammonta ogni anno a diversi milioni dati dalla regione urbana, che è di competenza per il tema casa, per appunto costruire progetti di questo tipo. Naturalmente la regione è rappresentata all'interno della governance dei CLT. Un tema è quindi come garantire la parte di valore che va immobilizzata nel terreno e non è venduta alle singole famiglie, mantenendo così il modello funzionante.

Strettamente legata a questa c'è anche la questione della governance, che attualmente rimane per noi un punto interrogativo. Ci chiediamo, cioè, quale possa essere in Italia un ruolo dell'ente pubblico nella governance del CLT. Non siamo convinti di poter importare direttamente il modello belga e che questo sia l'ideale, perché consideriamo che ci possano essere altre realtà più ampie che si occupano di questi temi, come organizzazioni ecc.. Una parte dell'interesse generale non ci dispiacerebbe che fosse rappresentato dal pubblico, però questo pone una serie di questioni complicate su come gli enti pubblici possano stare dentro un organismo di diritto privato, che stiamo ancora studiando. Ricordiamo anche che la storia del CLT parte dal basso come nel nostro caso, ma negli ultimi decenni si è consolidata una certa abitudine ad un ruolo del pubblico insieme ai soggetti dal basso. Questa è secondo me la parte più difficile. Lo specchio dall'altra parte di questo è che noi riusciamo a realizzare questo progetto pilota perché c'è un enorme impegno volontario attivistico: è ragionevole pensare che questo in questo modo non può essere applicato ovunque, tuttavia il ruolo del pubblico non deve essere esclusivo ma bisognerebbe mantenere una dimensione attivistica che credo abbia un valore anche in un ragionamento sui beni comuni e sul ruolo dei privati, intesi come gruppi di cittadini, possano lavorare con il pubblico.

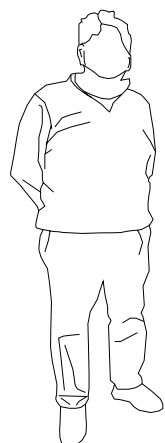
Infine c'è tutta la questione giuridica che non è stata banale ma che, con enorme lavoro e disponibilità dello studio notarile e di A. Vercellone si è risolto per ora e per progetti futuri potrebbe essere facilitato dal fatto che abbiamo già dei documenti scritti replicabili con i dovuti adattamenti. C'è poi una dimensione fiscale su cui abbiamo ancora interrogativi che potrebbe diventare più rilevante con la diffusione del modello in Italia.

8.
Per approfondimento: <https://www.tramediquartiere.org/>

9.
Per approfondimento: <https://commonsnapoli.org/>

10.
Per approfondimento: <https://www.labsus.org/>

11.
Il ciclo di incontri è stato organizzato nella primavera 2024. Per approfondimento: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/per-un-community-land-trust-a-torino/>



ANDREA COUVERT

vicepresidente Fondazione Community Land Trust–Terreno Comune ETS

Se non vuoi rimanere anonimo, puoi presentarti raccontando chi sei e di cosa ti occupi?

Arrivo dal mondo della cooperazione sociale, ho lavorato per anni alla cooperativa sociale al progetto Muret e poi mi sono occupato del progetto di riqualificazione di Via Arquata¹², diventando direttore dell'Agenzia di Sviluppo di Via Arquata, un consorzio di secondo livello che ha cooperative, associazioni, sindacati e altri enti che attuavano le misure di accompagnamento sociale. Nel 2004 a chiusura di questa attività mi sono trasferito in Sudafrica, dove mi sono occupato di varie attività di comunicazione, grafica e siti web per ONG e da lì ho cominciato a sviluppare una serie di attività inerenti a attività fatte prima, come strumenti di co-design per facilitare la partecipazione di comunità e gruppi. Negli ultimi anni a Città del Capo ho lavorato in particolare come consulente per varie fondazioni e mi sono occupato di processi di auto organizzazione, in particolare di un ospedale occupato a Città del Capo circa sette anni ormai, dove vivono un migliaio di persone. Il lavoro, che è durato quattro anni e sta ancora proseguendo, consiste nel supporto al gruppo eletto per l'occupazione per costruire un'ipotesi mettendosi in qualche maniera al livello della città per discutere, fare proposte ecc.

Quindi quando sono venuto qua, in particolare nel progetto del CLT mi sto occupando della questione della partecipazione, anche insieme ad altri. Per altro Cecilia¹³ è venuta giù a vedere l'ospedale occupato.

Puoi raccontare il percorso con cui sei arrivato ad occuparti del progetto del CLT?

Ho cominciato a collaborare con la Fondazione Comunità di Porta Palazzo in particolare riguardo il progetto del CLT. Sono rientrato a Torino dopo appunto vent'anni vissuti a Città del Capo e, anche se avevo seguito il progetto online un po' prima, in pianta stabile a partire dal momento in cui è stato individuato il palazzo e si è cominciato a ragionare su come acquistarlo. È seguita poi tutta la trafila su come si è arrivati alla costruzione della Fondazione. Questo è il pezzo di lavoro principale che ho fatto dentro, poi ho seguito anche altri due pezzi.

Il passaggio al progetto del CLT è stato un passaggio di relazione, nel senso che io ho conosciuto Cecilia¹³ al Contratto di Quartiere di Via Arquata, quindi la conosco da

tempo e abbiamo sempre mantenuto i contatti. Ho anche mantenuto i contatti con Labsus¹⁰ per una serie di attività che stiamo facendo insieme. Quando ho ipotizzato quindi il rientro a Torino ho avvisato questi contatti e Cecilia¹³ mi ha coinvolto nel progetto. Sono stato quindi assunto con molto lavoro volontario, però poi si tratta anche di recuperare risorse. Quindi diciamo che quello che era stato lasciato in termini di rapporto poi è stato ripreso.

A me sono sempre interessati i meccanismi di auto-organizzazione che siano in qualche maniera in grado di fare impresa. Per me questo termine non è riferito sono ad un'impresa che realizza e vende prodotti, ma a qualunque attività che in qualche maniera si organizza ma che ha anche una dimensione economica. C'è quindi poi un problema di sostenibilità, di risorse, di ipotizzare delle attività. In questo senso mi interessano molto tutti quei meccanismi di auto-organizzazione che in qualche maniera fuoriescono da una logica di prestazioni di servizio all'ente pubblico. Premesso che la vita è un po' più confusa, faccio una distinzione tra le attività che tu fai in erogazione di servizio, perché hai vinto una gara o un affidamento, e quindi di attività che vengono fatte per conto di, da quelle attività che fai tu indipendentemente, per cui poi chiedi magari dei contributi, ma la logica non è una logica di servizio ma di collaborazione e concertazione.

Ad esempio, durante l'occupazione c'erano due grandi temi: uno era la ristrutturazione fisica e l'immaginarsi uno spazio, un altro era come gestirlo, chi lo deve gestire, chi prende le decisioni, a chi appartiene? Lì ovviamente si sono confrontate varie ipotesi: una, classica, è che il comune ristruttura e gestisce e gli abitanti sono quindi inquilini di case popolari. Ad altri non piaceva molto questa ipotesi, soprattutto per il fatto di essere coinquilini e non proprietari, quindi cercavano di immaginare un altro modello, che ovviamente porta con sé altri problemi. Ad esempio, se sei in mille come prendi le decisioni? Qual è la struttura democratica? Cosa fare se ci sono delle divergenze? Bisogna quindi immaginarsi un modello sostenibile. Io ovviamente sono più interessato al secondo, nonostante pensi che sia assolutamente importante che lo stato e i comuni abbiano le loro politiche di costruzione delle case popolari e se necessario dei servizi di questo tipo, ma non è quello che a me personalmente interessa. L'altro può essere invece sotto forma di cooperative di abitanti, di CLT, di co-housing. In questo senso l'altra cosa interessante è la possibilità di sperimentare modelli anche vari a seconda delle esigenze differenti, purché siano in delle logiche che non siano quelle di mercato.

12.

Il quartiere è stato costruito dall'IACP tra il 1920 e il 1930 nell'area di Crocetta. Dai primi anni Duemila il Comune ha predisposto un programma di riqualificazione urbana per quest'area, adoperando in particolare lo strumento del Contratto di Quartiere.

13.

Cecilia Guiglia è architetta sociale e presidente della Fondazione Comunità Porta Palazzo. Dal 2013 fa parte del gruppo di lavoro Luoghi Possibili.

L'altro lato che mi interessa molto è "l'infrastruttura": costruire, cioè, dei percorsi alternativi a delle logiche di mercato lo puoi fare a partire dalla costruzione di patrimoni che non sono solo economici ma anche materiali. Costruire un patrimonio di proprietà immobiliari è un meccanismo che ti aiuta a costruire dei percorsi di sostenibilità. La costruzione di cooperative, di negozi o altre attività è quell'infrastruttura fisica che permette di garantire che puoi provare ad avere altre direzioni rispetto a quelle dettate dal mercato. È centrale quindi la presenza dell'infrastruttura fisica.

Cosa ti ha spinto a diventare promotore del progetto?

Certamente interesse personale. Era molto legato al lavoro che facevo prima ed era un tema che mi interessava molto questo della costruzione di sistemi di terzo settore che non siano sistemi di gestione di servizi. In questo senso è anche legato al mio impegno e all'attività che faccio con Labsus riguardo l'amministrazione condivisa e quindi forme di relazione che non siano l'esternalizzazione di servizi. C'è quindi un discorso legato alla professione che procede in parallelo con quello dell'attivismo o volontariato attivo.

Puoi descrivere il tuo contributo a questo progetto dagli esordi ad oggi?

Sto seguendo alcuni pezzi, in particolare rispetto alla questione della partecipazione che per il momento è ancora nelle idee perché ci cominceremo a pensare nei prossimi mesi. Per il momento ci stiamo organizzando su altri aspetti: siamo sulla fase di individuazione delle ditte e dobbiamo organizzare ancora una discreta campagna di raccolta di soldi e dobbiamo far partire il cantiere. Nel momento in cui parte il cantiere credo che avremmo risolto anche alcune questioni sui finanziamenti e potremmo metterci con calma e cominciare a fare questi ragionamenti. In questo momento ma non solo tutti facciamo un po' tutto, e naturalmente molto è fatto dalla Fondazione di Comunità, perché il CLT ha attualmente meno credibilità. In questo momento, io nello specifico sto seguendo alcuni progetti europei cercando di capire se potrebbero aiutare i lavori di ristrutturazione, in particolare Bando Orizzonte. Questo riguarda il sistema energetico e in particolare il monitoraggio dei consumi utilizzando la tecnologia come modalità di controllo dei consumi per gli abitanti (per acqua gas ecc..) e anche dei sensori per la qualità dell'aria negli appartamenti. Ho sempre qualche dubbio su questo settore, ma l'idea è anche di dare suggerimenti pratici ad esempio sui migliori orari di apertura delle finestre, su quando schermare ecc... Il problema, però, di questi progetti europei è cosa pagano, perché molti pagano studi e ragionamenti ma non l'intervento. Noi peraltro abbiamo la ristrutturazione che deve tenere conto di due elementi: da un lato l'efficienza energetica, che impatta sui costi di

utenza nel tempo quindi ha un'importanza, dall'altro però la quantità di soldi che abbiamo. Ciò che abbiamo quindi progettato non è il massimo possibile dell'efficienza, perché costa, mentre l'intervento deve essere sostenibile. Con questo bando potremmo eventualmente cambiare il sistema di riscaldamento da quello tradizionale che è attualmente nel progetto ad uno diverso che comporta tutta una serie di vantaggi ma che ha un costo, che deve coprire qualcuno.

Riguardo al percorso di partecipazione, puoi spiegare come si sta strutturando indicando la durata e i soggetti coinvolti?

Nei prossimi mesi proveremo a immaginare quali sono le strutture della partecipazione sapendo che ci sono vari livelli di partecipazione e collaborazione. C'è il livello di definizione delle modalità con cui selezioniamo le famiglie (nota di futuri abitanti) e farlo anche in relazione con le associazioni del territorio e gli stakeholder, quindi non che sia semplicemente trovare un sistema e via ma confrontarsi, anche con la città. Per noi l'idea è che nel progetto si possa offrire una possibilità in particolare alle persone che sono vissute in questo quartiere con un'ottica di stabilizzazione. È chiaro quindi che ci interessa favorire le persone che già vivono e fanno parte della rete delle collaborazioni che si avviano. Nello stesso tempo, vorremmo evitare "il meccanismo degli amichetti", che accedono ad una possibilità e altri no. Ci deve essere anche un meccanismo di chiamata, in cui c'è una chiamata e una descrizione del progetto a cui le persone si candidano e c'è qualcuno, magari anche esterno, che definisce dei criteri e costituisce una graduatoria, così che il meccanismo sia trasparente. Vanno quindi appunto individuati i criteri; questa discussione vorremmo farla concertata con altri, non chiudendoci in una stanza e trovando le soluzioni ma cercando di capire cosa pensano, ad esempio, le associazioni degli immigrati, la città di Torino e tutta una serie di stakeholders per costruire un'ipotesi che il più possibile risponda a esigenze, interessi e punti di vista diversi.

Dall'altra parte c'è da immaginare il processo di coinvolgimento e partecipazione per quelli che aderiscono al progetto. In questo abbiamo guardato molto l'esperienza di Bruxelles: loro fanno un percorso di sei mesi per far capire alle persone cosa stanno comprando e cosa non stanno comprando. Tutte le persone in necessità, quando tu fai un'offerta, si mostrano subito d'accordo, ma non è necessariamente vero. Ci deve quindi essere un percorso dove le persone acquisiscano coscienza di quali sono i limiti, i vantaggi e gli svantaggi di questa proprietà. Stavamo pensando a questo percorso anche come un percorso di crescita per fornire strumenti di valutazione economica alle famiglie (es. qual è il tuo

reddito? Cosa potresti fare? Qual è il tuo progetto di vita?) e di fornire anche degli ambiti in cui ci sia un po' di riflessione intorno a questi elementi. Tutto ciò è da inventare ovviamente: abbiamo il materiale fornito da CLT Bruxelles ma va declinato. Anche questo percorso vorremmo ovviamente svilupparlo in collaborazione con altri: in questo senso c'è l'idea di avere una consulta all'interno del CLT che sia anche luogo dove altri al di fuori ti possano fornire critiche o alternative.

Abbiamo l'idea tendenzialmente di coinvolgere le famiglie circa sei mesi prima della consegna degli alloggi. Quindi sei mesi prima c'è una fase di bando e un appello, preceduta ovviamente dalla preparazione del materiale, c'è poi un periodo di selezione delle famiglie e infine un percorso. In Belgio vengono selezionate più persone (rispetto agli alloggi disponibili) nel caso in cui qualcuno non sia poi interessato e le persone che non rientrano diventano le prime della lista del prossimo progetto. Abbiamo coscienza che dovremmo iniziare a pensare già al secondo progetto per ragioni di sostenibilità: ci sono delle dimensioni ottimali su cui bisognerebbe ragionare e 16 appartamenti sono un po' pochini. Troppo grandi è troppo complicato, però ci è chiaro che dobbiamo fare dei ragionamenti anche oltre la fase pilota. Entro certi limiti ci sono ad esempio delle scale per la manutenzione, per cui sarebbe necessario avere una dimensione leggermente superiore, che ancora dobbiamo definire. Ci stiamo anche confrontando con altre esperienze, cooperative di abitazione ad esempio, per cercare di capire come far sì che le spese che tu hai siano distribuite su un numero ampio e che non diventino troppo pesanti, senza però oltrepassare il numero per cui poi diventa troppo e bisogna ragionare poi di clonazione.

Il percorso di sei mesi riguarderebbe quindi gli abitanti selezionati e altri che sono rientrati in graduatoria ed è finalizzato ad informare le persone. Una volta entrate, ci sarà la questione dell'accompagnamento delle famiglie nell'accesso al mutuo, che al momento è un argomento che ci sta facendo venire molto mal di testa, se necessario ovviamente. Bisogna poi prevedere una fase di accompagnamento: il CLT non è una casa assistita, però c'è qualcuno che accompagna soprattutto nei primi due o tre anni. Si tratta però di una casa di abitazione. Dobbiamo definire questa figura di riferimento, anche se sappiamo che ci sarà sicuramente un amministratore di condominio che secondo me sarà una figura un po' chiave in questo senso, ragionando in modo da avere non solo un amministratore tecnico, ma anche sociale.

Puoi spiegare come è strutturata la governance nel CLT?

Questo è un aspetto che stiamo piano piano immaginando. Ci sono due livelli: uno è il livello del palazzo. Il livello del palazzo avrà una sua governance da capire: intanto ci sarà un'assemblea di condominio come prevede la legge, quindi tanto vale usarla e usarla bene. Il livello di governance in questo caso riguarda aspetti amministrativi e di manutenzione che è bene tenere separato: non è che possiamo fare un'assemblea di quartiere per discutere se ci sono le fioriere o meno.

Poi invece c'è il livello della governance più in generale del CLT per la quale sarà necessario anzitutto verificare che tutti i processi siano fatti in maniera corretta e che il bene venga mantenuto. Questo secondo livello deve anche decidere, ad esempio, quali sono i prezzi di rivendita e le procedure in caso qualcuno venda e si debba trovare qualcun altro per sostituirlo. Non è quindi un livello che entra tanto sulla gestione ma che ha funzione di monitoraggio, controllo e verifica. Dall'altra parte c'è la discussione sulle direzioni future, una volta valutato come è andato il progetto pilota. A questo livello c'è un'assemblea, un consiglio di indirizzo e un board esecutivo su una serie di questioni. Questo dobbiamo ancora discuterlo bene, adesso sto dicendo quello che penso io: per me diventa importante che l'assemblea del condominio sia il luogo di gestione del condominio, mentre l'altro sia il luogo di verifica che il bene sia mantenuto comune e ha un lavoro su alcune macro-decisioni oltre il singolo immobile. Questo livello si dovrà occupare anche delle relazioni istituzionali, ad esempio con la città o con altri stakeholders.

In realtà i due livelli sono anche collegati: il meccanismo è un po' complicato da spiegare, perché poi bisogna fare i conti con le legislazioni locali che sono sempre un po' diverse. C'è un'assemblea composta da abitanti e soci fondatori i quali eleggono un consiglio di indirizzo: questo deve essere composto da 1/3 di abitanti, da 1/3 di persone che aderiscono al CLT e da 1/3 di soggetti di interesse pubblico. Questo vuol dire che tu eleggi, ma devi trovare dei rappresentanti altri. Ad esempio il Comune ti indica un nome come suo rappresentate e tu eleggi quello. Ci sono alcuni aspetti legati alle procedure di cui ci siamo resi conto dopo: ad esempio adesso ho scoperto che la compagnia di San Paolo ha un comportamento simile, perché vede la partecipazione della città e di una serie di altri soggetti che non sono soci, ma che eleggono rappresentanti. C'è quindi tutto un sistema con una procedura formale in cui Compagnia di San Paolo contatta la Città chiedendo di dare un nome; una volta ricevute le comunicazioni formali da tutti gli enti la Compagnia può procedere... cioè c'è tutta

una procedura formale che noi non avevamo neanche considerato. Da un punto di vista giuridico ci sono variazioni perché uno può essere un socio o può esprimere un rappresentante: ad esempio abbiamo scoperto che la città di Torino ha una delibera su come nomina i rappresentanti, che seguono un tariffario. Chi paga i rappresentanti? Quello fa parte dell'interlocuzione della città, perché non è automaticamente un costo sostenuto dal comune ma tendenzialmente è assegnato all'ente, cosa che noi vorremmo evitare. Al tempo stesso è una funzione per noi utile e di controllo, perché appunto la città avrebbe il controllo sui bilanci e potrebbe garantire che l'aspetto di interesse pubblico è preservato. Il supporto all'iniziativa è quindi giustificato.

Quali sono gli elementi fondamentali che hanno influito nella formazione della governance?

La governance è fatta a partire da un principio, che è: ci sono interessi confliggenti. E gli interessi confliggenti esistono. Quindi il problema non è nasconderli o trovare un interesse supremo, perché non c'è. Allora bisogna trovare dei sistemi di governance che mettano allo stesso tavolo degli interessi diversi e che facciano un lavoro per trovare degli accordi. Il concetto di fondo è non negare che ci sono degli interessi diversi, ma anzi renderli espliciti, metterli sul tavolo e avere una governance che li affronti. E quindi: che i proprietari difendano i loro interessi, che i soggetti che rappresentano l'interesse pubblico difendano i loro interessi, che le associazioni di quartiere che hanno un interesse sullo sviluppo del quartiere lo difendano e insieme trovino delle possibili soluzioni. Questa è l'idea di fondo del Community Land Trust, che è molto pragmatica: è un po' una tradizione anglosassone più che italiana, perché in quest'ultima si cercherebbe di definire l'interesse pubblico e comune e si cercherebbe di attenersi a dei principi, mentre in questo caso è da discutere volta per volta.

Puoi evidenziare quali sono/sono stati gli aspetti più impegnativi e le sfide che questo progetto ha presentato/sta presentando?

Per me è stato anzitutto il livello giuridico, amministrativo e fiscale, che è complesso ed è tuttora una bella sfida. L'altra questione è che i percorsi di partecipazione sono percorsi complessi e quindi necessitano di risorse dedicate. La terza è la sostenibilità economica, perché l'idea è di fuoriuscire dal mercato ma avendo dei vincoli, perché se vai a chiedere ad esempio un prestito alla banca devi avere un business plan che funziona. Il contesto intorno a te non è mai neutro: ti obbliga ad andare in determinate direzioni. Quando tu provi a costruirne di altre devi essere cosciente, cioè devi sapere che ogni forma giuridica e struttura economica e modello che tu

scegli si trascina dietro delle conseguenze. Se scelgo di essere un'impresa sociale avrò delle conseguenze, se scelgo di essere un'associazione avrò delle conseguenze, se sono un'associazione di cittadini ho delle conseguenze e se sono pubblica amministrazione uguale. Di queste conseguenze, che sono anche materiali, cioè fanno sì che gli interessi in gioco siano diversi, ne devi essere cosciente, perché sennò rischi di essere troppo disinvolto senza renderti conto che per ogni passaggio paghi dei prezzi, e devi essere sicuro di volerli pagare oppure no, e quindi continuare testardamente a trovare una soluzione, perché quella soluzione lì, che è semplice, non è ciò che tu vuoi. In questo senso il CLT impone una complessità e una coscienza che non puoi semplificare nei processi. Per dirla con uno slogan "il mondo è pieno di soluzioni semplici, generalmente sbagliate".

Qual è, secondo te e la tua esperienza, il valore della partecipazione in progetti legati all'abitare (anche in senso ampio, cioè oltre l'abitazione vera e propria)?

Per me, ed è tutto il motivo per cui io sono interessato ai meccanismi di auto-organizzazione, è che tu costruisci un sistema che è auto-sostenibile. Perché uno dei problemi di quando costruisci situazioni complesse è che costruisci una situazione che necessita di una tale cura e investimento che in realtà non è sostenibile. Più coinvolgi le persone che vivono sulla gestione e le decisioni e le cose da fare, più quella situazione è sostenibile. La partecipazione non è quindi solo perché siamo democratici, che va bene, ma è perché è la condizione perché quella cosa che stai cercando di fare diventi sostenibile con il tempo, perché sennò ricade sulle tue spalle e tu dovresti fare tutto; ma facendo tutto, non va bene anzitutto in termini di qualità. Questo è un po' uno dei problemi dell'ente pubblico, per cui gli utenti sono quello e basta.



SANDRA GIANNINI, SANTIAGO E. GOMES¹⁴, PAOLO MACCARIO

Studio Follow the Architect, si sta occupando della ristrutturazione dell'immobile in Corso Giulio Cesare 34, sede del progetto pilota.

Potete presentarvi raccontando chi siete e di cosa vi occupate?

(Sandra)

Siamo tre architetti formati al Politecnico di Torino; durante il corso di studio abbiamo fatto tutti esperienze all'estero e siamo sempre stati interessati ai temi di architettura e società, architettura e città e a come l'architettura può contribuire a migliorare la vita delle persone nelle città. In breve, dopo la laurea io e Santiago abbiamo cominciato a lavorare insieme mentre Paolo ha fatto esperienza in altri studi e ci siamo riuniti nel 2013. La pratica progettuale, avendo iniziato a lavorare come liberi professionisti, è cominciata con incarichi da privati, soprattutto lavori di interni e ristrutturazioni, ma la volontà è quella di lavorare anche con il pubblico.

(Santiago)

In generale il nostro attivismo e il lavorare anche al di fuori del campo architettonico ed essere interessati a questi temi ci ha portato anche nel tempo a lavorare individualmente o anche insieme su altri progetti di rigenerazione, ad esempio Sandra ha seguito molto progetti di rigenerazione urbana a Torino¹⁵. Questo in qualche modo ha generato un profilo dello studio che è legato ad una gran parte di esperienze di rifunionalizzazione e al capire che spazio l'architettura, come professione, tecnica e sapere, può giocare anche in questi processi. Questo è un po' un core nostro, che ha portato nel tempo ad una specializzazione fino a diventare la parte più preponderante del lavoro: oggi, infatti, il grosso dei lavori che facciamo hanno una ricaduta o un impatto sulla società in maniere diverse ma cercando di mettere l'architettura a servizio di processi che sono più ampi.

Potete raccontare il percorso con cui siete arrivati ad occuparvi del progetto del CLT, spiegando quali motivazioni vi hanno guidato?

(Sandra)

Siamo arrivati perché con Santiago soprattutto siamo residenti a Porta Palazzo e siamo stati tra i fondatori assieme ad un gruppo di abitanti del quartiere della Fondazione di Comunità¹⁶.

Il coinvolgimento non nasce quindi dalla pratica progettuale quanto dall'interesse per i temi urbani e per come si possa incidere sulle trasformazioni anche dal basso. In realtà la Fondazione nasce da per dare voce a varie forze ed energie

del quartiere che non avevano una voce interessante o formale e quindi quando c'era stato lo spostamento del Balon ci eravamo resi conto che gli unici interlocutori dell'amministrazione erano i comitati di quartiere e non c'era nessuna voce alternativa¹⁶. Molti della Fondazione, come del resto ovunque in Italia, sono architetti che non fanno gli architetti come pratica professionale, mentre noi sì, e quindi è venuto da lì il nostro lavoro sul CLT.

(Santiago)

Tutti e tre abbiamo fatto tesi di laurea lavorando sull'habitat popolare e sulla rigenerazione, Paolo in Brasile e noi in Argentina. Io poi ho seguito nel dottorato il tema del rapporto tra la città e la casa, in particolare la casa accessibile e di come essa gioca un ruolo in alcuni processi. Siamo arrivati perché le fondazioni basano molto del proprio lavoro sul volontariato, cioè il 98% di chi lavora nelle fondazioni lo fa in maniera volontaria. Questo lavoro volontario è diventato parzialmente un lavoro professionale perché per forza di cose...

(Paolo)

...per forza di cose è necessario, anche solo per avere l'autorizzazione a portare avanti i lavori.

(Sandra)

In generale nella Fondazione¹⁷ ci sono molte competenze diverse che vengono messe a disposizione delle progettualità varie.

In che modo secondo voi i valori alla base della promozione del CLT si traducono nel progetto architettonico, in particolare dal punto di vista spaziale?

(Paolo)

Sicuramente è il pensiero di andare oltre ciò che è sovraordinato e di dare a un numero più ampio possibile di persone uno spazio vivibile sotto vari aspetti. La vivibilità non è solo i metri quadri disponibili, ma la disponibilità di spazi comuni, la possibilità di interazione, l'accessibilità a certe strutture che migliorano il comfort abitativo all'interno di immobili come questo¹⁸, anche raffrontato a quello che è il panorama reale intorno. Se infatti vai a vedere cosa possono permettersi famiglie a basso reddito, soprattutto in questa zona, il panorama è abbastanza deprimente. Una delle idee è quella di aumentare la qualità non per forza di cose aumentando il costo, che viene poi pagato dalle famiglie. Non è, cioè, necessariamente direttamente proporzionale il valore dell'immobile e dell'intervento rispetto al comfort abitativo.

14.

S.E. Gomes è anche responsabile scientifico del protocollo di intesa siglato tra il Politecnico di Torino (DAD), la Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune e la Fondazione di comunità Porta Palazzo

15.

Tra questi, la riqualificazione urbana dell'area di Spina 3. Per approfondimento: https://issuu.com/compadodocs/report_20parco_20dora_stampa.

16.

A questo proposito si veda il capitolo quinto della tesi.

17.

Si intende Fondazione Porta Palazzo.

18.

Si intende l'edificio in Corso Giulio 34, sede del progetto pilota e oggetto di ristrutturazione guidata dallo studio.

(Sandra)

Sul progetto abbiamo lavorato a più scale: la scala dell'appartamento, come diceva Paolo, utilizzando i metri quadri disponibili lavorando sia sulla normativa sia sull'effettivo utilizzo delle case. Ad esempio, la normativa prevede che ci siano tot m² per le camere da letto, mentre nella pratica, anche professionale precedente, lo standard che vanno a cercare è di dare più spazio alla vita comune della famiglia piuttosto che alla camera da letto. Abbiamo quindi cercato di fare degli appartamenti che potessero integrare questi aspetti, cioè quello normativo, soprattutto in un'ottica di necessità di prendere la residenza per ottenere il permesso di soggiorno, quindi rispondendo a tutti i criteri, ma anche ampliando gli spazi della vita comune perché più utilizzati.

Per quanto riguarda gli spazi comuni, c'è anzitutto il tema dei ballatoi per ampliare lo spazio degli appartamenti e lasciare il più possibile locali per la vita comune.

(Santiago)

L'idea è un po' che il modello di gestione si traduce in una proposta abitativa, anche rispetto al taglio degli spazi, alla disponibilità e al modo di configurare quali spazi sono da destinare agli alloggi e quali alla vita comune, con anche un occhio a quello che succede al di fuori dell'edificio. Questo è alla base di tutto il progetto di Community Land Trust e della nascita della Fondazione CLT e cioè che attraverso la casa si possa agire nella trasformazione, il miglioramento e il rinnovamento delle condizioni di vita degli abitanti in un'ottica se non altro alternativa rispetto a quella delle dinamiche mainstream del mercato. Questo è alla base della nascita del tema casa all'interno della Fondazione¹⁷: ci siamo chiesti ovviamente che tipo di architettura dovesse stare lì. L'architettura in questo caso dialoga con quello che trovi.

(Sandra)

Abbiamo visto infiniti progetti di Community Land Trust e di case cooperative che hanno spazi comuni ben più significativi rispetto al nostro caso. Ovviamente dovendo fare i conti con il fatto che l'edificio è esistente... però tutto il piano terra affacciato su strada come spazio comune è un modo per giocare il rapporto con la città. Quelli che sono spazi di negozio, che inizialmente quando abbiamo comprato l'immobile si pensava di affittare come negozi, sono diventati poi nel progetto un presidio per il quartiere, uno spazio di riferimento che non sia solo del CLT ma che sia aperto a tutti. Questo sarà anche la prima cosa che dovremmo andare a sperimentare con il bando ImpatTO¹⁹ da marzo quando dovrebbe partire questo progetto di tre anni in cui questo spazio dovrebbe fare

da riferimento per quello che succederà di fronte nei giardini (...). È stato un caso, perché abbiamo trovato lì l'immobile in vendita, però è un punto caldo e molto oggetto di attenzione, recentemente al centro di una serie di episodi di micro disagio.

(Paolo)

La risposta che potrebbe essere più naturale sarebbe quella di chiuderti all'interno, cosa che invece penso sia assolutamente un'idea da scartare.

(Santiago)

In realtà dal punto di vista strettamente architettonico, questo modo di lavorare con gli input che vengono dalla Fondazione e tutti coloro che vi si avvicinano si può anche leggere come il nostro modo di affrontare il progetto in generale, comprendendo l'edificio su cui andiamo a intervenire e valorizzando le potenzialità e le caratteristiche, anche con aggiornamenti ma consapevoli che stiamo lavorando all'interno di un patrimonio nel quale il nostro progetto si colloca come un momento della lunga storia che questo edificio ha e che speriamo che abbia ancora.

Questo inoltre secondo noi evidenzia una cura rispetto sia alla soluzione per la casa in termini strettamente funzionali, sia al cercare di offrire degli spazi di qualità anche dal punto di vista, ad esempio, dei materiali, sfruttando in questo caso quello che l'edificio ci offre di interessante (ad esempio le pavimentazioni, alcuni infissi interni...).

Ovviamente questo tocca la questione della sostenibilità perché se io recupero, riutilizzo, riciclo ciò che ho trovato riduco l'impatto dell'edificio. (Rientra in questa questione) Anche la scommessa, questo in generale vale per la Fondazione¹⁵ (oltre che per lo studio), di immaginare l'impatto in termini energetici e di impronta di carbonio dell'edificio migliore possibile al di fuori delle solite dinamiche di ragionamento su questo tema: non si tratta, cioè, solo di ridurre il consumo energetico a calcoli fisico-tecnici ma di integrare tutti i sistemi, compreso anche le caratteristiche dell'edificio. Paradigmatici in questo senso sono i ballatoi di cui Sandra parlava prima, che nascono dalla volontà di aumentare lo spazio esterno a disposizione, ma anche dalla contingenza di dover mettere in sicurezza i balconi, ma anche dalla necessità di trovare un nuovo ascensore (che attualmente non è presente), e contemporaneamente dalla necessità di proteggere e schermare dal sole, soprattutto nella facciata esposta a sud della manica bassa, contribuendo al bilancio complessivo, dal punto di vista energetico, della sostenibilità. In altre parole, se io riduco il soleggiamento estivo riduco anche la necessità di raffrescamento, aumentando il confort e riducendo il consumo energetico.

Con chiunque parli del processo, qualsiasi sia la specialità tecnica, trovi sempre una coerenza. Questo è frutto di un lavoro di condivisione continua abbastanza impegnativo. Rispetto ad altre tipologie di

19. Per approfondimento si veda il capitolo quinto della tesi.

progetto, questo va negoziato e aggiornato continuamente; banalmente c'è un incontro settimanale tra tutti i referenti che seguono le varie parti del progetto con momenti alterni di un dominio rispetto all'altro. Nella fase iniziale, la questione legale-amministrativa occupava gran parte dello sforzo di tutto il gruppo, cioè anche dal punto di vista tecnico capire la questione normativa, dell'assetto proprietario e anche fiscale dell'operazione. Nel momento in cui siamo adesso è prevalente la parte operativo-tecnica di avviare il cantiere, trovare risorse economiche e quindi tutto il gruppo si va adeguando a seconda dei momenti e contribuisce. Credo quindi che il segreto sia la condivisione costante che ti permette di mantenere la coerenza. Come aneddoto, ci è successo durante il processo che alcuni consulenti non fossero allineati con questa cosa e questo ha comportato dei rallentamenti riguardo la questione impiantistica che, pur essendo molto tecnica e specifica, è stata condotta senza questa commistione e interrelazione e ciò ha portato dei rallentamenti.

Riguardo al processo di progettazione, potete spiegare come si sta strutturando indicando la durata e i soggetti coinvolti?

(*Paolo*)

Il progetto architettonico in questa fase, che è successiva alla fase preliminare di cui si parlava prima, è più ordinario, nel senso che deve rispondere a delle richieste formali e standard. Purtroppo o per fortuna, l'Italia ha un pacchetto normativo molto importante in cui qualsiasi intervento deve inserirsi e incasellarsi. Bisogna quindi dare una destinazione d'uso, una tipologia di intervento che devono essere per forza di cose riportate alla normativa nazionale. Quindi, superata la fase articolata di organizzazione dell'operazione in sé c'è la fase tecnica operativa che rispecchia la normativa attuale. In questo caso lo sforzo coordinato è di trovare all'interno della norma e della prassi alcune peculiarità che possono essere portate a nostro favore, ad esempio gli standard degli spazi comuni potrebbero ampliare gli spazi della singola casa, ma sono temi da discutere con l'amministrazione (ufficio tecnico). Ci sono poi tutti gli altri tecnici e operatori che sono inseriti che stanno già collaborando per la componente progettuale in accordo con la parte architettonica.

(*Sandra*)

Dal punto di vista dell'organizzazione, all'inizio si è lavorato sugli aspetti tecnici quindi le figure coinvolte erano, ad esempio, lo studio notarile che ha seguito l'atto, per capire dal punto di vista catastale l'immobile come funzionava. Poi la definizione del primo layout, all'interno del gruppo di lavoro della Fondazione che ha seguito il percorso del CLT, c'era un gruppo dedicato al progetto con cui sono stati elaborati i primi layout di massima. C'è stato quindi un

confronto con questo gruppo più ristretto del progetto e con il gruppo CLT più ampio che ha determinato dove posizionare gli spazi comuni verso la città e quelli collettivi, pensati più per gli abitanti... questo è stato deciso pensando al target di abitanti.

Adesso ci sono invece gli ingegneri, con cui stiamo approfondendo il progetto dal punto di vista termotecnico, che è molto importante sia per la definizione dei costi sia per il funzionamento del CLT. Ci sono infatti innumerevoli enti, progetti e bandi a cui stiamo partecipando, anche con il Politecnico, che lavorano ad esempio su app che gestiscono i consumi energetici, quindi come il sistema che verrà scelto per il riscaldamento-raffrescamento sarà un elemento centrale nei rapporti tra i vari condomini. Dall'altro lato c'è invece la Fondazione che sta portando avanti un lavoro sulle comunità energetiche e si vuole che il CLT sia uno dei punti di questa comunità energetica²⁰. Anche in questo caso, il fotovoltaico sul tetto va dimensionato tenendo questo a mente, che a sua volta influenza il progetto architettonico: ad esempio, se banalmente servono più pannelli su una tale falda magari l'abbaino lo si sposta nell'altra. Poi mi viene da dire che sarà ancora un work in progress, perché adesso si lancerà una call su opere fatte in autocostruzione, cioè il restauro dei serramenti interni, ma anche su chi ha contatti per determinate forniture. Adesso quindi non so nello specifico cosa e chi arriverà, però abbiamo immaginato una tipologia di materiali che si sposino con quelli esistenti, ma siamo aperti a proposte e integrazioni nel progetto, nei limiti del possibile.

Oppure c'è questo bando ImpattTo¹⁹ che farà sì che i locali collettivi inizino a funzionare: cosa ci si metterà dentro? Abbiamo immaginato un layout di massima, però molto basico. A seconda di cosa si deciderà di fare negli spazi con le dieci associazioni che hanno partecipato al progetto si darà una connotazione anche a questi. E infine, quando ci saranno gli abitanti futuri, se arriveranno in corsa durante la realizzazione del cantiere ci saranno spazi di adattamento alle volontà degli acquirenti. A seconda anche di quello che arriverà e di quali saranno le occasioni il grado di finitura degli appartamenti si deciderà.

(*Santiago*)

C'è anche un gruppo di questi sedici alloggi, pari a cinque, che si ipotizza di mettere in vendita a soggetti che hanno nella propria mission statutaria l'abitare o l'offerta di soluzioni abitative per diverse fasce di abitanti. Con alcuni di questi abbiamo iniziato delle interlocuzioni: gli viene chiesto di co-partecipare al progetto attraverso l'acquisto delle unità immobiliari, mantenendo il target di destinazione e seguendo alcune condizioni che ci siamo dati.

20.

Fondazione Porta Palazzo intende creare nel quartiere di Aurora una Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale (CERS). Il progetto, in fase di studio di fattibilità, è uno dei quattro ambiti di lavoro della Fondazione. Per approfondimento: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/area-tematica-comunita-energetiche-rinnovabili-solidali/>

A questi abbiamo chiesto di acquistare gli alloggi, sempre senza il terreno, ma chiedendo un contributo per sostenere gli spazi comuni e collettivi che va di fatto ad annullare lo sconto del terreno²¹. Con questi, ad esempio, si è avviato un primo contatto per capire se l'attuale layout può essere funzionale per le loro attività. Sono infatti appartamenti pensati praticamente tutti per famiglie piccole e in formazione, mentre questi enti gestiscono diverse categorie di persone, anche di diverse età, che potrebbero essere un arricchimento nella varietà degli abitanti ma che magari necessitano di modifiche nel layout degli appartamenti o nella posizione o nella scelta dell'appartamento specifico.

(Sandra)

Quello che noi immaginavamo come destinatari comunque sono famiglie da tre a cinque persone. Comunque, molto dipende anche dalle occasioni di finanziamento, ad esempio se queste passano dal CERS si accentueranno gli aspetti legati all'impianto termotecnico e così via. Anche questo aspetto non è banale, perché ha mille alternative e conseguenze: abbiamo ipotizzato con i tecnici diversi scenari, che sicuramente confronteremo in un momento importante con la Fondazione, perché dobbiamo decidere anche come si gestisce e funziona questo impianto.

(Paolo)

Cercando di semplificare, c'è anche da capire il ruolo dei singoli abitanti su questi aspetti, perché ci aspettiamo che sarà comunque un impianto complesso tra fotovoltaico, collettore termico, caldaia e terminali. Dovremmo cercare di non sovraccaricare gli utenti di una gestione che richiederebbe un'ulteriore consulenza.

(Santiago)

Su questo, molti dei progetti in cui siamo stati coinvolti si basano sull'interesse delle modalità di gestione rispetto alla casa. Questa cosa, nell'ottica di cui parlavo prima di coerenza, va sempre nella direzione di co-partecipazione e coinvolgimento di tutti gli attori del processo di costruzione e di gestione.

(Sandra)

Sì, modelli di gestione e anche presa di coscienza delle persone riguardo ai consumi. Oltre ad avere delle modalità tecniche di diminuire i consumi, come le persone possono avere consapevolezza di come fare a diminuire i consumi. Quindi anche tutto il discorso che sta facendo la Fondazione riguardo alle CERS anche con Fondazione Mirafiori²² di educazione e formazione dei singoli è importante.

(Paolo)

Immaginare anche che la comunicazione all'utente di quello che è la

“macchina abitare”, cioè di come funziona veramente senza sovraccaricare di altri temi che non sono quelli da trasmettere, quanto piuttosto i costi-benefici di quello che stai gestendo. La criticità in questa fase è capire come trasmettere questa cosa agli abitanti e come renderla applicabile in termini pratici, ad esempio tramite app o altri modi di gestire e monitorare i consumi.

(Sandra)

Le occasioni di finanziamento che dicevo prima sono anche occasioni di sperimentazione, cioè avendo in mano questo edificio cerchiamo di sperimentare uno sviluppo di modelli innovativi, diversi o comunque non così ordinari nell'edilizia residenziale contemporanea in Italia.

(Santiago)

Ultima cosa che riguarda le CERS, ma che va sempre nella stessa direzione, è che in realtà un po' come il piano terra dell'edificio, l'idea di immaginare come soluzione energetica una Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale differisce da altre misure tecniche come ad esempio l'autoproduzione con il solare fotovoltaico perché produce attraverso una serie di meccanismi istituiti dalla normativa delle entrate che possono essere gestite dalla comunità anche al di fuori del palazzo stesso. L'idea è che l'edificio del CLT diventi un nodo di un insieme di soggetti che producono e il cui impatto, in termini economici e di gestione, può venire incontro anche ad una lotta alla povertà energetica anche al di fuori dei progetti strettamente legati al CLT o alla Fondazione. In altre parole, i partecipanti alla comunità energetica riceveranno delle ricadute positive. Questo è un principio che regola tutte le CERS, ma l'idea di mettere dentro il progetto CLT ci sembra aderente e coerente con i principi ed è la modalità che ci interessava di più indagare perché più coerente rispetto al processo.

Potete evidenziare quali sono/sono stati gli aspetti più impegnativi e le sfide che il progetto architettonico ha presentato/sta presentando?

(Tutti)

Quella economica.

(Sandra)

La Fondazione è partita con questa idea del CLT ma avendo risorse nulle, quindi creare il progetto in questo caso significa anche creare le risorse per farlo. Si pensa di solito che le Fondazioni abbiano automaticamente i soldi, ma non è così, perché FPP ha un patrimonio obbligatorio per legge di 30.000 euro e poi lavora su progetti, contributi, raccolte fondi...

(Santiago)

Prima di scegliere e di trovare questo edificio avevamo cercato di interloquire con l'attore pubblico per vedere se potevamo sperimentare

21.

Ciò significa che rispetto alle famiglie di abitanti che acquisteranno gli altri appartamenti, questi soggetti pagheranno un prezzo di acquisto iniziale delle unità immobiliari superiore.

22.

Per approfondimento: <http://www.fondazionemirafiori.it/ita>

questo modello in un edificio di proprietà pubblica. Ci abbiamo messo un po' di tempo, ma non c'era da parte dell'ente pubblico la disponibilità, per svariati motivi tra cui l'innovazione della proposta e la necessità per loro di difendere l'interesse pubblico, e quindi "perché la devo dare a te e non ad un altro?".

(Sandra)

Dal momento in cui è stata fatta la proposta per l'acquisto, la questione economica è stata più critica. Si è sempre andata risolvendo per step anche in maniera imprevedibile, e tutt'ora si sta lavorando così e questo fa sì che il progetto non sia mai chiuso definitivamente.

(Paolo)

Rispetto ad un progetto ordinario, in cui tu hai sempre ad un certo punto lo scalino economico, perché parti da un'idea e poi arrivi a quantificare il progetto, in questo caso è arrivato subito il problema. A monte di tutto c'è stata l'idea di abbattere i costi di realizzazione non solo riducendo la qualità di ciò che si fa, ma trovando anche alternative realizzabili e realistiche ma che siano comunque di buona qualità, perché l'obiettivo è sempre di dare un oggetto di qualità. Sono stati fatti tantissimi progetti per l'edilizia residenziale a basso reddito, che facilitassero l'accesso alla casa, ma negli ultimi anni semplicemente si sono abbattuti i costi di costruzione, riducendo la qualità e standardizzando la progettazione, la realizzazione a discapito dei materiali: questa non è la nostra idea.

(Santiago)

Ci sono anche dei costi accessori che speriamo che nel prossimo progetto non ci saranno più. Intendo che tutta l'indagine, non solo architettonica, che è quella più tradizionale trattandosi sempre di un programma residenziale, ma soprattutto quella normativa, fiscale ecc.. ha dei costi. Purtroppo tra i volontari della Fondazione non contiamo notai e commercialisti, anche se abbiamo tra gli aderenti alla Fondazione un'importante autorità in materia giuridica che ci ha supportato volontariamente, A. Vercellone, dopo di che tutta quella parte, che ha un costo sostenuto con una ricerca fondi dovrebbe essere acquisita. Per chiudere il cerchio, quindi, ci fa ben sperare che questo pilota, che sembra dare sempre più conferme della fattibilità e che si sta portando avanti, in un futuro sia anche più facile da replicare per tutta una serie di cose, compreso il fatto di averlo potuto realizzare, di fronte alla possibilità di utilizzo di patrimonio pubblico o privato che voglia essere messo a disposizione, andando così a ridurre moltissimo l'impatto economico: l'acquisto dell'immobile è infatti una grossa voce nel business plan generale. È un modello che ovviamente più lo replichi e più impatta sui processi

espulsivi o di trasformazione non inclusiva. L'impatto è anche di immaginare questo tipo di soluzione abitativa o altri modelli rispetto al binario città pubblica-città privata come possibilità per la gestione e la progettazione di trasformazioni urbane. Quando una città si prefigge di lavorare su dei territori, di normarli, di regolarli e di decidere come veicolare risorse per la trasformazione e il miglioramento di quartieri, questi modelli possono aiutare ad accompagnare processi che altrimenti, come abbiamo già visto in miliardi di altre occasioni, hanno portato allo svuotamento, alla desertificazione, alla gentrificazione dei territori su cui ricadono gli interventi.

Immaginare altri modelli che possono essere inseriti nei processi di pianificazione e di regolamentazione urbanistica: perché no? Noi stiamo provando: se funziona, potrebbe diventare uno dei tanti strumenti a disposizione del pubblico.

Bibliografia

LIBRI E MONOGRAFIE

Albano, R., Mela, A., Saporito, E., *La Città Agita. Nuovi Spazi sociali tra cultura e condivisione*, Franco Angeli Editore, Milano, 2020.

Andreola F., Biraghi M., Lo Ricco G., *Milano: l’architettura dal 1945 a oggi*, Editore Ulrico Hoepli, Milano, 2018.

Arena, G., Iaione, C. *L'Italia dei beni comuni*, Carocci Editore, Bari, 2012.

Bagnasco A., *Torino. Un profilo sociologico*, Giulio Einaudi Editore, Torino, 1986.

Baumann Z., *Voglia di comunità*, trad. S. Minucci, Editori Laterza, Bari, 2003.

Berkes F., Folke C., *Linking Social and Ecological Systems for Resilience and Sustainability*, Cambridge University Press, 1998.

Bianchetti, C., *Abitare la città contemporanea*, Skira, Milano, 2003.

Bonavita A., Fumo P.,Pagliari, M.P. *La Garbatella. Guida all’architettura moderna*, Palombi editori, Roma, 2010.

Borri, D., *Lessico urbanistico annotato e figurato*, Edizioni Dedalo, Bari, 1993.

Cardoza A.L., Symcox G. W. , *Storia di Torino*, Giulio Einaudi Editore, Torino, 2006.

Caringella, F., *Manuale ragionato di diritto Amministrativo*, Dike Giuridica, Roma, 2020.

Castronovo, V. , *Torino*, Editori Laterza, Roma, 1987.

Ciaffi, D., Mela, A., *Urbanistica partecipata. Esperienze e Modelli*, Carocci Editore, Roma, 2011.

Davis, J. E. *Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States*, Lincoln Institute of Land Policy, 2010.

Dua, M., *Etude du cas du Community Land trust Brussels*, MATHEO, Liège Université Library, 2021.

Engels F., *La questione delle abitazioni*, a cura di Editori Riuniti, Editori Riuniti, Roma, 1970.

Esposito, R., *Communitas: origine e destino della comunità*, Giulio Einaudi Editore, Torino, 1998.

Gallent, N., Ciaffi, D., *Community Action and Planning: Contexts, drivers and outcomes*, Policy Press, 2014.

Gili, G., Ferrucci, F., Pece, E., *Il sociale nel social housing*, Rubbettino Editore, 2017.

Heidegger M., *Saggi e discorsi*, a cura di G. Vattino, Ugo Mursia Editore, Milano, 1964.

Herbert, J., Rubin, I., *Community Organizing and Development*, Pearson/Allyn & Bacon, 2008.

Jacobs, J. *Vita e morte delle grandi città. Saggio sulle metropoli americane*. Trad. G. Scattone, Giulio Einaudi Editore, Torino, 2009.

La Cecla F., “*Mente Locale*” per un’antropologia dell’abitare, Elèuthera Editrice, Milano, 1993

Laverack, G., *Salute pubblica. Potere, empowerment e pratica professionale*, Il Pensiero Scientifico Editore, Roma, 2018.

Lefebvre H., *La produzione dello spazio*, edizione a cura di L. Ricci, Mimesis Edizioni, Milano, 2018.

Lukes, S., *Power: a radical view*, Palgrave Macmillian, 2005.

Mattei U., *Beni Comuni: un manifesto*, Editori Laterza, Roma, 2011.

Perec G., *Specie di Spazi*, trad. R. Delbono, Bollati Boringhieri, Torino, 1989.

Pulcini, E., *La cura del mondo: paura e responsabilità nell’età globale*, Bollati Boringhieri, Torino, 2009.

Rose, C.M., *Property as Persuasion: Essays on the History, Theories and Rhetoric of Ownership*, Westview Press, Boulder, 1994.

Rossi P. O., *Roma. Guida all’architettura moderna 1909-2011*, Editori Laterza, Bari, ediz. 2012

Saporito R., Perobelli E., *Management dei servizi abitativi pubblici*, Egea, Milano, 2021.

Smith A., *La ricchezza delle nazioni*, a cura di A. Bagiotti e T. Bagiotti, UTET, Torino, 2013.

Tönnies, F., *Comunità e società*, trad. G. Giordano, Editori Laterza, Bari, 2011.

Vercellone A., *Il Community Land Trust*, Giuffrè Francis Lefebvre, Torino, 2020.

Vitta M., *Dell’Abitare. Corpi spazi oggetti immagini*, Giulio Einaudi Editore, Torino, 2008.

Zevi B., *Saper vedere l’architettura*, Giulio Einaudi Editore, edizione 2012.

Zucconi G., *La città dell’Ottocento*, Editori Laterza, Bari, 2013.

ARTICOLI E PUBBLICAZIONI

Agenzia Nazionale Efficienza Energetica (ENEA), *Rapporto annuale efficienza energetica 2023*.

Aernouts N., “*Designing*” commons: exploring interplays between commons, space and spatial design, “URBAN DESIGN international”, 25, 2020, pp 64-74.

Aernouts N., Ryckewaert M., *Beyond housing: On the role of commoning in the establishment of a Community Land Trust project*, in “International Journal of Housing Policy”, 18 (4),2017, pp. 503-521

Alberio G., Dal Maso D., Melloni E., Sevinyan A., *Primo rapporto sulla performance sociale del social housing in Italia: Edizione 2022*. A cura di Avanzi, 2022.

Arstein, S.R., *A ladder of citizen participation*, “Journal of the American Institute of Planners”, Volume 35, 1969.

Bonomi B., *La proprietà della casa alle origini dell’Italia repubblicana: politica e legislazione, 1945-1950*, “Italia Contemporanea” – Sezione Open Access, (295), 2021.

Bricocoli M., Peverini M., *Non è una città per chi lavora. Costi abitativi, redditi e retribuzioni a Milano*. Primo Rapporto di Ricerca OCA sull’abbordabilità della casa a Milano, DASTU – Politecnico di Milano, 2023.

Cabodi C. et al., “Aurora: a sud di Torino nord”, Auroralab, giugno 2020.

Carli G., *Il borghese, l’architetto e la palazzina*, “Largo Duomo”, 8, 2022, pp. 24-43.

Cerulli Irelli V., De Lucia L., *Beni comuni e diritti collettivi*, “Demanio Civico”, 26 giugno 2024.

Città di Torino, *Osservatorio condizione abitativa – XX rapporto anno 2023*.

Crupi F., *L’edilizia a carattere sociale in Italia. Dalla legge Luzzatti al social housing*, “Open Journal of Humanities”, 7, 2021, pp. 97-132.

De Carlo G., Relazione tecnica, in *Case d’abitazione a Baveno, studio per un nucleo residenziale*, “Casabella-Continuità”, n. 201, maggio-giugno 1954, pp. 29-32.

D’Amuri M., *Una casa dolce e decente è la prima lezione per diventare buoni cittadini. Ordine sociale e disagio abitativo nella cultura urbana torinese tra Ottocento e Novecento*, in “Diacronie. Studi di Storia Contemporanea”, 21,1, 2015.

Delitz H., *Architectural Modes of Collective Existence: Architectural Sociology as a Comparative Social Theory*, in “Cultural Sociology,” Vol. 12(1), 2018.

Festa D. A., *Politiche abitative emergenti: affordable housing e proprietà urbana*, “Annali Memotef 2023“, Sapienza Unità editrice, 2023.

EUROSTAT, *Housing in Europe – 2023 edition*.

Graziani A., *La nuova dimensione del disagio abitativo: statistiche e previsioni degli esperti di settore*, “Studi e note di economia”, marzo 2004, pg. 141.

Gray K.A., & Galande, M., *Keeping “Community” in a community land trust*, “SocialWork Research”, 35(4), 2011, pp. 241–248

Guercio S., Robiglio M., Toussaint I. / Avventura Urbana, *Periferie partecipate. Cinque casi di riqualificazione urbana a Torino*, “CIUDADES”, 8 (1), 2004.

Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), *Profili delle città metropolitane. molte fragilità ma anche potenzialità dei contesti urbani*, 2023.

Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), *Rapporto annuale 2024. La situazione del paese*.

Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), *Tavole statistiche 2024. La mobilità territoriale: trasferimenti di residenza e spostamenti quotidiani*.

Labsus, *Contratti di quartiere II: linee guida per la costruzione partecipata dei contratti di quartiere*.

Kruger R. et al., *The Production of Community in Community Land Trusts*, “City & Community”, 19.3, 2020, pp. 638–655

Laudisa F. et al., “10 numeri. Sistema universitario in Piemonte”, 1/2024, Istituto di Ricerche Economiche Sociali del Piemonte (IRES), 2024.

Lenna V., *Riconoscimento e responsabilità. Il ruolo del progetto nel Community Land Trust di Bruxelles*, “Ardeth” 4(1):31, 2019, pp. 31–55.

MacAskill, J., Munro, G., Seki, E., *Contesting land, creating community, in the Highlands and Islands, Scotland*, “Scottish Geographical Journal”, 3, 2004, pp. 159–180.

Mayntz, R., *La teoria della governance: sfide e prospettive*, “Rivista Italiana Scienza Politica”, vol. XXIX, n. 1, 1999, pp. 3–21.

Medico, F., *Nel prisma del diritto all’abitare: primi appunti per un’analisi costituzionale critica*, “Federalismi”, n. 11/2023, pp. 112–140.

Minora, F., *Terzo settore, impresa sociale e produzione di abitabilità: alcune ipotesi di lavoro*, “Euricse”, 02/2015.

Montanari G., Spagnoli L., *Ricreare i luoghi dell’abitare ripensando l’urbanistica*, “Città in Controluce. Forme dell’abitare, tra benessere e marginalità”, aprile 2009.

Nicoli, M.A. et al., *Empowerment di comunità*, “Quaderni di Monitor”, 6° Supplemento al n. 25/2010 di Monitor, 2010, pp. 68–73

Osservatorio del Mercato Immobiliare, *Rapporto immobiliare 2023. Il settore residenziale*.

Osservatorio del Mercato Immobiliare – Statistica, *Residenziale Il trimestre 2018*

Palvarini P., *Il concetto di povertà abitativa: rassegna di tre definizioni*, 2005/2006, pp. 3–8.

Petrillo A., *Crisi dell’abitazione e movimenti per la casa in Europa*, “Tracce Urbane. Rivista Italiana Transdisciplinare Di Studi Urbani”, 1(1). 2017, pp. 138–152.

Porcaro S., *L’edilizia abitativa in Italia attraverso il telescopio e il microfono. Prospettive ed esperienze internazionali degli attori del progetto abitativo*, “Triennale di Milano, Housing in Italy”, 2023.

Prieto Martín, P., Ramírez Alujas, A., *Characterizando la participación ciudadana en el marco del Gobierno Abierto*, “Revista Del CLAD Reforma Y Democracia”, N° 58, 2014, pp. 61–100.

Priya Guha S., *Architectural Anthropology in Urban Housing Complex: A Spatial Study on the Culture Construct of a Community Design Architecture*, “Journal of the Anthropological Survey of India”, vol 71,2 2022, pp– 103–125.

Purcell M., *Resisting Neoliberalization: Communicative Planning or Counter-Hegemonic Movements?* “Planning Theory”, 8(2), 2009, pp. 140–165

Radicioni R., *L’accumulazione dello sfacelo*, in “Nuova Società”, n. 21, 1976.

Ribot, J., Peluso, N.L., *A Theory of Access*, “Rural Sociology”, 68(2), 2003, pp. 153 – 181.

Skerratt, S., *Enhancing the analysis of rural community resilience: Evidence from community land ownership*, Journal of Rural Studies, Volume 31, July 2013, pp. 36–46.

Solimano N., Tosi Cambini S., *Esclusione e disagio abitativo*, “Territori” n°9, Firenze University Press, 2011, pp. 131–151

Stavrides S., *Heterotopias and the Experience of Poured Urban Space*, “Loose Space: Possibility and Diversity in Urban Life”, Routledge, Londra, 2010.

Sungu–Eryilmaz, Y., Greenstein, R., *A National Study of Community Land Trusts*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, 2007.

Swyngedouw E. ,*Governance Innovation and the Citizen: The Janus Face of Governance-Beyond-the-State*, “Urban Studies” 42 (11), 2005, pp. 1–17.

Varghese et al., *Critical Analysis of the Relationship between Local Ownership and Community Resiliency*, “Rural Sociology”, 71 (3), 2006, pp. 505 – 527.

Vercellone A., *Il Community Land Trust negli Stati Uniti e in Italia*, “Trusts”, 2022, 259.

Williams O.R., *W(h)ither the community in community land trusts?*, “Journal of Urban Studies”, 40, 2018, pp.755–769

Zimmerman M.A., *Empowerment theory: Psychological, organizational, and community levels of analysis*. J. “Rappaport & E. Seidman (Eds.), Handbook of community psychology”, Kluwer Academic Publishers, 2000, pp. 43–63.

CONTRIBUTI IN OPERE COLLETTIVE.

Casalini G., *“Un grande problema sociale. Le abitazioni igieniche e a buon mercato. Il problema igienico”*, *Critica Sociale*, 1902, pp. 329–330.

Chiodelli F., *“Abbasso il co-housing? Analogie e differenze fra co-housing e cosiddette gated communities”*, XXX Conferenza Italiana di Scienze Regionali, *Federalismo, Integrazione e crescita regionale*, Firenze, Italia, 9–11 Settembre, 2009.

Ledent G., Gyselynck C., *“Do community land trust principles modify the architecture of housing?”*, European Network for Housing Research (ENHR) conference 2022, *The Struggle for the “Right to Housing”*, Barcelona (30/08/2022 – 03/09/2022)

Murray, M., et al., *“Bridging Topdown and Bottom up: Modelling Community Preferences for a Dispersed Rural Settlement Pattern”*, *European Planning Studies*, vol. 17, 2009, pp. 441–462.

Panelli, R., & Welch, R., *“Why Community? Reading Difference and Singularity with Community”*. *Environment and Planning A*, 37(9), 2009, pp. 1589–1611.

Pialucha, D., *“Community Land Trusts in Western Europe: an illustration of public-civic partnerships.”*, *European Network for Housing Europe* 2019, Agosto 2019.

Treccani Enciclopedia, Voce: beni comuni, Istituto della Enciclopedia Italiana fondata da Giovanni Treccani, Roma, 2017.

Treccani Enciclopedia, Voce: politico, Istituto della Enciclopedia Italiana fondata da Giovanni Treccani, Roma, 2017.

Treccani, Enciclopedia Voce: Rigenerazione urbana. Istituto della Enciclopedia Italiana fondata da Giovanni Treccani, Roma, 2017.

Taccone G., *Social Housing: le origini del fenomeno e la “fascia grigia”*, XXX Conferenza Italiana di Scienze Regionali (AISRe), Firenze, 2009.

Vercellone, A., *Urban commons e modelli di governo: Il Community Land Trust, Beni comuni 2.0 Contro-egemonia e nuove istituzioni*, Mimesis edizioni, 2016.

TESI

Benetta, L., “Casa, cara casa. Un’analisi dell’offerta abitativa sociale a Milano. Riflessioni e prospettive future”, Tesi di laurea magistrale, Politecnico di Milano, 2023.

Borghetti, E., “I Fondi di investimento immobiliare nell’Housing Sociale: strumento poco efficace in un rapporto pubblico/privato ancora problematico”, Tesi di dottorato, Università degli Studi La Sapienza, Roma, 2013.

Spanu, S., “Governo sostenibile della città e partecipazione dei cittadini: il caso di Freiburg im Breisgau”, Tesi di dottorato, Università degli Studi di Sassari, 2012.

LEGGI E ATTI NORMATIVI

Carta sociale europea, art. 30.

Costituzione della Repubblica Italiana, art. 42.

Costituzione della Repubblica Italiana, art. 47.

Dichiarazione universale dei diritti dell’uomo, art. 25.

D.M. 22 aprile 2008 45-15, *Definizione di alloggio sociale ai fini dell’esenzione dall’obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunita’ europea*.

Legge 28 febbraio 1949, n°43, *Provvedimenti per incrementare l’occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori*.

Legge 5 agosto 1978, n. 457, *Norme per l’edilizia residenziale*.

SITOGRAFIA

Abito Giusto: <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/progetti/abito-giusto/>.

Ultima consultazione: 12 dicembre 2024

Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI): <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari>

Ultima consultazione: 17 gennaio 2024.

Astbury J., Archio creates white brick housing block for London Community Land Trust, Dezeen, 14 aprile 2023: <https://www.dezeen.com/2023/04/14/archio-citizens-house-white-brick-housing-block-london-community-land-trust/>

Ultima consultazione: 15 novembre 2024.

Avanzi: <https://avanzi.org/storia/>.

Ultima consultazione: 16 gennaio 2025.

Coccorese P., Torino. La crisi abitativa e il buisness immigrati, Corriere della Sera, 15 luglio 2023 https://torino.corriere.it/notizie/cronaca/23_luglio_14/torino-cosi-si-vive-male-nel-palazzo-dei-pusher-la-crisi-abitativa-e-il-business-immigrati-9c1e8fea-2240-4b4a-9786-f164a6cc8x1k.shtml?refresh_ce

Ultima consultazione: 9 dicembre 2024

Coin Street, sito ufficiale: <https://coinstreet.org/>

Ultima consultazione: 19 gennaio 2024.

Community Land Trust Network, sito ufficiale: <https://www.communitylandtrusts.org.uk/>

Ultima consultazione: 19 gennaio 2024.

Community Land Trust Bruxelles, sito ufficiale: <https://cltb.be/en/>

Ultima consultazione: 19 gennaio 2025.

Comune di Torino: <http://www.comune.torino.it>

Ultima consultazione: 17 gennaio 2024.

Comune di Torino. (2019, 26 gennaio). TRAFERIMENTO DEL MERCATO BARATTOLO: DECISIONE IRREVOCABILE [Comunicato stampa]. http://www.comune.torino.it/ucstampa/2019/article_473.shtml

Ultima consultazione: 10 dicembre 2024

Comune di Torino. (2024, 03 dicembre). NUOVI STRUMENTI PER GARANTIRE IL DIRITTO ALLA RESIDENZA [Comunicato stampa]. <https://comunicatistampa.comune.torino.it/2024/12/nuovi-strumenti-per-garantire-il-diritto-alla-residenza/> Ultima consultazione: 19 dicembre 2024

Comune di Torino (2024, 27 giugno). Avviso pubblico “ImpatTO” per l’assegnazione di contributi a sostegno dell’attivazione di spazi di comunità. [Bando]. <http://www.comune.torino.it/bandi/contributi-benefici.shtml>

Geoportale Comune di Torino: <http://geoportale.comune.torino.it/web/node/2211>

Ultima consultazione: 17 gennaio 2024.

Cooper Square Community Land Trust, sito ufficiale: <https://www.coopersquareclt.org/>

Ultima consultazione: 19 gennaio 2025.

D’horò: <https://www.dorho.it/>.

Ultima consultazione: 12 dicembre 2024

Dudley Street Neighborhood Initiative, sito ufficiale: <https://www.dsni.org/>

Ultima consultazione: 19 gennaio 2025.

Fondazione Porta Palazzo: <https://www.fondazioneportapalazzo.org>

Ultima consultazione: 16 gennaio 2025.

Fondazione Di Comunità Di Porta Palazzo, Manifesto: https://www.fondazioneportapalazzo.org/wp-content/uploads/2023/04/manifesto_FCPP_aggiornato03.04.23.pdf.

Ultima consultazione: 13 dicembre 2024

Fondazione Di Comunità Di Porta Palazzo, La comunità è di casa: https://www.fondazioneportapalazzo.org/wp-content/uploads/2024/03/GUIDA_Prevenire_sito.pdf.

Ultima consultazione: 14 gennaio 2025.

Fondazione Mirafiori: <http://www.fondazionemirafiori.it/ita>.

Ultima consultazione: 22 gennaio 2025.

Homes4All: <https://homes4all.it>.

Ultima consultazione: 12 dicembre 2024

Housing Giulia: https://www.housinggiulia.it/#chi_siamo

Ultima consultazione: 12 dicembre 2024

Ioabitosocial:<https://ioabitosocial.it/strutture-social-housing/84-SorgenteCoabitazioneGiovanileSolidale>

Ultima consultazione: 12 dicembre 2024

Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT): <https://www.istat.it/>.

Ultima consultazione: 20 dicembre 2024.

Legacoop, sito ufficiale: <https://www.legacoopabitanti.it/>
Ultima consultazione: 18 gennaio 2024

Luoghi Comuni: <https://portapalazzo.luoghicomuni.org/>
Ultima consultazione: 12 dicembre 2024

Ministero delle Finanze, <https://www.youtrend.it/2021/12/15/come-distribuito-il-reddito-in-italia/>.
Ultima consultazione: 16 gennaio 2025.

Osservatorio Immobiliare Città di Torino (OICT), schede immobiliari: <https://oict.polito.it/schede-valori-immobiliari-2022/>
Ultima consultazione: 17 gennaio 2025.

Ostello Alfieri: <https://www.ostelloalfieri.it/>
Ultima consultazione: 12 dicembre 2024

Pagella Politica: <https://pagellapolitica.it>
Ultima consultazione: 17 gennaio 2025.

Remy J., Spatialité du social et transactions, OpenEditionsJournal, 2016 <https://journals.openedition.org/sociologies/5354>
Ultima consultazione: 18 gennaio 2024

Rondi L., Viaggio nel “caporalato abitativo” che a Torino rischia di riempire il vuoto istituzionale,Altreconomia, 27 marzo 2024. <https://altreconomia.it/viaggio-nel-caporalato-abitativo-che-a-torino-rischia-di-riempire-il-vuoto-istituzionale/>
Ultima consultazione: 9 dicembre 2024

Torino Urban Lab: <https://abitareatorino.it/>
Ultima consultazione: 10 dicembre 2024

Vivo al Venti: <https://www.fhs.it/progetti/residenze/vivo-al-venti/>
Ultima consultazione: 12 dicembre 2024

Vuoti a Rendere: <https://www.vuotiarendere.org/>. Ultima consultazione: 14 gennaio 2025.

World Inequality Database, <https://wid.world/country/italy/>.
Ultima consultazione: 12 settembre 2024.

INDICE DELLE ABBREVIAZIONI

- ASBL = Association Sans But Lucratif
- ATS = Aree per Terziario e Servizi
- CdA = Consiglio di Amministrazione
- CERS = Comunità Energetiche Rinnovabili e Solidali
- CLCC = Community Land Cooperative of Cincinnati
- CLT = Community Land Trust
- ERP = Edilizia Residenziale Pubblica
- ERS = Edilizia Residenziale Sociale
- FIA = Fondo di Investimenti per l'Abitare
- FUP = Fondation d'Utilité Publique
- GESCAL = piano GESTione CAse per i Lavoratori
- IACP = Istituto Autonomo Case Popolari
- NAR = National Association of Relators
- OFS = Organismes Fonciers Solidaires
- OMI = Osservatorio Mercato Immobiliare
- PA = Pubblica/e Amministrazione/i
- PEEP = Piani per l'Edilizia Economica e Popolare
- PPP = Partenariato Pubblico Privato
- PSLA = Prêt Social Location Accession
- SIF = Sistema Integrato di Fondi
- ZUT = Zone Urbane di Trasformazione

Ed è stato un viaggio
Ma l'ho fatto come andava a me.

