

Il Community Land Trust come modello innovativo per fronteggiare l'emergenza abitativa



Politecnico
di Torino

UNO STUDIO DI CASO NEL
TERRITORIO PIEMONTESE

Il Community Land Trust come modello innovativo per fronteggiare l'emergenza abitativa:

UNO STUDIO DI CASO NEL TERRITORIO
PIEMONTESE

Politecnico di Torino
Corso di Laurea Magistrale
Architettura Costruzione Città
A.a. 2025/2026

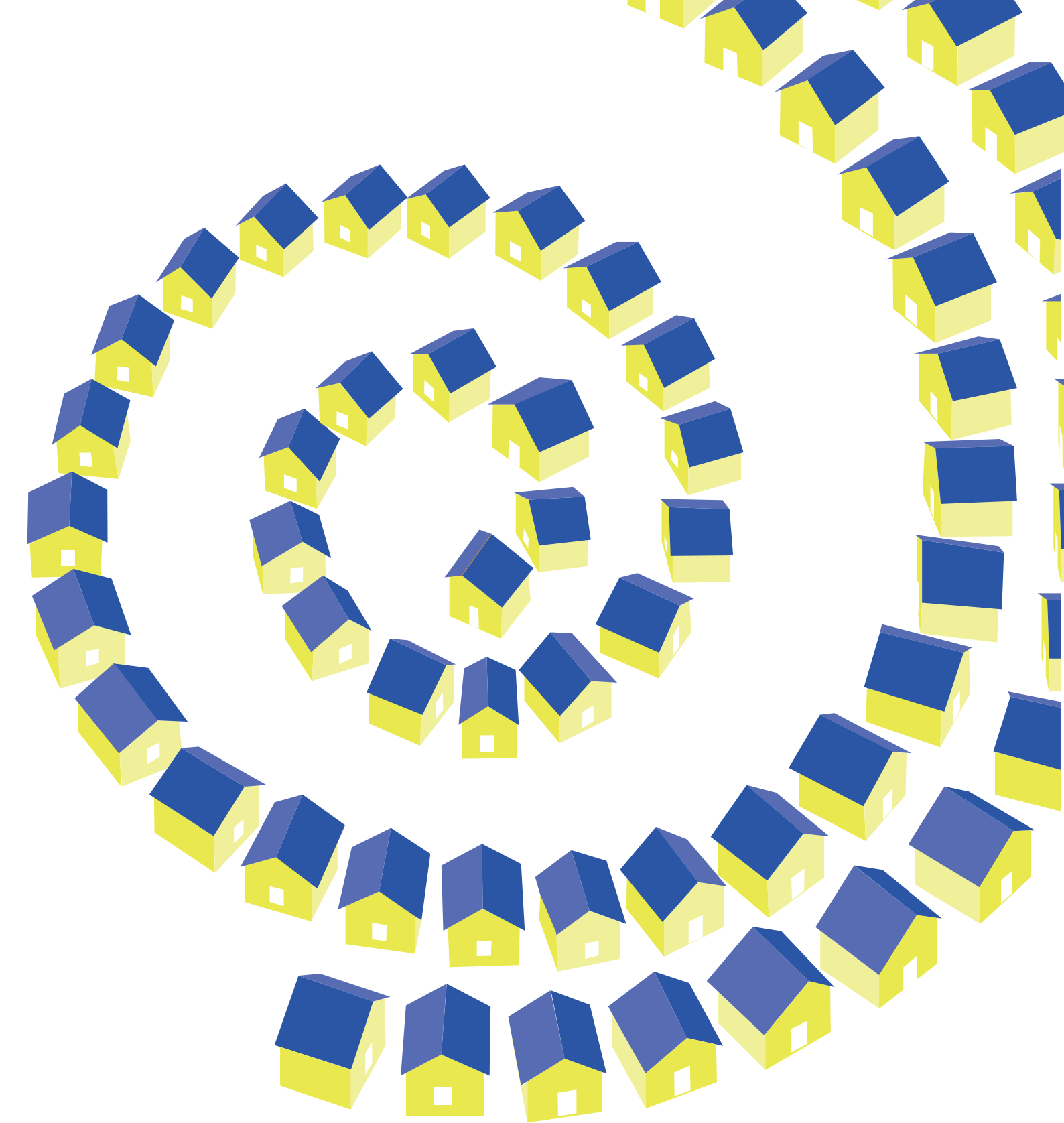
Candidata:
Ada Pistola

Relatrice:
Prof.ssa Isabella Maria Lami, Politecnico di Torino

Co-Relatrice:
Prof.ssa Elena Todella, Università degli Studi di Parma

"There's no place like home"

Il mago di Oz



Abstract

Il tema dell'abitare rappresenta una sfida complessa che coinvolge dinamiche economiche, sociali e identitarie, con implicazioni profonde sul diritto alla casa. La presente ricerca affronta questa complessità concentrandosi su una domanda specifica: come possono nuove forme dell'abitare, in particolare il Community Land Trust (CLT), favorire lo sviluppo di un mercato immobiliare equo e sostenibile in Piemonte, considerando le peculiarità del territorio? L'analisi si estende inoltre al ruolo del riuso adattivo e all'integrazione tra progettazione architettonica e valutazione economica nella creazione di valore sociale, economico e ambientale in contesti urbani marginali.

Questo lavoro di tesi si articola secondo un percorso progressivo che comincia dalla definizione teorica del Community Land Trust fino alla sua concreta applicazione nel contesto italiano. Il lavoro prende avvio dall'analisi del CLT come modello alternativo di accesso all'abitazione, ricostruendone le origini, i principi fondativi e gli strumenti giuridici ed economici che ne garantiscono l'efficacia nel contrastare la speculazione immobiliare e nel tutelare l'accessibilità abitativa nel lungo periodo. Questo inquadramento teorico mette in luce la dimensione collettiva dell'abitare e il ruolo centrale della gestione del suolo come bene di interesse comune.

L'analisi si amplia poi alla scala internazionale attraverso il confronto tra diverse esperienze di Community Land Trust, evidenziandone la capacità di adattamento a contesti socio-istituzionali differenti e la varietà delle soluzioni adottate. Questo passaggio comparativo fornisce le basi per una lettura critica della questione abitativa come problema strutturale, analizzando le politiche della casa, le dinamiche del mercato immobiliare e le condizioni di disagio abitativo, con particolare riferimento al contesto italiano e piemontese.

In questo quadro si colloca l'approfondimento sull'emergere di modelli innovativi per l'accesso alla casa in Italia, con un focus sul ruolo del Terzo Settore e sull'esperienza pionieristica del primo Community Land Trust italiano promosso dalla Fondazione di Comunità di Porta Palazzo. Il fulcro del lavoro è rappresentato dall'analisi del progetto pilota di Corso Giulio Cesare 34, interpretato come passaggio dalla teoria all'attuazione, che consente di valutare in modo concreto le potenzialità e i limiti del modello CLT come strumento di politica abitativa e di rigenerazione urbana. Per metterne in luce i vantaggi, l'analisi conclusiva propone un approfondimento del mercato immobiliare alla scala locale, ai diversi livelli urbano e di quartiere su fonti dirette e indirette. Il confronto tra le due modalità restituisce un risultato convergente: il CLT garantisce condizioni di accesso alla casa più favorevoli rispetto al mercato libero anche al variare dei riferimenti utilizzati per la stima. Tale esito conferma la capacità del modello di produrre accessibilità in modo strutturale e rafforza l'idea del CLT come strumento particolarmente efficace nei contesti urbani caratterizzati da fragilità sociali e abitative, pur mantenendo una flessibilità che ne consente l'adattamento a target e collocazioni differenti.

Dal punto di vista metodologico, la ricerca adotta un approccio qualitativo basato su analisi documentale, interviste semi-strutturate e osservazione diretta. Un ruolo centrale è svolto dalla partecipazione diretta ai workshop di autocostruzione e restauro, nonché ai diversi incontri pubblici e seminari informativi dedicati al CLT organizzati dalla Fondazione Porta Palazzo, che hanno rappresentato un'importante occasione di confronto con i soggetti coinvolti e di approfondimento dei processi decisionali e operativi.

L'impianto metodologico si articola inoltre in una fase di analisi comparativa e in un approfondimento attraverso lo studio di un caso applicativo. In questo quadro, l'analisi adotta un approccio interdisciplinare, volto a esplorare il modello del CLT e a tradurlo operativamente le potenzialità nel contesto italiano, caratterizzato da specifiche criticità sociali, economiche e abitative. In questa prospettiva, la ricerca integra la progettazione architettonica - orientata alla riduzione degli impatti ambientali e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente - con la valutazione economica, finalizzata a verificare la sostenibilità finanziaria dell'intervento, il vantaggio economico rispetto al mercato libero e le condizioni di replicabilità del modello. I risultati evidenziano come il Community Land Trust, integrato a interventi mirati di rigenerazione urbana, possa rappresentare una valida alternativa alle tradizionali politiche abitative italiane, offrendo strumenti concreti per rispondere alla crisi abitativa contemporanea.

Nel caso di Porta Palazzo, il riuso di un edificio in stato di degrado ha permesso di aumentare l'offerta di alloggi a canone calmierato, e, parallelamente, il progetto ha previsto scelte architettoniche basate su precisi criteri economici. I progettisti, fin dalle fasi iniziali, hanno infatti calibrato le soluzioni progettuali tenendo conto di molteplici fattori economici - tra cui i costi di intervento, le spese di gestione e la situazione economica delle famiglie destinatarie - esplicitati e resi pubblici dalla Fondazione Porta Palazzo.

Alla luce delle considerazioni emerse, il Community Land Trust si configura come uno strumento particolarmente promettente per il contesto italiano, capace di integrare obiettivi di accessibilità abitativa, sostenibilità economica e rigenerazione urbana. L'esperienza di Giulio34 conferma che il CLT può costituire un percorso credibile di accesso alla casa e un meccanismo in grado di produrre valore sociale nel lungo periodo. Il suo apporto non si limita alla riduzione del costo iniziale dell'abitazione, ma si fonda soprattutto sulla capacità di mantenere nel tempo l'accessibilità, sottraendo il beneficio alle dinamiche speculative del mercato.

La questione centrale non è quindi verificare l'efficacia del modello in un singolo caso, ma evidenziare le condizioni istituzionali, economiche e territoriali che ne consentano il consolidamento, la replicabilità e l'adattamento a contesti diversi, contribuendo in modo strutturale a un sistema abitativo più equo, sostenibile e resiliente.

CONTENUTI

1	Il Community Land Trust come modello alternativo di accesso all'abitazione	
	ORIGINI, PRINCIPI E OBIETTIVI PER UN'ACCESSIBILITÀ ABITATIVA SOSTENIBILE E INCLUSIVA	
	1.1 Il Community Land Trust: un'evoluzione nel tempo	9
	1.2 La definizione del modello del CLT oggi	30
	1.3 Struttura del CLT: comunità, terra e trust	31
	1.4 Struttura economica e finanziaria del CLT	38
	1.5 Dalla resale formula al "permitted mortgage": strumenti per contrastare la speculazione e tutelare l'accessibilità abitativa nel CLT	69
2	Il Community Land Trust nel contesto globale	
	CONFRONTO TRA MODELLI, CASI STUDIO E NUOVI ORIZZONTI APPLICATIVI	
	2.1 Il 'modello tradizionale' e le sue evoluzioni	81
	2.2 Schede comparative dei casi studio	86
3	La questione abitativa	
	POLITICHE ABITATIVE, MERCATO IMMOBILIARE E MODELLI ALTERNATIVI	
	3.1 La casa degli italiani	137
	3.2 Un diritto mancato: la casa (in)accessibile	150
	3.3 Le politiche italiane in risposta al disagio abitativo	164
	3.4 La questione in Piemonte	179
	3.5 Il CLT come alternativa ai modelli tradizionali di edilizia pubblica	187

Dalla politica abitativa ai modelli di comunità nel contesto italiano

4

IL RUOLO DEL MODELLO NEL WELFARE ABITATIVO E IL CASO DI PORTA PALAZZO

4.1 L'Italia verso un CLT	193
4.2 Il ruolo del Terzo Settore nell'accesso alla casa	197

Dalla teoria all'attuazione

5

DAL PROGETTO ALLA REALIZZAZIONE DEL PRIMO CLT IN ITALIA: IL PROGETTO PILOTA DI CORSO GIULIO CESARE 34

5.1 Il quartiere Aurora	209
5.2 La Fondazione di Comunità di Porta Palazzo	219
5.3 Sul tema "Casa"	232
5.4 Dentro il CLT: persone, istituzioni, comunità	237
5.5 Il primo clt italiano: il caso di Corso Giulio Cesare 34	241
5.6 La struttura del CLT di Torino e meccanismo economico	255
5.7 Il progetto pilota: Giulio34	263
5.8 Fattibilità economica	281

6

Conclusioni

ANALISI FINALE

6.1 Conclusioni	296
6.2 Bibliografia	299
6.3 Sitografia	306

Introduzione

Il problema dell'accesso alla casa in Italia rappresenta oggi una delle sfide più urgenti per le politiche urbane e sociali contemporanee. L'aumento costante dei prezzi degli immobili, la diffusione della speculazione fondiaria e la crescente precarietà economica e lavorativa rendono sempre più difficile, per ampie fasce della popolazione, accedere a una dimora dignitosa, sicura e sostenibile (Mesini D. & Boni A., 2025). Tuttavia, affrontare questa questione richiede di superare una logica meramente economica: abitare non significa soltanto disporre di un tetto, ma vivere in un luogo capace di rispondere ai bisogni sociali, emotivi e comunitari degli individui. La casa rappresenta un elemento fondamentale per l'identità personale e collettiva, un luogo di memoria, relazione e radicamento culturale che influenza profondamente il benessere psicologico e la qualità della vita (Palvarini P., 2010). In questo senso, il ruolo dell'architettura e dell'urbanistica non può limitarsi alla progettazione degli spazi fisici, ma deve contribuire alla creazione di comunità inclusive e resilienti e alla rigenerazione sostenibile delle città.

«L'abitare rimanda allora a uno stringere "alleanze intime", un restare ancorati, con esseri o cose ai quali ci si lega in modo durevole, secondo modalità che si strutturano nel tempo e che definiscono in modo del tutto personale i termini di ciò che è o non è adeguato fare in quel dato contesto»

Bricocoli & Centemeri, 2005: 152

È all'interno di un quadro di criticità analoghe - seppur sviluppatesi in un contesto storico, sociale e istituzionale differente - che prende forma il modello del Community Land Trust (CLT) negli Stati Uniti. L'origine storica del CLT negli USA risale agli anni Sessanta, in un periodo segnato dalle lotte per i diritti civili e dalla ricerca di nuovi modelli sociali più equi. Il primo esempio concreto di CLT, denominato New Communities Inc., nacque in Georgia per contrastare le disuguaglianze nell'accesso alla terra subite dalla popolazione afroamericana. Da allora, il modello ha conosciuto una significativa evoluzione, adattandosi con successo a differenti contesti internazionali: dal Regno Unito al Belgio, dalla Francia al Canada, mostrando grande flessibilità operativa e sociale. Il modello si configura come una risposta comunitaria e istituzionale volta a sottrarre il suolo alle logiche speculative e a garantire nel tempo l'accesso a un'abitazione stabile e a costi sostenibili. Attraverso la separazione tra la proprietà del suolo e quella degli edifici, introduce un meccanismo di tutela dell'interesse collettivo che consente di preservare la funzione sociale dell'abitare e di rafforzare il legame tra casa, comunità e territorio (Vercellone A., 2020). La terra, risorsa limitata e non riproducibile, è stata storicamente oggetto di differenti modelli di gestione. Se il mercato immobiliare tradizionale l'ha prevalentemente trattata come una merce, il dibattito contemporaneo sui beni comuni suggerisce invece come essa possa essere amministrata collettivamente a beneficio della comunità.

zione

Significativo in questo senso è il contributo della studiosa Elinor Ostrom, premio Nobel per l'economia, che ha evidenziato come una gestione condivisa e regolata delle risorse comuni possa risultare più efficace rispetto al modello esclusivamente privatistico ([Nessi C., 2013](#)).

Negli ultimi anni, l'interesse verso il CLT è cresciuto significativamente anche in Europa, dove numerose esperienze locali hanno dato vita a reti urbane basate su tale modello, rispondendo efficacemente alle sfide dell'housing sociale, della rigenerazione urbana e dei processi di gentrificazione ([Vercellone A., 2020](#)).

In Italia, il modello del CLT è ancora in una fase iniziale di sperimentazione, ma comincia a suscitare crescente attenzione, in particolare nei contesti urbani segnati da forti pressioni speculative e da un diffuso disagio abitativo. Alcune esperienze tentative, sebbene limitate, hanno contribuito a esplorare il potenziale del modello: tra queste, il caso del Comune di Chieri - unico ente locale ad aver esplicitamente previsto il CLT all'interno del proprio Regolamento dei beni comuni - e l'esperimento normativo del Comune di Palermo, che nel suo Regolamento ha tentato di avvicinare il concetto giuridico di "trust" al quadro italiano, svincolandolo dalle sue origini anglosassoni. Tuttavia, tali tentativi non hanno trovato un consolidamento sul piano istituzionale, rimanendo esperienze isolate e prive di una reale messa a sistema ([Cuccia A., 2019](#)).

Oggi invece, in questo scenario, si colloca l'esperienza della Fondazione di Comunità Porta Palazzo a Torino, che rappresenta il primo progetto operativo di CLT in Italia, ponendosi come iniziativa pilota per valutare concretamente la replicabilità e l'efficacia del modello nel contesto nazionale. Questa ricerca si propone di esplorare e approfondire il modello del Community Land Trust come soluzione abitativa sostenibile, innovativa e alternativa rispetto alle politiche tradizionali, analizzandone l'applicabilità concreta nel contesto piemontese e nazionale.

L'indagine ambisce a mettere in luce le pratiche progettuali e valutative adottate nel modello e sperimentate dalla *Fondazione di Comunità Porta Palazzo*, stimolando una riflessione sul potenziale inespresso di spazi attualmente sottoutilizzati ma fortemente trasformabili, la cui rigenerazione può essere attivata proprio grazie al coinvolgimento di un ente del Terzo Settore, delle comunità locali e alla promozione dell'interesse collettivo. In particolare, si intende sottolineare la capacità generativa del progetto in termini di creazione di valore, individuando nei processi di trasformazione urbana, nella riattivazione del patrimonio sottoutilizzato e nella costruzione di legami comunitari gli elementi centrali di una nuova prospettiva dell'abitare. In questo senso, la ricerca si colloca all'interno del più ampio dibattito

Introd

sull'abitare sostenibile e si pone in dialogo con gli obiettivi dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite, in particolare con l'SDG 11, contribuendo alla riflessione su un approccio all'abitare capace di rispondere in modo equo, duraturo e rigenerativo ai bisogni della collettività.

A testimonianza della rilevanza del tema e dell'esperienza analizzata, il progetto ha progressivamente attirato l'interesse di diversi enti del Terzo Settore e di realtà e soggetti operanti in Italia nell'ambito delle politiche per la casa, affermandosi come riferimento emergente nel dibattito nazionale sull'abitare alternativo. Questo percorso di attenzione ha trovato ulteriore riscontro nella selezione del progetto per la presentazione alla 19^a Mostra Internazionale di Architettura della Biennale di Venezia (2025), curata dall'architetto e ingegnere Carlo Ratti, all'interno di una sezione dedicata alle pratiche urbane innovative. Tale riconoscimento conferma la capacità del modello CLT di coniugare riflessione teorica e sperimentazione operativa, offrendo una base di analisi utile per valutazioni future e per una possibile replicabilità in altri contesti.

Il lavoro di tesi si fonda su un impianto metodologico di tipo qualitativo, articolato in una fase di analisi comparativa e in un approfondimento di caso studio. L'approccio comparativo è stato adottato principalmente nella costruzione del quadro teorico, attraverso l'analisi della letteratura accademica e normativa, nazionale e internazionale, integrata da un esame selettivo di casi studio internazionali di Community Land Trust, utilizzati come riferimento per evidenziare analogie, differenze e ricorrenze nei modelli organizzativi, giuridici ed economici.

L'analisi del caso studio torinese è stata invece condotta mediante l'integrazione di diverse tecniche qualitative. In particolare, l'approfondimento del progetto promosso dalla Fondazione di Comunità di Porta Palazzo si è basato sull'osservazione diretta, sulla partecipazione a incontri pubblici e seminari informativi, sull'analisi di materiali interni messi a disposizione dagli enti coinvolti e su interviste semi-strutturate rivolte ai membri della Fondazione. Il percorso di ricerca si è inoltre arricchito grazie alla partecipazione attiva ad alcune fasi operative del progetto, in particolare ai workshop dedicati al recupero e alla riattivazione degli spazi interni dell'edificio oggetto di intervento, consentendo una lettura approfondita dei processi decisionali, progettuali ed economici alla base dell'esperienza.

In coerenza con gli obiettivi della ricerca, la tesi è articolata secondo un percorso logico-progressivo che accompagna il lettore dalla definizione teorica del Community Land Trust alla sua verifica operativa nel contesto italiano.

Introduzione

Il lavoro prende avvio dall'inquadramento del CLT come modello alternativo di accesso all'abitazione, approfondendone le origini, i principi fondativi e gli strumenti giuridici ed economici che ne sostengono l'efficacia nel lungo periodo, con particolare attenzione alla dimensione collettiva dell'abitare e alla gestione del suolo come bene di interesse comune.

Successivamente, l'analisi si amplia a una scala comparativa internazionale, attraverso il confronto tra diverse esperienze di Community Land Trust, al fine di evidenziarne le principali evoluzioni e la capacità di adattamento a contesti socio-istituzionali differenti. Questo passaggio consente di costruire un quadro di riferimento utile per affrontare, in modo critico, la questione abitativa come problema strutturale, analizzando le politiche della casa, le dinamiche del mercato immobiliare e le condizioni di disagio abitativo, con un focus specifico sul contesto italiano e piemontese.

Su queste basi, la ricerca si concentra sull'emergere di modelli innovativi per l'accesso alla casa in Italia, soffermandosi sul ruolo del Terzo Settore e sull'esperienza del primo Community Land Trust italiano promosso dalla Fondazione di Comunità di Porta Palazzo. Il percorso si conclude con l'analisi del progetto pilota **"Giulio34"**, inteso come sintesi tra impostazione teorica e applicazione concreta.

Il caso studio permette di valutare criticamente il modello CLT nelle sue dimensioni territoriali, organizzative ed economiche, evidenziando - attraverso il confronto con il mercato libero - la sua capacità di garantire condizioni di accesso alla casa più favorevoli. In questa prospettiva, Giulio34 conferma il CLT come uno strumento credibile per l'accesso all'abitare e per la produzione di valore sociale duraturo, fondato sulla tutela dell'accessibilità nel tempo. La questione centrale non è dunque l'efficacia del singolo intervento, ma la costruzione di condizioni che ne consentano il consolidamento e la diffusione come componente strutturale di un sistema abitativo più equo, sostenibile e resiliente.



Il **Community Land Trust** si propone come un modello alternativo di accesso all'abitazione e, attraverso l'analisi delle sue origini, dei principi e degli obiettivi, è possibile comprendere le modalità con cui esso interviene sulle dinamiche del mercato immobiliare per promuovere un'accessibilità abitativa sostenibile e inclusiva.

Questo inquadramento consente di chiarire le logiche che orientano il funzionamento del CLT e il suo contributo alla tutela della funzione sociale della casa nel lungo periodo.

omune

**Il Community
Land Trust
come modello
alternativo di
accesso
all'abitazione**

01

Capitolo 1 |

Il Community Land Trust come modello alternativo di accesso all'abitazione

Il Community Land Trust nasce negli Stati Uniti nella seconda metà del XX secolo come alternativa alla concezione classica di proprietà privata del suolo, storicamente associata a dinamiche speculative e patrimoniali. Si tratta di un'organizzazione senza scopo di lucro costituita per detenere la proprietà fondiaria, con l'obiettivo di garantirne la disponibilità a lungo termine per l'edilizia abitativa accessibile e per altri usi di interesse sociale. Caratterizzato da un forte approccio partecipato, il modello si basa infatti sulla distinzione tra la proprietà del terreno, che resta in capo a un ente collettivo, e quella degli edifici, affidata a singoli individui o famiglie (Vercellone, 2019: 67-68).

«A Community Land Trust is one of several resale-restricted, owner-occupied housing models, collectively known as "shared equity home ownership," which are being used in communities throughout the United States to help low- and moderate-income households attain - and retain - home ownership. CLTs own the land where owner-occupied homes are located. Home-owners purchase only the structural improvements, while paying a modest monthly fee to lease the underlying land from the CLT»

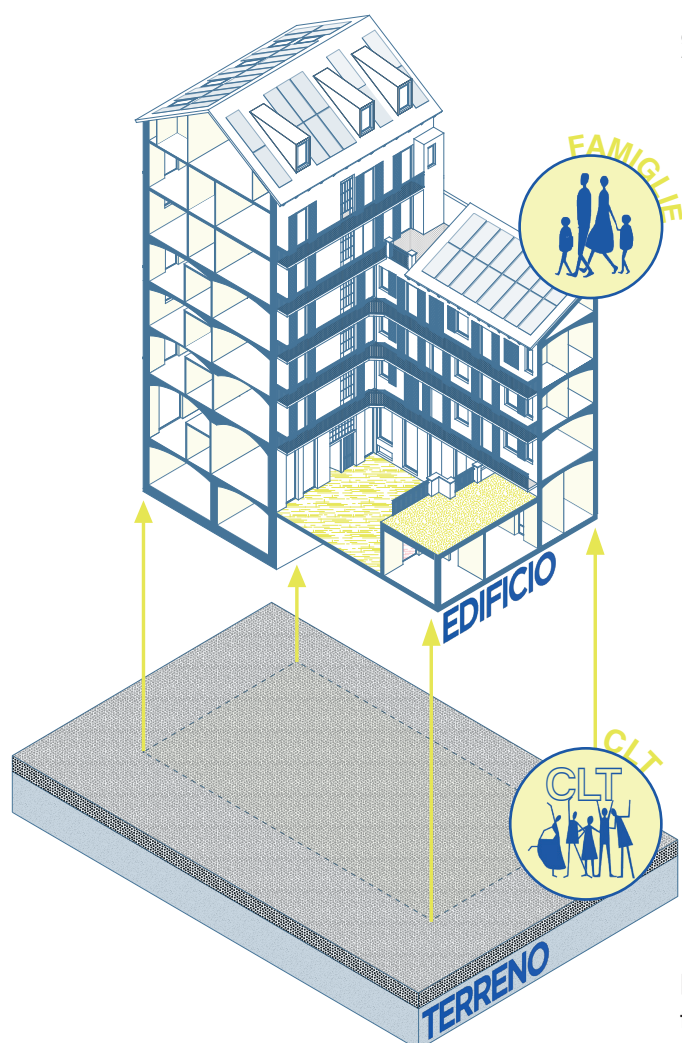
Thaden, 2011: 7

Il Community Land Trust nasce da un lungo percorso che, dalla seconda metà dell'Ottocento, ha intrecciato riflessione economica, sperimentazioni comunitarie e battaglie per la giustizia sociale. Le sue radici affondano nelle critiche di Henry George alla rendita fondiaria (1879) e nei progetti di Ebenezer Howard per le Garden Cities (1898), sviluppandosi poi nel Novecento con le comunità abitative di Ralph Borsodi e altri esperimenti di gestione collettiva del suolo (Davis, 2010: 9).

Dopo la Seconda guerra mondiale, tali esperienze si legarono ai movimenti pacifisti e trovarono nuova forza negli anni '50 e '60, quando la gestione comunitaria della terra divenne uno strumento di emancipazione economica e di uguaglianza per le comunità afroamericane, nel pieno delle lotte per i diritti civili.

In questo contesto, nel 1969 nacque **New Communities Inc.**, il primo Community Land Trust statunitense, fondato da un gruppo di attivisti afroamericani insieme al pacifista Bob Swann. Nei decenni successivi il modello iniziò un graduale processo di consolidamento e diffusione, estendendosi progressivamente dai contesti rurali a quelli urbani, fino a ottenere nel 1992 un formale riconoscimento a livello federale (Davis, 2010: 16).

◀ Fig. 1 Schema di suddivisione di proprietà tra famiglie e CLT. Elaborazione grafica personale su disegni di gentile concessione dello studio Follow The Architect



La diffusione iniziale dei CLT negli Stati Uniti fu tuttavia lenta e discontinua, ostacolata sia dagli elevati costi di acquisizione dei terreni sia dalla novità del modello, che rendeva complesso reperire finanziamenti e coinvolgere famiglie disposte a costruire o acquistare abitazioni su suoli di proprietà di organizzazioni no-profit.

Negli anni Settanta furono avviati soltanto pochi CLT, prevalentemente in ambito rurale; nel corso degli anni Ottanta il numero aumentò, con la nascita di circa venti nuove esperienze, tra cui i primi CLT urbani. A partire dalla metà degli anni Novanta, e in particolare dal 1995, il modello conobbe una crescita più significativa, raggiungendo circa **100** CLT attivi e superando le **200** unità entro il 2005 (Davis, 2010: 9). Oggi il CLT rappresenta non solo un'innovazione giuridica e abitativa, ma anche l'eredità di un movimento che ha unito accessibilità, partecipazione comunitaria e lotta contro le disuguaglianze sociali.

IL COMMUNITY LAND TRUST: UN'EVOLUZIONE NEL TEMPO

Grazie alle informazioni ricavate dalla consultazione di *Roots & Branches*, archivio digitale che raccoglie materiali storici sull'origine e l'evoluzione dei Community Land Trust, e dall'analisi di *"The Community Land Trust Reader"* (Davis, 2010), è stato possibile ricostruire in modo sistematico lo sviluppo cronologico del modello CLT fino ai giorni nostri.

*"You can own a house, but the community should own the land.
Because land is not just a commodity, it's the ground of our
common future."*

John Emmeus Davis

/ DA COSA NASCE COSA

/ IDEOLOGIE E FILOSOFIE

● 1879

"Progress and Poverty" di Henry George propone la "land value tax" per contrastare la speculazione.

● 1898-1903

Ebenezer Howard elabora e realizza le **Garden Cities** come modello di sviluppo pianificato e comunitario.

● 1920-1930

Esperimenti come **Radburn (NJ)**, **Norris (TN)** e le città della cintura verde promuovono proprietà collettive o in leasing.

/ DAI DIRITTI CIVILI AL PRIMO CLT

● 1961

Nasce il movimento di **Albany (GA)** per i diritti civili: **Slater King, Charles Sherrod, CB King**.

● 1968

Un gruppo misto di attivisti visita Israele e studia il modello **moshav**.

● 1969

Nasce **New Communities Inc.** in Georgia: **primo CLT** moderno negli USA su 5.600 acri.

/ PRIMI ESPERIMENTI COMUNITARI

● 1936-1940

Ralph Borsodi e **Arthur Morgan** fondano comunità con terre in affitto

| Celo | Bryn Gweled |

● 1940-1950

Il movimento **Gramdan** in India, guidato da **Vinoba Bhave**, influenza profondamente i fondatori dei **CLT** americani

● 1942

Arthur Morgan pubblica "The Small Community", ispirando futuri fondatori del **CLT**.

/ CONSOLIDAMENTO E CRESCITA

- 1972
Pubblicazione del primo manuale:
"The Community Land Trust: A Guide to a
New Model for Land Tenure in America".
- 1980
Nasce a Cincinnati il **primo**
CLT urbano.
- 1982
Esce il **Community Land Trust Handbook**,
curato da **Chuck Matthei** e pubblicato
da **Rodale Press**.
- 1984
Nasce il **Burlington CLT** (Vermont), con
forte supporto pubblico: è il primo ad essere
istituito da un'amministrazione municipale.

/ ESPANSIONE CONTEMPORANEA

- 2006
Nasce la **National
CLT Network**
- 2008
Pubblicazione del **rapporto "The City-CLT
Partnership"** (Davis & Jacobus) che delinea le
modalità di **supporto municipale ai CLT**.
- 2010
Aumento dei **CLT urbani e ibridi**
(sviluppo del **Dudley Street
Neighborhood Initiative** a Boston).
- 2017
I CLT diventano strumenti
riconosciuti di **politiche contro
la gentrification**.

/ RICONOSCIMENTO NAZIONALE

- 1992
Il Congresso degli Stati Uniti
riconosce legalmente il
modello **CLT** nel **National
Affordable Housing Act**.

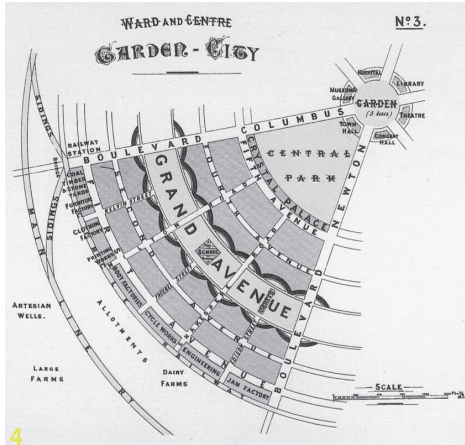
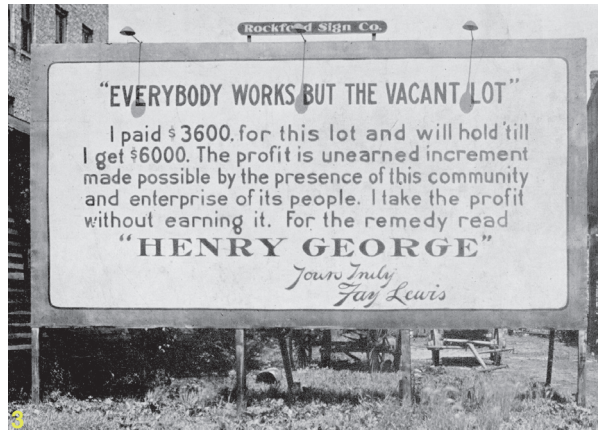


Le basi teoriche del CLT trovano origine nel pensiero di **Henry George** (Fig.2) che, nel libro *"Progress and Poverty"* (1879), offre una critica alla proprietà privata della terra, sostenendo che essa favorisce una concentrazione ingiusta della ricchezza attraverso il meccanismo della rendita fondiaria. Secondo l'autore, il suolo è un bene naturale che, non essendo prodotto dall'uomo, dovrebbe appartenere alla comunità. George sostiene che la proprietà privata del terreno genera ingiustizia e disuguaglianza, perché il valore della terra nasce dal progresso collettivo e non dal lavoro individuale. Secondo la sua visione, il meccanismo della rendita fondiaria arricchisce i proprietari terrieri senza alcun merito personale, incrementando le disuguaglianze (Fig.3). Per far fronte a questo problema, George propone di adottare una tassa unica sul valore del suolo, che permetterebbe di restituire alla comunità il valore creato collettivamente, limitando così speculazione e concentrazione patrimoniale.

"Unless we come back to first principles, unless we recognize natural perceptions of equity, unless we acknowledge the equal right of all to land, our free institutions will be in vain; our common schools will be in vain; our discoveries and inventions will but add to the force that presses the masses down!"

Henry George, 1935: 394.

Il suo pensiero influenzò fortemente l'urbanista inglese **Ebenezer Howard**, che alla fine dell'Ottocento cercò di tradurne le idee in soluzioni urbanistiche pratiche. Howard, affascinato dalla proposta georgiana della rendita sociale, nel suo libro del 1898 *"Garden Cities of To-morrow"* (inizialmente intitolato *To-Morrow: A Peaceful Path to Real Reform*), elaborò l'idea di creare città pianificate e autosufficienti, definite *"Garden Cities"* (Fig.4). Tale progetto si fondava sul considerare pubblica o comunitaria la proprietà del suolo di queste città, gestita da un ente municipale che avrebbe concesso la terra in affitto a lungo termine, trattando così per la collettività gli incrementi di valore del terreno generati dallo sviluppo urbano. Nel Regno Unito, Howard riuscì a realizzare con successo due Garden Cities: Letchworth (1903) (Fig.5) e Welwyn (1909), esempi pionieristici di comunità che combinavano proprietà collettiva della terra con gestione privata degli edifici. Negli Stati Uniti, l'ispirazione di Howard influenzò la nascita di colonie basate su un modello simile, denominate *"single-tax colonies"* (*"colonie della tassa unica"*), come Arden (Delaware) 1900 e Fairhope (Alabama) 1894, nelle quali i residenti possedevano individualmente le abitazioni, ma affittavano collettivamente la terra dalla comunità stessa.



- ▲ Fig. 2 Henry George. Encyclopædia Britannica, Inc. Fonte: <https://www.britannica.com>
- Fig. 3 "Everybody works but the vacant lot", Henry George, 1865 - 1899. Fonte: <https://digitalcollections.nypl.org/>
- Fig. 4 Diagramma schematico di un settore tipo della città giardino. Ebenezer Howard, "Garden Cities of Tomorrow", 1962.
- Fig. 5 Letchworth Hall Hotel, 1950. Primo Museo del Patrimonio di Garden City. Fonte: <https://www.hertsmemories.org.uk/>



Negli anni '30 del Novecento, le idee di questi due pensatori trovarono una nuova sintesi grazie a **Ralph Borsodi**, economista autodidatta americano, figlio di un fervente sostenitore delle teorie georgiane (Fig.6). Borsodi condivideva pienamente la critica alla proprietà privata del suolo elaborata da George, ma andò oltre, sostenendo che la terra non dovesse mai essere oggetto di proprietà individuale, bensì sempre considerata una risorsa comune affidata a una struttura fiduciaria ("*land trust*"). Nel 1936, durante la Grande Depressione, fondò la comunità denominata **School of Living**, a Suffern, nello stato di New York (Fig.7). Questa comunità si basava su una proprietà fiduciaria collettiva della terra, in cui i residenti avevano il diritto esclusivo di utilizzare il suolo pagando un affitto annuale, mentre mantenevano la proprietà individuale degli edifici costruiti. Questa esperienza rappresentò uno dei primi esempi concreti di "land trust" comunitario. Per sottolineare l'aspetto fiduciario della gestione della terra, Borsodi utilizzava il termine "*trustery*" al posto di "*property*": la terra non era una proprietà individuale, ma un patrimonio collettivo da custodire per il bene comune delle generazioni presenti e future.

1936

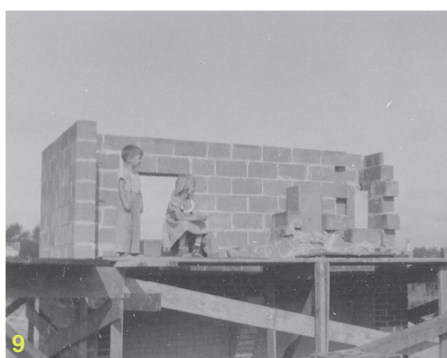
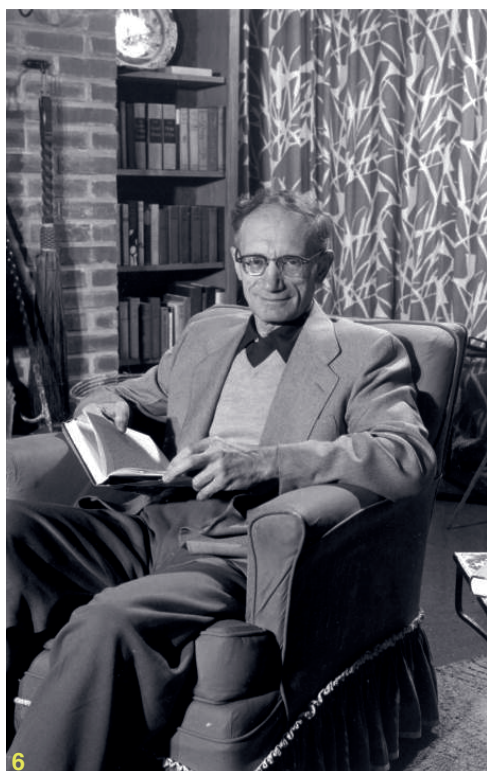
Negli anni '40 si moltiplicarono negli Stati Uniti esperimenti comunitari ispirati a ideali di equità sociale, decentramento e proprietà collettiva della terra, anticipando molti dei principi fondativi dei Community Land Trust. Tra i casi emblematici, Celo (1939) (Fig.8), fondata da **Arthur E. Morgan** in North Carolina, e Bryn Gweled (1940) (Fig.9), vicino Philadelphia, ispirata alle teorie di Ralph Borsodi. Entrambe promuovevano la terra in leasing e la vita comunitaria autogestita. Morgan istituì anche due enti chiave: *Community Service Inc.* e la *Fellowship for Intentional Community*, che sostenevano la diffusione di questi modelli. Parallelamente, si svilupparono reti pacifiste e per i diritti civili: nel 1942 nacque il *Congress of Racial Equality (CORE)*. Nello stesso anno, Morgan pubblicò *The Small Community*, testo fondamentale per la progettazione di comunità abitative.

1942

Nel periodo successivo alla Seconda guerra mondiale si intensificò la diffusione delle idee decentraliste e comunitarie. Nel 1945 Mildred Loomis e Ralph Borsodi trasferirono la School of Living in Ohio, dove avviarono la pubblicazione del periodico *Green Revolution*, che sarebbe diventato il principale veicolo di divulgazione delle loro teorie sulla proprietà collettiva e le comunità abitative.

1945

/ PRIMI ESPERIMENTI COMUNITARI



- ▲ Fig. 6 Ritratto di Ralph Borsodi a Melbourne Village. 1955. Fonte: <https://www.floridamemory.com/>
Fig. 7 School of Living Marker. La società storica della Contea di Rockland, New York. Fonte: <https://www.hmdb.org/>
Fig. 8 Comunità di Celo. 1958-1962, campi di lavoro estivi per il miglioramento degli edifici. Fonte: <https://www.arthurmorganschool.org/>
Fig. 9 Bryn Gweled Homesteads, Inc. 1940. Fonte: <https://bryngweled.org/>

Nel frattempo, nel 1946, **Slater King**, destinato a essere tra i fondatori di **New Communities Inc.**, conseguì la laurea in economia, mentre **Bob Swann** iniziò a collaborare con Community Service Inc., rafforzando i legami tra attivismo sociale, sperimentazioni comunitarie e uso collettivo della terra.

Negli anni Cinquanta, in Georgia, la comunità di Koinonia Farm (Fig.10) diventò un simbolo di resistenza e integrazione razziale: nonostante avesse subito boicottaggi e minacce per la sua vocazione interrazziale, diventò un punto di riferimento per figure come Maurice McCrackin e Bob Swann, che nel 1957 incontrò Clarence Jordan, fondatore della comunità. Parallelamente, in India, Vinoba Bhave avviò i movimenti Bhoodan (1951) e, successivamente, Gramdan (1954), basati sulla donazione volontaria e la gestione collettiva delle terre: un'esperienza destinata a influenzare direttamente i futuri modelli di Community Land Trust. Negli Stati Uniti, la metà degli anni Cinquanta segnò una svolta per il movimento dei diritti civili. Nel 1954 la Corte Suprema, con la sentenza *Brown v. Board of Education*, dichiarò incostituzionale la segregazione scolastica e nel 1957 una protesta pacifica e di massa portò alla nascita del Southern Christian Leadership Conference (SCLC) (Fig.12), guidato da Martin Luther King Jr.

1957

Negli anni Sessanta, le lotte per i diritti civili e le pratiche nonviolente si intensificarono, il pacifismo radicale si intrecciò con le sperimentazioni comunitarie: Bob e Marjorie Swann, attivi nel *Committee for Non-Violent Action*, promossero la marcia Quebec-Washington-Guantanamo Walk for Peace (Fig.11) e, insieme a Ralph Borsodi, intrapresero viaggi tra India e Stati Uniti per studiare il movimento **Gramdan** di Vinoba Bhave, basato sulla donazione e sulla gestione collettiva delle terre. Da qui maturò una riflessione condivisa sul rapporto tra terra, comunità e giustizia sociale. Nel 1967 nacque a Exeter (New Hampshire) l'**International Independence Institute**, con Borsodi come direttore e Swann come field director; l'anno successivo, una delegazione - composta, tra gli altri, da Bob Swann, Slater King e Marion King - visitò in Israele i moshavim agricoli, proseguendo la ricerca di modelli di convivenza e proprietà cooperativa. Sin dai primi anni del Novecento, il *Jewish National Fund* aveva iniziato ad acquistare terreni (a partire dal 1901) (Fig.14), ispirandosi alle teorie di Henry George sul valore fondiario pubblico. Tali terreni venivano concessi in affitto a lungo termine (99 anni) a comunità agricole cooperative - i kibbutzim e i moshim - favorendo un sistema di uso collettivo della terra (Fig.13). Da questo viaggio scaturì l'idea concreta di creare un nuovo modello di proprietà fondiaria anche nel Sud degli Stati Uniti.

1967

/ DAI DIRITTI CIVILI AL PRIMO CLT



▲ Fig. 10 Koinonia Farm, 1968. <https://habitatportlandregion.org/>

Fig. 11 Quebec-Washington-Guantanamo, marcia per la pace, 1963. Fonte: <https://www.genekeyes.com/>

Fig. 12 Boicottaggio di Winn-Dixie, attivisti della SCLC ad Atlanta, 1985. Fonte: <https://www.georgiaencyclopedia.org/>

Fig. 13 Nahalal. Moshav nell'Israele settentrionale, 1921. Fonte: <https://israeled.org/nahalal-founded/>

Fig. 14 Pubblicità Jewish National Fund, 1945. Fonte: <https://commons.wikimedia.org/>

Questo esempio di gestione separata tra proprietà fondiaria e uso residenziale divenne uno dei principali riferimenti per la definizione del modello di Community Land Trust in territorio americano. Figura centrale di questo processo fu Bob Swann (Fig.15) che, insieme a Slater King - cugino di Martin Luther King Jr. - promosse un modello di gestione collettiva della terra in cui l'intera comunità partecipasse alle decisioni e alla governance, superando le forme più ristrette delle esperienze precedenti.

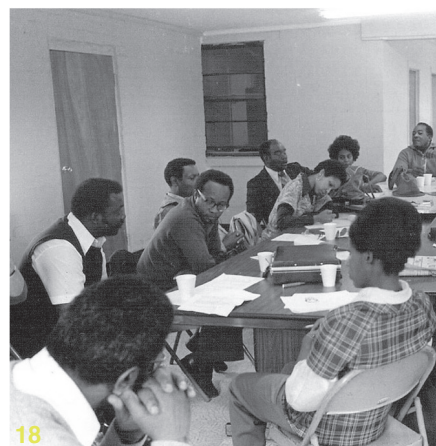
Da questa visione nacque, nel 1969, **New Communities Inc.** (Fig.16), considerato il primo CLT degli Stati Uniti, concepito per sostenere gli agricoltori afroamericani colpiti da discriminazioni e dalla crescente meccanizzazione agricola. Ispirato anche ai kibbutzim israeliani, il progetto prevedeva la proprietà collettiva dei terreni, concessi in affitto a lungo termine. Il gruppo riuscì ad acquistare circa 5.700 acri di terreno agricolo, gestiti attraverso una struttura fiduciaria con l'obiettivo di creare un insediamento cooperativo e inclusivo (Fig.17). Fin dall'inizio, tuttavia, New Communities dovette affrontare forti ostacoli: opposizioni razziali, atti di violenza, boicottaggi economici e un pesante indebitamento legato all'acquisto dei terreni, che negli anni Ottanta portarono alla vendita forzata delle proprietà. Nonostante le difficoltà, l'esperienza di New Communities segnò un passaggio decisivo nello sviluppo del modello CLT, ponendo le basi per la sua successiva diffusione (Fig.18).

1969

Negli anni Settanta, diverse figure e organizzazioni contribuirono a consolidare il percorso che portò alla diffusione del modello e all'inizio di una nuova fase. L'International Independence Institute, trasferitosi in Massachusetts, intensificò il lavoro sulla proprietà collettiva della terra grazie anche all'impegno di Bob Swann e, nel 1972, con il contributo editoriale di Marjorie Swann, pubblicò il primo manuale esplicativo sul CLT: *"The Community Land Trust: A Guide to a New Model for Land Tenure in America"*. Nello stesso anno l'organizzazione si trasferì a Cambridge, assumendo il nome di **Institute for Community Economics (ICE)**. Parallelamente, nel Maine nacque il *Sam Ely Community Land Trust*, con l'obiettivo di promuovere il modello a livello statale, mentre Sam Ely avviò la pubblicazione del giornale *Maine Land Advocate* per diffondere i principi della riforma fondiaria e sostenere la crescita dei trust comunitari. Tuttavia, in quegli anni, il processo di espansione del modello fu inizialmente lento, frenato dalla difficoltà di reperire fondi e dalla diffidenza di istituzioni e famiglie verso un sistema in cui i terreni erano gestiti da organizzazioni senza scopo di lucro.

1972

/ DAI DIRITTI CIVILI AL PRIMO CLT



▲ Fig. 15 Bob Swann. (1918-2003). Fonte: <https://cltroots.org/>

Fig. 16 Fotografia di un negozio del New Communities Inc., Dawn Makarios, Fonte: <https://equitytrust.org/>

Fig. 17 Riunione di pianificazione con membri del New Communities, Inc. 1970. Fonte: <https://centerforneweconomics.org/>

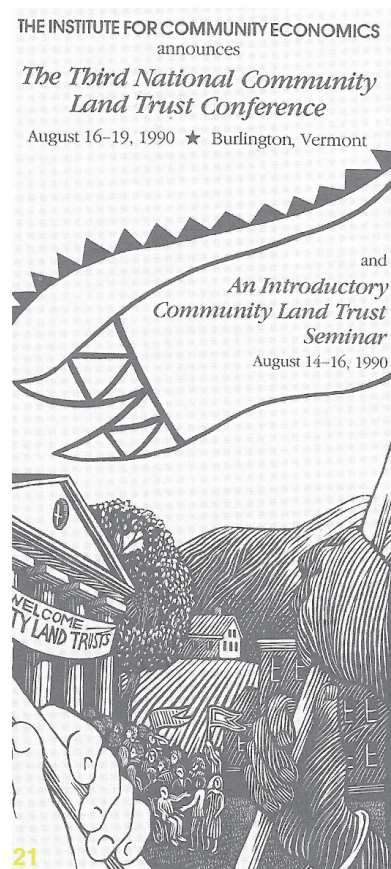
Fig. 18 Fondazione di New Communities, Inc. (NCI), 1969. Fonte: <https://worldcltday.org/>

La vera svolta arrivò negli anni Ottanta, con l'affermazione dei primi CLT urbani, che seppero adattare l'idea originaria alle nuove sfide abitative delle città, segnando il passaggio da esperienze rurali sperimentali a progetti strutturati di rigenerazione e inclusione urbana. In città, i CLT vennero utilizzati per contrastare la gentrificazione e tutelare le comunità più vulnerabili, garantendo l'accesso stabile alla casa tramite limiti ai prezzi di rivendita (Fig.20).

Un esempio emblematico fu la **Community Land Cooperative of Cincinnati** (Fig.22), fondata nel quartiere afroamericano del West End, grazie alla collaborazione tra attivisti locali e l'Institute for Community Economics, con il contributo decisivo di Chuck Matthei. Proprio grazie a queste prime esperienze pratiche, nel 1982 venne pubblicato il "*Community Land Trust Handbook*", un manuale realizzato dall'ICE e pubblicato da Rodale Press, che rappresentò un importante punto di svolta per la definizione e la diffusione del modello, offrendo una descrizione approfondita del funzionamento del Community Land Trust, delle sue basi teoriche e operative, e presentando nove casi di studio tratti dalle prime esperienze di CLT. Inoltre, il volume forniva indicazioni pratiche su come costituire, finanziare e sviluppare un CLT, aggiornando e ampliando in modo sostanziale la precedente trattazione del 1972. Questa nuova versione del manuale poneva l'accento sulla dimensione sociale e comunitaria del modello e formalizzò alcuni principi che ancora oggi rappresentano i tratti distintivi dei CLT. Ad esempio, il modello classico elaborato dall'ICE prevedeva e, prevede tuttora, che il Consiglio di Amministrazione fosse composto da 12-15 membri suddivisi equamente tra tre gruppi: residenti (*lessee representatives*), membri della comunità (*general representatives*) e rappresentanti pubblici (*public representatives*). Questi ultimi includevano funzionari pubblici, finanziatori, operatori del terzo settore e altri soggetti che rappresentano l'interesse collettivo.

Nel 1984 per la prima volta due amministrazioni comunali sostennero direttamente la creazione di CLT dando così vita al **Burlington CLT** nel Vermont e **Time of Jubilee** a Syracuse, New York (Fig.19). A Burlington, il Community Land Trust aveva uno sviluppo decisivo grazie alla stretta collaborazione tra gli attivisti locali e l'amministrazione del sindaco Bernie Sanders, che lo scelse come strumento privilegiato per gestire i fondi pubblici destinati all'edilizia popolare.

/CONSOLIDAMENTO E CRESCITA



▲ Fig. 19 Jubilee Homes Office. 1984. Fonte: <https://cltroots.org/>

Fig. 20 Tim McKenzie (direttore esecutivo BCLT) durante un tour dell'Old North End, 1990. Fonte: <https://cltroots.org/>

Fig. 21 Locandina "Burlington conference" 1990. Fonte: <https://cltroots.org/>

Fig. 22 CLCC - Consiglio di amministrazione, 1981. Fonte: <https://cltroots.org/>

Questo trasformò il CLT da progetto marginale a modello riconosciuto e vantaggioso sia per i residenti, che hanno potuto migliorare le proprie case con finanziamenti pubblici, sia per il Comune, che ha protetto i suoi investimenti da speculazioni immobiliari. Grazie all'impegno del deputato (Fig.23), fu introdotta per la prima volta una definizione federale di "Community Land Trust", inserita nelle modifiche al National Affordable Housing Act e approvata dal Congresso. Questo passaggio sancì l'ingresso del CLT nel quadro normativo nazionale, riconoscendolo come uno strumento legittimo di politica abitativa. Nello stesso anno, a conferma della crescente diffusione del modello in contesti diversi, nascono due nuovi CLT: l'Homestead CLT (Fig.24) a Seattle, nello stato di Washington, e il Laconia Area CLT nel New Hampshire.

1992

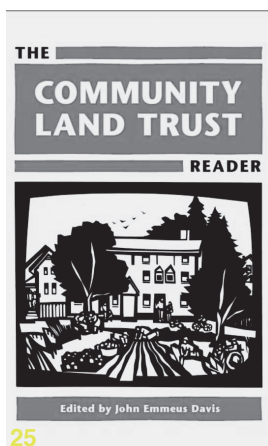
A partire dal 2006, il movimento dei CLT conobbe una fase di forte espansione, strutturazione e riconoscimento pubblico, sia negli Stati Uniti sia a livello internazionale. Venne inaugurato il Charles M. Sherrod Civil Rights Park ad Albany, Georgia, e nacque l'**Accademia nazionale dei CLT**, che organizzò la sua prima formazione a Washington. Si tenne a Boulder, in Colorado, la conferenza nazionale in cui furono ratificati gli statuti del **National CLT Network** ed eletti i primi rappresentanti. In quello stesso periodo venne istituito il Diamond State CLT, primo esempio organizzato su scala statale, e nacque il Chicago CLT, promosso direttamente dall'amministrazione municipale. Nel 2008, l'Accademia nazionale tenne una formazione presso il Morehouse College ad Atlanta e iniziò a collaborare con i promotori del progetto Atlanta Beltline, volto a integrare i CLT nello sviluppo urbano. Nel 2009 si svolse il primo training sui CLT in Australia, a Sydney, mentre il National CLT Network avviò collaborazioni con Habitat for Humanity International e con comunità portoricane come quella del Cano Martin Peña CLT.

2006

Nel 2010 uscì "*The Community Land Trust Reader*" (Fig.25), curato da John Emmeus Davis, un volume che raccolse le principali esperienze e riflessioni sul modello CLT, diventando un punto di riferimento internazionale. L'anno seguente nacque in Belgio il primo CLT europeo, il **Brussels Community Land Trust** (Fig.26), mentre il *CLT Legal Manual* venne aggiornato e trasformato nel *Technical Manual*. Nel 2012 il National CLT Network rafforzò la propria struttura creando la *CLT Research Collaborative* e riorganizzando le attività interne in due nuovi dipartimenti, a testimonianza di un movimento sempre più maturo e consolidato.

2010

/ RICONOSCIMENTO INTERNAZIONALE



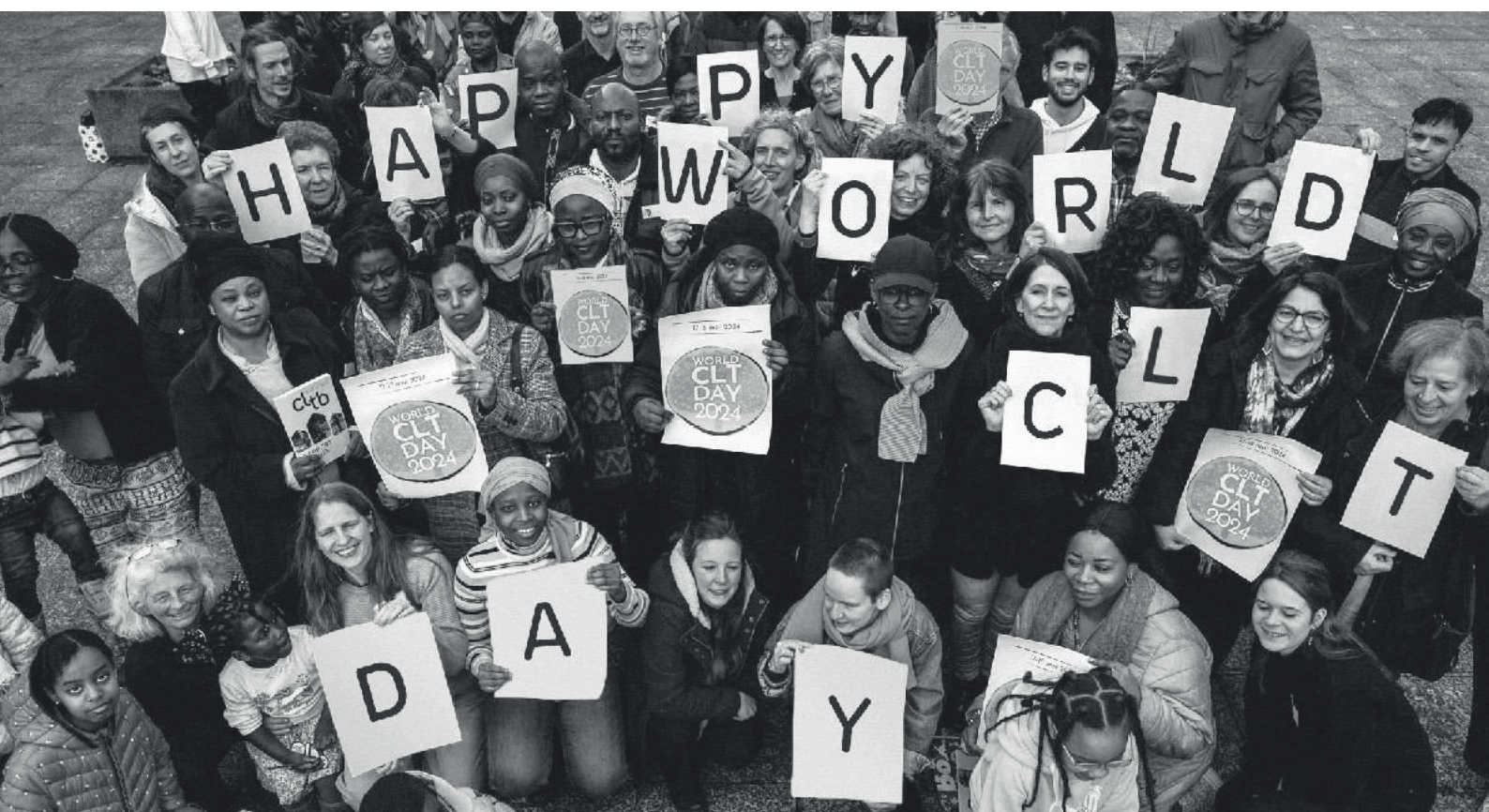
- ▲ Fig. 23 Bernie Sanders e sua moglie in campagna elettorale nel 1992. Fonte: <https://www.nytimes.com>
Fig. 24 Homestead CLT. Cerimonia di posa della prima pietra di Woodland View. Fonte: <https://www.homesteadclt.org/>
Fig. 25 Copertina "The Community Land Trust Reader", John Emmeus Davis 2010. Fonte: <https://www.lincolninist.edu/>
Fig. 26 CLTB, Festa per i 10 anni dell'associazione. 2022. Fonte: <https://cltb.be/en/>

Negli anni successivi la rete dei CLT continuò a crescere e a diffondersi. Nel 2014 vide la luce il sito *Roots and Branches*, dedicato alla storia del movimento, e fu pubblicata in francese una prima opera introduttiva sul modello. L'anno dopo nacque il programma *Resident Ambassadors*, pensato per coinvolgere direttamente gli abitanti nelle attività di rappresentanza e advocacy. Nel 2016 la fusione tra il National CLT Network e il Cornerstone Partnership portò alla creazione della **Grounded Solutions Network**, un'organizzazione più ampia e strutturata, che promuove modelli di proprietà condivisa e di stewardship a lungo termine su scala globale. Infine, nel 2017, *Habitat for Humanity International* riconobbe ufficialmente i CLT all'interno del proprio rapporto annuale, indicandoli come strumenti chiave per garantire un'abitazione accessibile e duratura, confermando così la piena legittimazione del modello a livello mondiale (cltroots.org / Davis, 2010).

2016

Ed è così, nel corso del tempo, che i CLT si sono distinti non solo come una soluzione innovativa e sostenibile alle problematiche legate alla crisi abitativa, ma anche come strumenti di empowerment collettivo in grado di promuovere la giustizia sociale e adattarsi a contesti urbani molto diversi, dagli Stati Uniti all'Europa (Fig.27). Le prime esperienze sul campo hanno avuto un ruolo cruciale nel tradurre le idee in pratiche concrete, favorendo la diffusione e la legittimazione progressiva di questo modello su scala internazionale.

Oggi il Community Land Trust si identifica come un'organizzazione senza scopo di lucro, fondata sui principi di democrazia, partecipazione e giustizia sociale, che agisce come custode a lungo termine di beni immobiliari e risorse collettive. La sua missione si articola attorno a due obiettivi principali: da un lato, garantire un accesso stabile e sostenibile all'abitazione per persone e famiglie a reddito medio-basso, offrendo case in vendita o in affitto a prezzi calmierati; dall'altro, promuovere una gestione condivisa dello spazio urbano, in cui gli interessi dei singoli siano bilanciati con quelli dell'intera collettività (Davis, 2010: 25). Per raggiungere questi fini, il CLT si dota di una struttura organizzativa flessibile e inclusiva, aperta non solo ai residenti ma anche a membri della comunità circostante. Ogni CLT può definire i propri confini d'azione - che spaziano da un singolo quartiere a intere città - e stabilire regole democratiche di funzionamento. È infatti previsto che tutti gli adulti che vivono nel territorio di riferimento possano diventare membri, anche se non risiedono su suolo di proprietà del Trust. Nel 2006, ad esempio, il 70% dei CLT statunitensi operava su più quartieri, includendo aree urbane, suburbane e rurali (Davis & Jacobus & Hickey, 2008: 9).

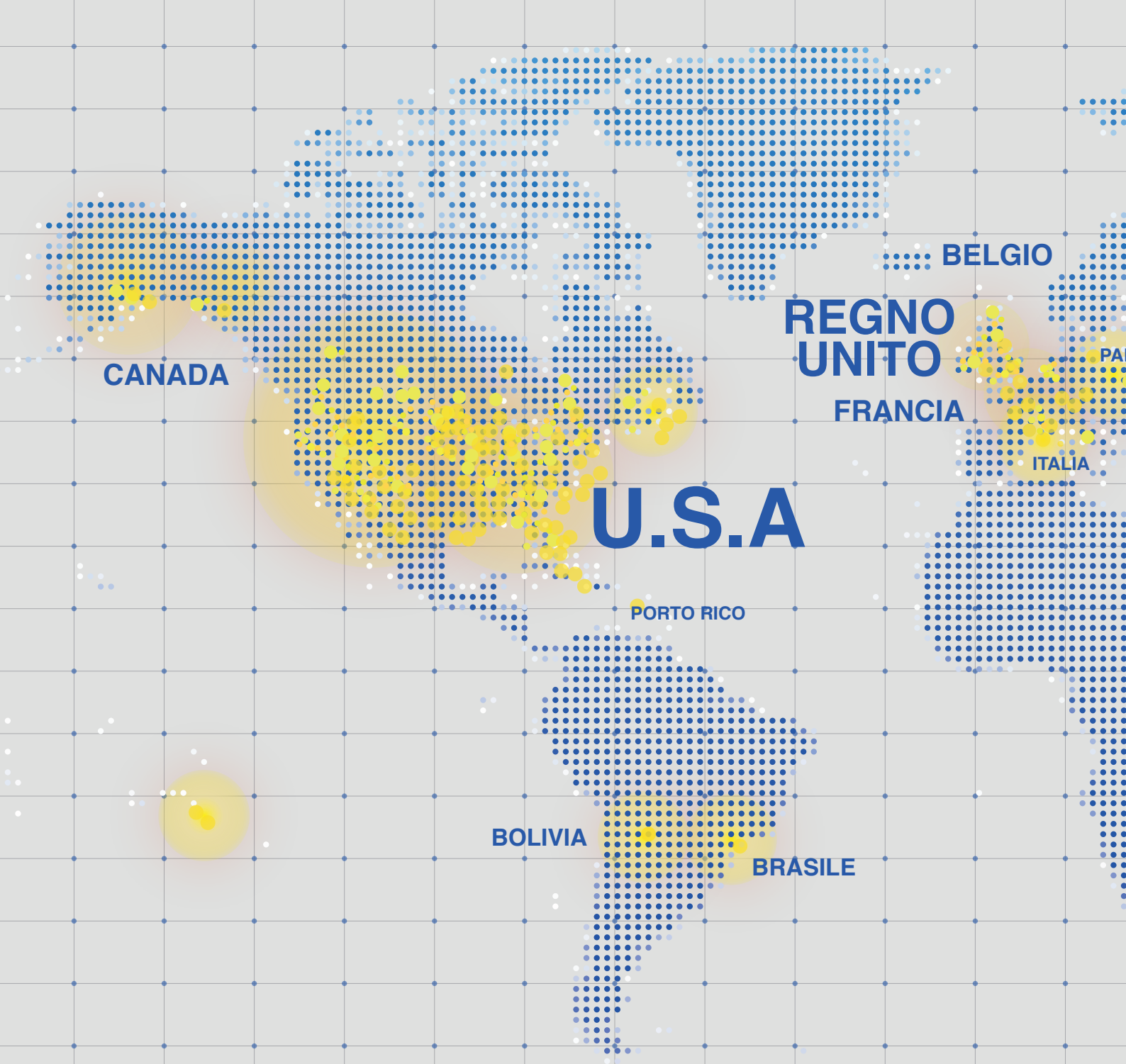


▲ Fig. 27 Giornata mondiale CLT 2024, foto di Simon Blackley. Fonte: <https://www.cltweb.org/>

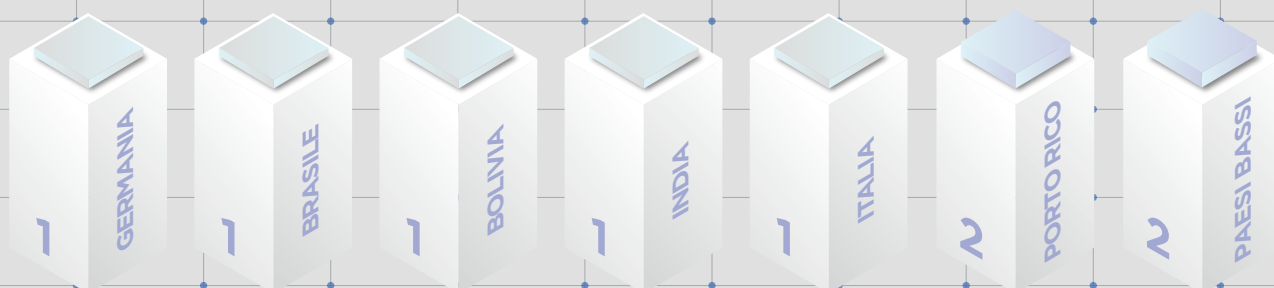
Il crescente interesse internazionale verso i Community Land Trust ha reso evidente la necessità di un coordinamento globale capace di sostenere e consolidare il movimento. Per rispondere a questa esigenza, nel 2018 è stato istituito l'**International Center for Community Land Trusts (CLT Center)**, con la missione di offrire un'infrastruttura strategica e strumenti di supporto ai CLT in tutto il mondo.

2018

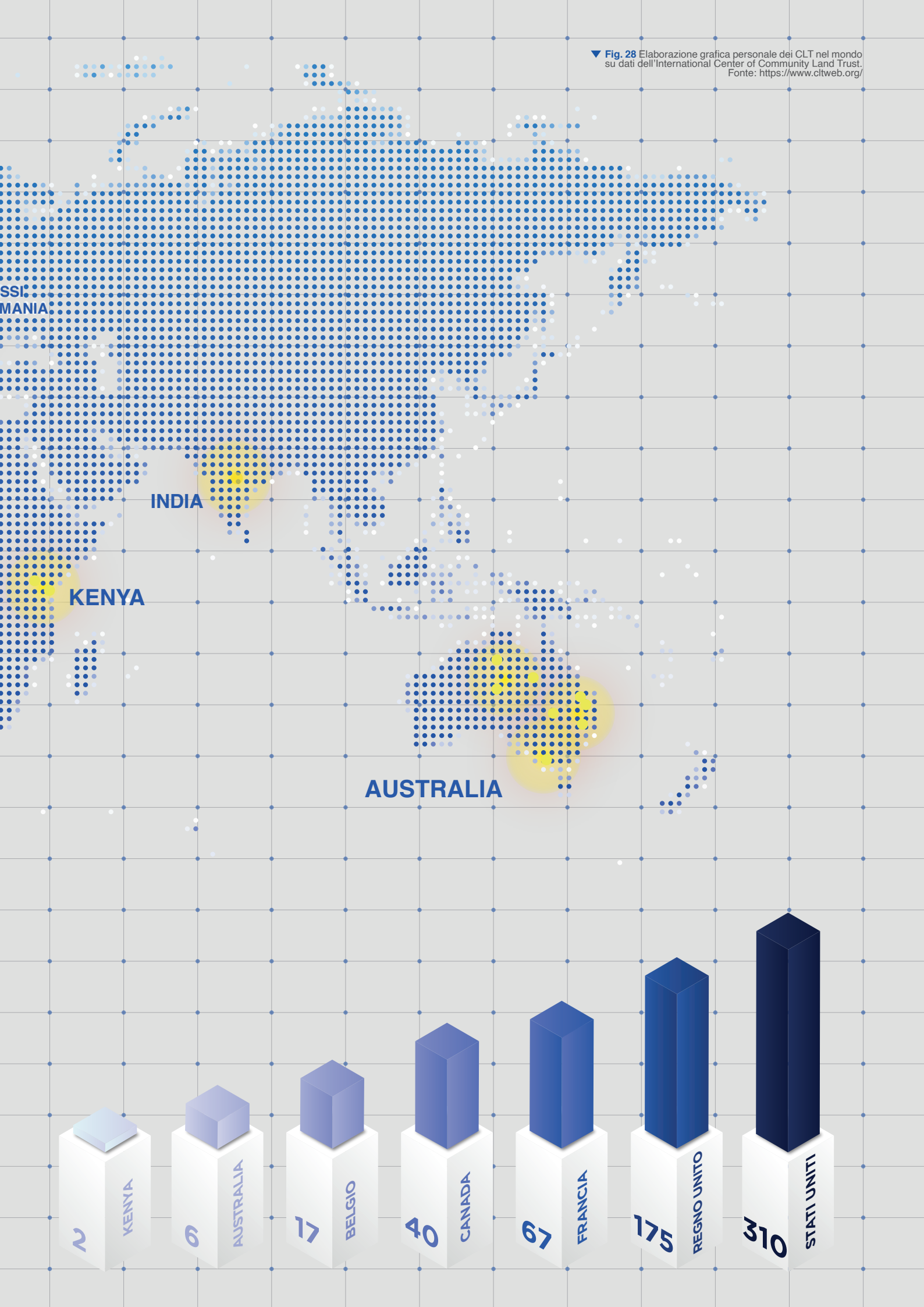
Il riconoscimento internazionale dei CLT è cresciuto parallelamente. Alla Conferenza ONU su Habitat e Sviluppo Urbano Sostenibile del 2016 a Quito, i CLT sono stati inclusi nella Nuova Agenda Urbana come strumento per promuovere l'accesso equo alla casa e lo sviluppo urbano sostenibile. Successivamente, ONU, OCSE e Unione Europea li hanno riconosciuti come modello cooperativo per contrastare sfratti e speculazione, rendere le città più inclusive e assicurare abitazioni stabili e accessibili nel lungo periodo, in particolare per le fasce a basso reddito ([International Center for Community Land Trusts, 2024 Impact Report: 5](#)).



Oggi si contano circa **627** CLT attivi a livello globale. Negli Stati Uniti ne operano oltre 300, diffusi tra città, sobborghi, isole e piccoli centri; altri si trovano in Australia, Belgio, Canada, Francia, Germania, Italia, Kenya, Porto Rico e Regno Unito, mentre l'interesse si estende a Bolivia, Brasile, India, Irlanda, Paesi Bassi, Portogallo, Sudafrica e Spagna. Sebbene la crescita del movimento si sia sviluppata inizialmente nel Nord del mondo, la tendenza sta cambiando. Il modello CLT sta trovando nuove applicazioni nel Sud globale ([International Center for Community Land Trusts, 2024 Impact Report: 5](#)).



▼ Fig. 28 Elaborazione grafica personale dei CLT nel mondo
su dati dell'International Center of Community Land Trust.
Fonte: <https://www.cltweb.org/>



കേരള



LA DEFINIZIONE DEL MODELLO DEL CLT OGGI

Nato dall'iniziativa delle comunità locali, il modello del CLT non è regolato da una normativa specifica, né da decisioni giurisprudenziali, ma si è sviluppato utilizzando strumenti giuridici preesistenti, adattati in base alle necessità concrete dei territori. Questa origine ha dato vita a una molteplicità di configurazioni, pur mantenendo una coerenza di fondo (Davis & Jacobus, 2008: 31).

Un riferimento comune è fornito dal Technical Manual pubblicato nel 2011 dal Community Land Trust Network, che raccoglie le clausole più comuni nei CLT statunitensi e definisce il cosiddetto “classic model”. Anche quando le esperienze locali si discostano da questo modello, tali differenze sono quasi sempre attribuibili al contesto normativo e sociale specifico. Rimane immutato il principio fondamentale: la socializzazione della rendita e la gestione partecipata, finalizzate a garantire equità nell'accesso all'abitazione in maniera duratura nel tempo (White, 2011: 25).

“A good steward does not expect people of limited means to go it alone. The CLT was durably, dependably there to help them succeed.”

White, 2011: 25.

STRUTTURA DEL CLT: COMUNITÀ, TERRA E TRUST

Alla base del modello dei Community Land Trust si trovano **tre concetti fondamentali**, strettamente intrecciati e indispensabili per comprenderne la natura: terra, fiducia e comunità. Questi principi costituiscono il nucleo essenziale dell'approccio proposto dai CLT.



- **Community (tipo di organizzazione)**
→ Modello collaborativo
- **Land (rapporto con il terreno)**
→ Proprietà collettiva
- **Trust (meccanismo)**
→ Controllo perpetuo dei beni

▲ Fig. 29 Elaborazione grafica personale dei principi del CLT.



TERRA



Il primo pilastro del CLT è la “terra”, intesa come bene comune e non come proprietà esclusiva di singoli individui. Nelle società occidentali contemporanee, la terra è comunemente intesa come una proprietà privata, frammentata in lotti acquistabili e vendibili secondo logiche di mercato, spesso al miglior offerente. Possederla in grandi quantità è considerato un diritto naturale, legittimato dalla possibilità di trarne profitto.

A questa visione dominante si affianca tuttavia una concezione alternativa, antica almeno quanto la prima, che riconosce nella terra un'eredità collettiva da gestire con responsabilità. È un'etica della custodia (stewardship) che sopravvive, ad esempio, nella cultura dei nativi americani e in altri modelli comunitari sparsi per il mondo: dagli ejidos messicani, alle terre gestite da capi villaggio in molte comunità africane, fino ai terreni comunitari ancora presenti anche in contesti europei (Davis, 2010: 4).

Il concetto di terra quale bene comune all'interno del modello del Community Land Trust si configura come il risultato maturo delle teorie elaborate da Henry George ed Ebenezer Howard, già analizzate nel paragrafo precedente. Sebbene le loro proposte presentino approcci distinti, entrambe convergono nell'attribuire alla collettività il ruolo di legittimo beneficiario del valore fondiario. Tale valore, infatti, non è generato da iniziative individuali, bensì attribuibile al progresso urbano, all'offerta di servizi pubblici e alla dinamica della vita sociale (Davis, 2010: 6).



TRUST



Il secondo pilastro su cui si basa il modello dei Community Land Trust è rappresentato dalla *“fiducia”*, intesa come elemento centrale che regola non solo la gestione del territorio, ma anche le interazioni tra persone e istituzioni coinvolte. La scelta del termine *“trust”* non è casuale, richiamando un concetto di responsabilità fiduciaria: la terra non è vista come una proprietà individuale, ma come un bene da preservare e amministrare nell'interesse collettivo, con l'obiettivo di assicurare un utilizzo equo e sostenibile nel tempo.

In origine, questo legame fiduciario si poggiava principalmente su principi etici e relazioni interpersonali; nel corso del tempo, si è trasformato in un sistema giuridico più strutturato, attraverso contratti che regolamentano i rapporti tra il trust e i residenti, senza però tradire il principio essenziale. Come già analizzato nei capitoli precedenti, Ralph Borsodi (1964) introdusse una distinzione teorica fondamentale tra *“property”* e *“trusterty”*, concetto cardine del Community Land Trust. Secondo la sua prospettiva, i beni frutto del lavoro umano, come edifici, infrastrutture e manufatti, rientrano nella categoria della *“property”* e sono considerati legittimamente oggetto di proprietà privata. Al contrario, i beni naturali, quali terra, aria, acqua e foreste, esistono indipendentemente dall'azione umana e non possono quindi essere soggetti ad appropriazioni individuali. Questi beni devono essere gestiti in forma fiduciaria per il beneficio collettivo, rappresentando un patrimonio comune dell'umanità. Da questa visione prende forma il concetto di *“trusterty”*, che si concretizza nel modello operativo del Community Land Trust. In questo sistema, la terra non è detenuta da individui, ma viene amministrata collettivamente tramite un ente fiduciario incaricato di garantirne un utilizzo equo, sostenibile e orientato al bene comune (Swann, 1972: 1).

Basandosi proprio su tali teorie, il modello del CLT si struttura attorno al principio del leasehold, ovvero il principio della doppia titolarità, che costituisce il tratto distintivo rispetto alle consuete dinamiche del mercato immobiliare: la netta separazione tra la proprietà del terreno e quella delle costruzioni. La terra viene acquistata e mantenuta in perpetuo dal Trust, che può presentarsi come fondazione, cooperativa o associazione fiduciaria, ed ha il compito di sottrarre il suolo alla speculazione, garantendone un utilizzo a beneficio della collettività. Le costruzioni, invece, possono essere detenute da individui o gruppi, i quali usufruiscono di un diritto d'uso a lungo termine, nel nostro Paese attribuibile al diritto di superficie, che permette loro di vivere, coltivare o gestire il terreno in modalità differenti, sempre nel rispetto di regole condivise e orientate alla tutela del bene comune (Vercellone, 2022: 176).



L'elemento realmente innovativo del CLT non sta tanto nella tipologia di proprietà, quanto nella sua finalità orientata al bene comune. L'obiettivo non è la collettivizzazione del terreno, ma assicurare che esso venga amministrato per favorire l'interesse collettivo (Swann, 1972:1).

In questo modo, il trust non si configura soltanto come un istituto giuridico, ma anche come una realtà sociale, poiché consente alla comunità di riconoscersi e agire come soggetto collettivamente responsabile della gestione e della cura del proprio territorio. Il CLT agisce come garante del valore generato nel tempo - dai servizi pubblici, dallo sviluppo urbano o dagli investimenti collettivi - affinché non venga catturato da interessi speculativi, ma rimanga radicato nella comunità e a servizio di essa (SHICC,2020: 5).



COMUNITÀ



Nel modello dei Community Land Trust, il concetto di “comunità” riveste un ruolo centrale ma non privo di ambiguità. Il termine può riferirsi sia ai residenti direttamente coinvolti nel progetto – coloro che abitano sulle proprietà del CLT – sia all’insieme più ampio di soggetti locali che ne favoriscono la nascita e ne sostengono lo sviluppo, mettendo a disposizione risorse, competenze e impegno civico. Proprio questa duplice dimensione rende il CLT un modello fortemente inclusivo, aperto alla partecipazione attiva e volontaria di chiunque risieda nel territorio interessato (Swann, 1972: 2).

A differenza delle prime formulazioni teoriche che si concentravano sulla gestione della terra, la componente sociale venne formalmente integrata nel modello solo in un secondo momento. Fu Bob Swann, insieme a Slater King e C. B. King, a ridefinire l’approccio originario di Ralph Borsodi e Arthur Morgan, introducendo innovazioni organizzative che trasformarono la “comunità” da elemento marginale a pilastro del CLT e facendo della partecipazione attiva degli abitanti, trascurata nei precedenti esperimenti di gestione collettiva della terra, un tratto distintivo del modello (Davis, 2010: 14).

INFORMAZIONE | RICERCA | RECLUTAMENTO | CONSULTAZIONE | PARTECIPAZIONE | COLLABORAZIONE

Il modello dei Community Land Trust ha elaborato una gamma complessa di pratiche volte a favorire il coinvolgimento attivo della comunità. Come illustrato nel *Community Land Trust Handbook (2012)*, tali pratiche abbracciano diversi gradi di partecipazione, spaziando dalla mera diffusione di informazioni fino alla creazione di partenariati strutturati e solidi (Harrington & Seagrif, 2012: 7). Il coinvolgimento della comunità consiste nell’includere le persone nelle decisioni che influenzano la loro vita e il territorio in cui vivono. Solo attraverso l’ascolto di esperienze, bisogni e idee è possibile elaborare soluzioni efficaci, in grado di rispondere alle aspirazioni collettive e generare trasformazioni durature e condivise. Nel modello dei CLT questo principio assume anche un valore giuridico: il CLT deve essere gestito in modo democratico dalla comunità beneficiaria, operando nell’interesse generale. Coinvolgere i cittadini sin dalle prime fasi di sviluppo consente di costruire consenso, promuovere la partecipazione e valorizzare le competenze locali, facilitando al contempo i processi decisionali e pianificatori attraverso un dialogo aperto e continuativo (Harrington & Seagrif, 2012: 25).

Dopo essere stato costituito, il CLT ha come primo obiettivo quello di informare la cittadinanza: diffondere messaggi chiari e accessibili, anche senza attendersi un riscontro immediato, è essenziale per mantenere un rapporto trasparente con il territorio. Successivamente, il CLT può attivarsi per raccogliere opinioni e informazioni, esplorando in maniera più profonda le percezioni, le esigenze e le preoccupazioni delle persone coinvolte. Questo processo di ascolto è utile per orientare le scelte future in base a dati qualitativi reali.



Accanto a queste azioni, si collocano gli sforzi per coinvolgere direttamente i cittadini, invitandoli a partecipare come volontari, a diventare membri del trust o a far parte di gruppi di lavoro tematici (Fig.30). Questo passaggio segna il primo ingresso attivo nella vita del CLT, creando una base sociale ampia e consapevole. In alcuni casi, la partecipazione può assumere forme più strutturate attraverso la consultazione, che consente ai residenti di esprimersi su opzioni predefinite, orientando così le decisioni del CLT entro un quadro di riferimento chiaro. Quando la partecipazione diventa più profonda, si concretizza in momenti di confronto e decisione condivisa: incontri pubblici, assemblee, discussioni collettive e workshop, permettono di costruire un dialogo continuo tra organizzazione e territorio, favorendo l'elaborazione congiunta di soluzioni. A questo si aggiunge, nei casi più avanzati, la costruzione di partenariati con enti pubblici, organizzazioni no-profit o altri gruppi attivi sul territorio (Harrington & Seagrief, 2012: 25).

"J'espère que dans les mois futurs on aura plus de liens avec les habitantes, pour nous permettre de créer des choses ensemble et faire avancer la société".

Louise Metrich, Rapport d'impact 2021-2022 - CLT Bruxelles



◀ Fig. 30 Bosavern Community Farm - Progetto WWOOF (World-Wide Opportunities on Organic Farms). Un'ora di pace nella serra. Foto di Joel Davies. Fonte: <https://www.bosaverncommunityfarm.org.uk/>

Da questa prima analisi è possibile comprendere come le iniziative promosse dal CLT permettono di unire risorse e responsabilità, consolidando il rapporto con la comunità locale. Grazie alla partecipazione attiva dei cittadini, il CLT non rappresenta soltanto una soluzione alle esigenze abitative, ma si trasforma in un catalizzatore di coesione sociale e rigenerazione territoriale, favorendo una sinergia tra organizzazione interna e coinvolgimento collettivo (Fig.31/32/33).



▲ Fig. 31 'Habitat para la Mujer' - the Maria Auxiliadora Community. Momenti di autocostruzione. Fonte: <https://world-habitat.org/>
 Fig. 32 Block Party della Globeville Elyria-Swansea Coalition (Denver). Foto di Damon Rich. Fonte: <https://nextcity.org/>
 Fig. 33 Workshop di falegnameria, CLT di Torino, Giulio34. Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>

Come detto in precedenza, il modello CLT nasce dall'iniziativa di gruppi di individui uniti dall'intento comune di rispondere ai bisogni della propria collettività, i quali mettono in campo competenze specifiche, energie condivise e risorse disponibili con l'obiettivo di promuovere un benessere collettivo e sostenibile. La partecipazione attiva degli abitanti ai processi decisionali rappresenta un elemento cardine: l'obiettivo non si riduce alla mera fornitura di alloggi, bensì si articola nella costruzione di percorsi di partecipazione significativa. Tali percorsi pongono al centro le esigenze, le esperienze e le potenzialità della comunità, individuando soluzioni adeguate al contesto socio-territoriale di riferimento. Il rafforzamento del capitale sociale, reso possibile attraverso la creazione di reti di collaborazione e supporto reciproco, costituisce la base della stabilità e della durata del modello dei CLT, dimostrandone la capacità di rispondere efficacemente alle sfide locali (SHICC, 2020: 16).

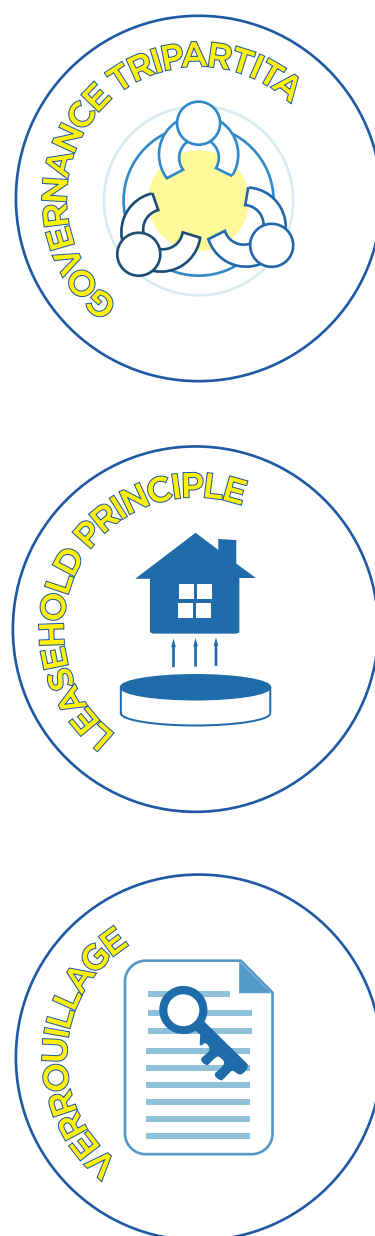
STRUTTURA ECONOMICA E FINANZIARIA DEL CLT

Finora abbiamo tracciato il percorso teorico che ha guidato la genesi dei Community Land Trust, analizzando il loro sviluppo iniziale negli Stati Uniti e la successiva diffusione. Tale analisi ha avuto l'obiettivo di evidenziare i principi essenziali su cui si fonda questo modello: la terra come bene comune, la distinzione tra proprietà del suolo e degli edifici e la centralità della partecipazione comunitaria. In questa seconda parte si mira ad analizzare in profondità i meccanismi strutturali, economici e organizzativi che consentono di tradurre in pratica le premesse teoriche. L'obiettivo è ricostruire un quadro coerente partendo da esperienze reali, identificando quegli elementi che, seppur declinati in contesti diversi, rimangono tratti essenziali e distintivi del modello CLT.

1.4.1 | Le componenti fondamentali del modello

Dall'analisi emergono tre componenti fondamentali, strettamente connesse ai principi fondativi del modello. La prima riguarda la *governance tripartita*, che garantisce una gestione democratica e partecipata del trust, bilanciando la rappresentanza tra residenti, comunità locale e istituzioni pubbliche. La seconda è il *leasehold principle*, ossia la struttura proprietaria duale che distingue tra la proprietà collettiva e permanente del terreno e la proprietà individuale degli edifici (improvements) che vi insistono. Tale separazione consente di sottrarre il suolo alla speculazione e di mantenere stabile il valore nel tempo. La terza componente è rappresentata dal sistema di *verrouillage* (confinamento) dei sussidi, un insieme di vincoli giuridici e finanziari che assicura la permanenza dell'accessibilità economica degli alloggi e la circolarità del beneficio pubblico, evitando che il valore generato collettivamente venga disperso nel mercato (Nessi, 2013: 42).

▼ Fig. 34 Elaborazione personale, schema con icone componenti fondamentali del CLT.



Governance

La governance

Una governance democratica e partecipata riveste un ruolo fondamentale per il corretto funzionamento dell'organizzazione e la gestione del patrimonio immobiliare. Il CLT non si limita a fornire alloggi accessibili, ma assume anche un ruolo attivo nella gestione del territorio e delle relazioni sociali che lo attraversano. La struttura organizzativa del CLT è generalmente quella di una membership corporation, simile a un'associazione riconosciuta di diritto privato, con partecipazione aperta a chiunque ne condivida valori e obiettivi.



I membri si distinguono in due categorie:

- i **"lessee members"**, ovvero i titolari di un contratto di ground lease o locazione commerciale, che diventano automaticamente membri al momento della firma;
- i **"general members"**, cioè cittadini interessati al progetto, che possono aderire tramite una dichiarazione di supporto e il pagamento di una quota associativa, eventualmente sostituibile da prestazioni lavorative.

I membri hanno diritto di voto nell'assemblea, organo sovrano dell'ente, che approva il bilancio, elegge il Consiglio di amministrazione (CdA) e delibera su temi fondamentali, come la destinazione degli spazi, gli investimenti, le modifiche statutarie o la resale formula. Le decisioni si assumono preferibilmente per consenso, altrimenti a maggioranza relativa, con meccanismi rinforzati per le materie più sensibili ([Vercellone, 2019: 123](#)).

Il Consiglio di amministrazione è composto in modo **tripartito**:

- un terzo è eletto dagli abitanti del trust,
- un terzo dai general members
- un terzo è designato da soggetti che rappresentano l'interesse pubblico (come enti pubblici, associazioni o operatori del settore abitativo).

Questo garantisce il bilanciamento tra gli interessi individuali, comunitari e collettivi. I membri del Consiglio di amministrazione hanno un mandato solitamente di quattro anni, soggetto a limiti di rinnovo e regolamentato da una rigorosa politica sui conflitti di interesse. In caso di gravi inadempienze, possono essere destituiti dall'assemblea. Il Consiglio è incaricato della gestione operativa: attua le delibere assembleari, organizza la rivendita di immobili, gestisce le quote associative, approva i mutui e coordina attività educative e formative. Ha inoltre la facoltà di istituire comitati tematici, come quelli dedicati a cultura, giardini o sport, favorendo la partecipazione volontaria dei membri alla gestione ordinaria. Le riunioni del CLT sono pubbliche e accessibili a tutti, lasciando però il diritto di voto esclusivamente ai componenti degli organi.



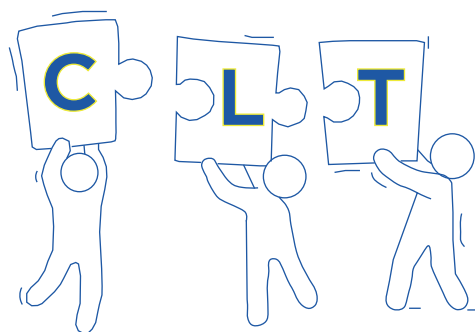
Governance

In casi eccezionali, il Consiglio può riunirsi in sessioni riservate per motivi di confidenzialità, con l'obbligo di riferire successivamente all'assemblea le decisioni prese. Questo sistema combina trasparenza, inclusività e responsabilità, promuovendo una struttura comunitaria e partecipativa più solida ([Vercellone, 2019: 126](#)).

È importante sottolineare che la partecipazione non è un automatismo. Secondo uno studio condotto dal *Lincoln Institute of Land Policy* evidenzia che circa il **70%** dei Community Land Trusts organizzati come entità indipendenti adotta una struttura associativa, mentre solo il **20%** dei programmi CLT gestiti da organizzazioni no-profit incorpora una base di membri.

Il coinvolgimento della comunità, infatti, richiede tempo, risorse e un processo collaborativo di apprendimento e sensibilizzazione. L'adozione di una struttura basata sui membri offre il vantaggio di rendere i CLT più sensibili e reattivi alle esigenze specifiche delle comunità locali ma, tuttavia, comporta anche alcune sfide. La partecipazione attiva dei membri richiede un impegno costante in termini di formazione e coinvolgimento, oltre a rendere il processo decisionale più complesso. Le decisioni collettive, infatti, necessitano spesso di assemblee periodiche, del raggiungimento del quorum e di un ampio consenso tra i partecipanti, con il rischio di rallentare l'azione operativa.

Dal punto di vista giuridico, i CLT possono assumere forme diverse a seconda delle normative nazionali o locali. Tra queste rientrano cooperative abitative, società a responsabilità limitata senza scopo di lucro ed enti orientati all'interesse collettivo. Un elemento cruciale che accomuna le varie configurazioni normative è la necessità di garantire una separazione chiara tra la proprietà del suolo e quella degli edifici. Inoltre, laddove possibile, le strutture legali dovrebbero consentire l'accesso a regimi fiscali agevolati, ottimizzando così l'impatto sociale ed economico. Nonostante le differenze organizzative, tutti i CLT condividono un principio cardine: la loro natura no-profit. La distribuzione di utili ai membri è vietata, poiché le risorse generate devono essere costantemente reinvestite per promuovere il benessere collettivo e sostenere i bisogni della comunità ([Curtin & Bocarsly, 2008: 374-375](#)).



Governance

Oltre alle abitazioni, i CLT possono ospitare anche attività commerciali, culturali e spazi pubblici, come orti urbani, campi sportivi o aree verdi, gestiti direttamente o tramite contratti di locazione con soggetti terzi. Questi spazi restano aperti alla collettività e non sono riservati ai soli membri del CLT, permettendo così al CLT di pianificare l'uso del territorio, decidendo quali aree destinare alla fruizione pubblica e quali ad uso abitativo o commerciale, sempre secondo principi di equità e utilità sociale ([Vercellone, 2019: 121](#)). L'inclusione di spazi commerciali comunitari all'interno dei progetti dei CLT rappresenta oggi un ambito in forte espansione e una componente strategica per rafforzare al tempo stesso la vitalità economica dei quartieri e la sostenibilità finanziaria dell'organizzazione.

Nel 2012, un'indagine online condotta su 224 organizzazioni appartenenti al National Community Land Trust Network ha raccolto le risposte di 56 CLT, rivelando che almeno **30** di essi avevano integrato al proprio patrimonio residenziale anche progetti commerciali ([Rosenberg & Yuen, 2012: 5](#)).

Quando il CLT decide di sviluppare o gestire spazi commerciali, elabora un vero e proprio piano di gestione economica, nel quale gli affitti di tali spazi rappresentano una fonte di ricavo stabile e coerente con la missione sociale dell'organizzazione. Tali entrate non vengono distribuite come profitto, ma reinvestite nel patrimonio collettivo per sostenere la manutenzione, lo sviluppo di nuovi alloggi, progetti di inclusione o altre iniziative di interesse comunitario. Il vincolo d'uso, dunque, è esplicito: ogni introito deve essere destinato al perseguimento delle finalità sociali del trust, garantendo la permanenza dei benefici nel tempo. Il CLT, agendo come proprietario e gestore degli spazi, può scegliere di amministrare direttamente le locazioni oppure delegarle a soggetti partner (ad esempio cooperative o associazioni locali). Tuttavia, nella maggior parte dei casi, i CLT preferiscono mantenere un controllo diretto sulla gestione, così da preservare la coerenza tra la funzione economica degli spazi e il loro impatto sociale ([Sorce, 2012: 9](#)).

Il modello più diffuso per la gestione degli spazi commerciali è quello del *master lessor*, in cui il CLT mantiene la proprietà dell'immobile e lo affitta a organizzazioni no-profit o a piccole imprese applicando canoni calmierati. Questi affitti vengono determinati in modo da garantire, da un lato, la copertura dei costi di gestione e manutenzione necessari alla sostenibilità economica del progetto e, dall'altro, la mantenuta accessibilità per gli operatori locali, che spesso non potrebbero permettersi gli alti prezzi del mercato immobiliare tradizionale.

Governance

In pratica, il CLT stabilisce un affitto inferiore al valore di mercato, ma sufficiente a generare una rendita utile alla conservazione del bene. In alcuni casi, il canone può essere indicizzato al reddito o al fatturato dell'attività ospitata, in modo da favorire le realtà più fragili senza compromettere la sostenibilità complessiva. Un ulteriore vantaggio del modello è la stabilità contrattuale: le locazioni a lungo termine offrono prevedibilità e sicurezza ai conduttori, mentre la durata più breve di altre permette una certa flessibilità, utile per sperimentare nuove iniziative o sostituire attività non sostenibili (Calkins et al., 2014: 13-15).

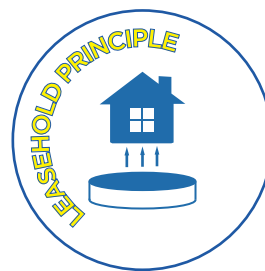
▼ Fig. 35 Western Queens Community Land Trust (WQCLT). Percorso di incontri pubblici nel Western Queens e workshop di co-progettazione con residenti e leader locali per il progetto QPS -Queensboro People's Space, centro comunitario con spazi di produzione accessibili: studi d'artista e musicali, giardino pensile, cucina commerciale, cooperativa alimentare e biblioteca di attrezzi. Fonte: <https://wqclt.org/>



Leasehold

Il Leasehold

Il principio del leasehold (locazione del terreno) rappresenta il tratto distintivo più innovativo del CLT. Invece di fondarsi sulla piena proprietà privata del terreno, il modello separa la titolarità del suolo da quella delle costruzioni. La terra resta in possesso del trust che la detiene in modo permanente, mentre le strutture edificate possono essere acquistate o affittate da singoli, famiglie o cooperative. Il trasferimento degli edifici ai singoli individui avviene attraverso uno strumento contrattuale chiamato **ground lease**, un contratto a lungo termine (solitamente ha una durata di 99 anni), che consente al proprietario della casa di vivere su un terreno di proprietà del CLT. Questo contratto disciplina sia i rapporti con l'organizzazione, sia i limiti all'esercizio del diritto di proprietà: vincola il proprietario dell'edificio a rispettare determinate condizioni che seguono il bene nel tempo, garantendo la socializzazione della rendita fondiaria e la perpetua accessibilità degli alloggi. Il contratto, infatti, non definisce solo i diritti degli abitanti, ma anche le responsabilità reciproche. Da un lato assicura stabilità abitativa, autonomia gestionale e la possibilità di migliorare gli edifici; dall'altro introduce regole e vincoli volti a preservare la funzione sociale dell'abitazione. Il trust non può quindi disporre liberamente dei beni, ma deve amministrarli nell'interesse collettivo, in coerenza con lo scopo sociale indicato dallo statuto. Ciò comporta, ad esempio, il divieto permanente di vendere i terreni, salvo eccezioni previste da procedure specifiche (Vercellone, 2019: 73 - 74).



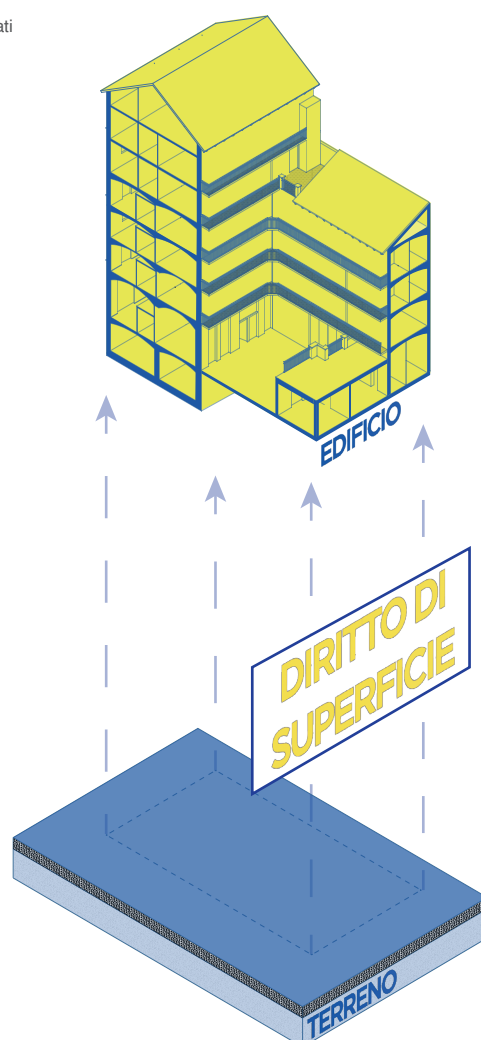
L'esperienza del CLT di Bruxelles offre un modello operativo utile per l'esperienza italiana. In Belgio, la funzione del ground lease è assolta dal **diritto reale di superficie**, e in particolare dal suo titolo costitutivo di natura contrattuale. Quando la fondazione vende un'abitazione costruita su un terreno di sua proprietà, stipula due contratti distinti: un contratto di compravendita, che trasferisce la proprietà dell'alloggio e un contratto di costituzione del diritto di superficie, della durata di cinquant'anni (rinnovabili), che mantiene la titolarità del suolo in capo al CLT. Quest'ultimo non si limita a costituire il diritto reale, ma contiene clausole conformative ispirate al ground lease americano: limiti alla rivendita, obbligo di destinazione abitativa, divieto di locazione, obbligo di occupazione personale, canone (*fee*), doveri di manutenzione, regole successorie e autorizzazioni per la concessione del mutuo.

La questione principale è capire se, nel diritto italiano, le clausole inserite nel contratto di superficie possano avere valore reale, cioè, vincolare anche i futuri proprietari dell'immobile, oppure se producano effetti solo tra le parti che hanno firmato il contratto. Secondo l'orientamento prevalente di studiosi e giudici, la proprietà del superficiario, pur essendo piena, mantiene un carattere relazionale, perché deve armonizzarsi con i diritti del proprietario del terreno e con la sua possibilità di tornare a essere proprietario dell'edificio quando il diritto di superficie termina.

Leasehold

Poiché il Codice civile non regola in modo specifico questi rapporti, la loro definizione è affidata all'accordo tra le parti, che possono stabilire regole e obblighi validi anche per chi acquisterà il bene in futuro. Se tali obblighi vengono indicati e registrati nel contratto, essi seguono l'immobile nel tempo e vincolano tutti i successivi proprietari. In questo modo, il contratto di superficie diventa il documento di riferimento fondamentale che regola i diritti e i doveri reciproci tra il proprietario del suolo e il titolare della costruzione (Fig.36). Di conseguenza, come nel modello del ground lease statunitense, l'inadempimento del superficiario o dei suoi successori può comportare la risoluzione del contratto e la conseguente estinzione del diritto reale, con la riunificazione della proprietà del bene in capo al concedente per effetto del principio di accessione (Vercellone, 2019: 165 - 167).

► Fig. 36 Schema suddivisione leasehold e diritto di superficie. Elaborazione grafica personale su elaborati progettuali di gentile concessione dello studio *Follow The Architect*.



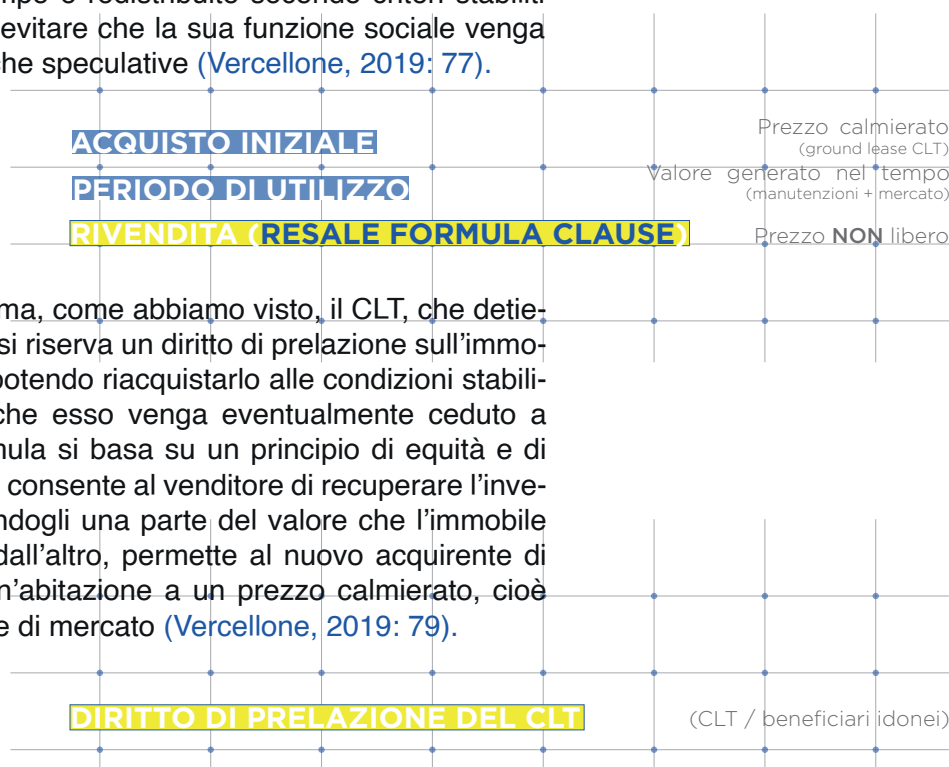
In questo modo, il diritto di superficie, se strutturato adeguatamente, può fungere da perfetto equivalente funzionale del ground lease, consentendo di replicare nel diritto italiano il meccanismo di controllo comunitario e anti-speculativo tipico del CLT.

Verrouillage

Il vantaggio economico principale di questa formula risiede proprio in questa **struttura proprietaria duale**, che elimina il valore fondiario dal prezzo di acquisto o affitto. Le abitazioni sono vendute a un prezzo inferiore rispetto a quello di mercato perché il costo della terra non è incluso: il suolo resta infatti di proprietà del trust e viene concesso in uso tramite un *ground lease* a lungo termine. Il Ground Lease è infatti strutturato per mantenere una soglia di accessibilità che non dipende dalle fluttuazioni del mercato immobiliare.



Questo risultato si ottiene grazie a un sistema che combina due dispositivi fondamentali: il diritto di prelazione, che consiste nel diritto di essere preferito ad altri, a parità di condizioni, nella conclusione di un determinato contratto (Ferrari, 2020) e la redistribuzione del valore fondiario, nota anche come **“socializzazione della rendita”**, dove le eventuali plusvalenze restano all’interno del circuito comunitario e vengono reinvestite per favorire l’accessibilità abitativa e la riqualificazione urbana. Questo avviene grazie alla **“resale formula clause”**, uno degli strumenti più importanti del modello CLT. Questa clausola definisce il modo in cui viene gestito il plusvalore immobiliare al momento della rivendita, introduce un vincolo preciso sul prezzo al quale il proprietario di un’abitazione può rivendere il proprio immobile, con l’obiettivo di assicurare che il bene rimanga, nel tempo, accessibile a famiglie con difficoltà economiche. Il proprietario non può determinare liberamente il prezzo di vendita, ma deve attenersi a un’equazione prestabilita, che viene inserita obbligatoriamente nei contratti di ground lease stipulati con gli abitanti, secondo quanto previsto dallo statuto del CLT. Il valore aggiunto generato nel tempo è redistribuito secondo criteri stabiliti contrattualmente così da evitare che la sua funzione sociale venga compromessa da dinamiche speculative (Vercellone, 2019: 77).



All’interno di questo schema, come abbiamo visto, il CLT, che detiene la proprietà del suolo, si riserva un diritto di prelazione sull’immobile (***purchase option***), potendo riacquistarlo alle condizioni stabilite dalla formula, prima che esso venga eventualmente ceduto a terzi. La logica della formula si basa su un principio di equità e di bilanciamento: da un lato, consente al venditore di recuperare l’investimento fatto, riconoscendogli una parte del valore che l’immobile ha acquisito nel tempo; dall’altro, permette al nuovo acquirente di entrare in possesso di un’abitazione a un prezzo calmierato, cioè inferiore al valore corrente di mercato (Vercellone, 2019: 79).

Verrouillage

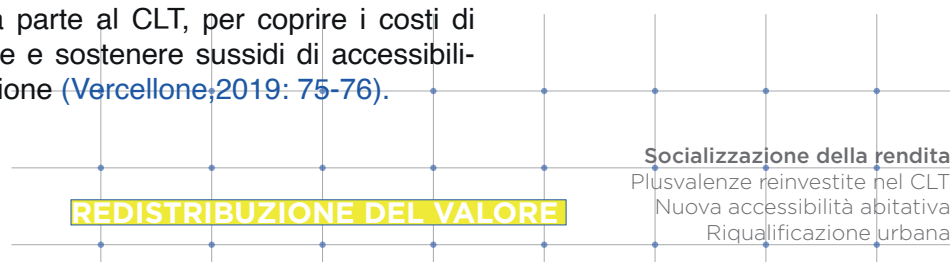
La modalità di calcolo più diffusa nei CLT americani prevede che il prezzo massimo di rivendita sia pari alla somma del prezzo d'acquisto originario (rivalutato all'inflazione) e di una quota fissa dell'aumento di valore che l'immobile ha registrato nel periodo di proprietà, percentuale generalmente fissata al 25%.



▲ Fig. 37 Schema prezzo massimo di rivendita. Elaborazione personale.

In questi casi, è importante osservare che il prezzo iniziale corrisposto dal proprietario per acquistare l'immobile è già, a sua volta, inferiore al valore reale di mercato, grazie all'intervento di un sussidio - spesso anche pubblico - e alla trattenuta della proprietà del suolo da parte del CLT. Infatti, attraverso un unico investimento iniziale, il CLT consente di mantenere nel tempo le abitazioni destinate a persone a basso reddito. Il sussidio iniziale può essere un contributo pubblico che si distingue radicalmente dagli ordinari strumenti pubblici di sostegno abitativo statunitensi, basati su sussidi diretti o agevolazioni sui mutui, in cui il finanziamento pubblico si esaurisce con il primo beneficiario e deve essere rinnovato per ogni nuovo acquirente, comportando un consumo continuo di risorse. Il CLT, al contrario, stabilizza il valore sociale del sussidio e ne garantisce un riuso perpetuo, trasformandolo da misura assistenziale temporanea a strumento strutturale di accesso equo alla casa (Vercellone, 2019: 129).

Inoltre, per determinare il plusvalore, si tiene conto esclusivamente dell'edificio, cosiddetto **"improvement"**, poiché l'acquirente possiede soltanto un diritto pieno su di esso, mentre sul suolo detiene un interesse limitato, di tipo locativo, e di durata determinata (in genere 99 anni). Il valore venale dell'immobile, ovvero il suo valore di mercato, stimato con procedure consuete e senza sconti, rientra solo parzialmente nell'equazione, in quanto il venditore può trarre beneficio esclusivamente da una parte dell'aumento di valore dell'edificio, mentre il resto viene redistribuito: una parte al nuovo acquirente, sotto forma di sconto sul prezzo, e una parte al CLT, per coprire i costi di gestione della transazione e sostenere sussidi di accessibilità/interventi di riqualificazione (Vercellone, 2019: 75-76).



Verrouillage

La scelta della formula di rivendita è una delle decisioni programmatiche più importanti che il CLT deve prendere. Ogni CLT decide la formula di rivendita che meglio si adatta al proprio mercato. Alcuni CLT scelgono una formula che permette al prezzo di vendita di aumentare di un importo fisso ogni anno, con un tetto massimo di anni. Altri scelgono invece una formula che segue le variazioni del reddito familiare medio o dell'indice dei prezzi al consumo nella propria area geografica. Altri ancora adottano una formula che assegna ai proprietari una percentuale fissa dell'appezzamento. La resale formula clause può essere modificata nel tempo dal CLT per il futuro, ma qualunque formula sia indicata nel "ground lease" per un determinato proprietario rimarrà quella valida per la rivendita di quell'immobile (Platts-Mills, 2018: 25).

Sebbene esistano numerose linee guida tecniche e modelli giuridici standard a supporto dei Community Land Trust, ogni CLT sviluppa un proprio modello contrattuale e operativo, adattato al contesto locale. Le procedure di valutazione iniziale e di rivendita di casa e terreno costituiscono infatti uno degli aspetti in cui le pratiche variano maggiormente. Viene ricostruito un processo di valutazione "canonico", considerato come il modello di riferimento più diffuso, fondato sulle buone pratiche adottate sia nella fase di ingresso di un'abitazione nel trust sia in quella della sua rivendita (J. Pierce et al., 2021: 7-8).

Nella fase di valutazione iniziale (*initial value*), di norma, il CLT affida a un perito indipendente la stima del valore di mercato complessivo dell'abitazione e del terreno - ciò che gli autori definiscono "pacchetto completo" (*whole package*). La valutazione dovrà essere effettuata mediante analisi comparativa di proprietà simili, assumendo che la titolarità del terreno e delle migliorie sia detenuta in piena proprietà assoluta, senza considerare le restrizioni previste dal presente contratto in merito all'uso del terreno o al trasferimento delle migliorie, ovvero il perito valuta quanto varrebbe la proprietà se fosse scambiata liberamente, senza alcuna delle restrizioni tipiche del modello CLT (Fig.38). Inoltre, la perizia dovrà indicare separatamente i valori attribuiti al terreno (*Land*) e alle abitazioni (*Improvements*) (Model Ground Lease, 2011: 12).



▲ Fig. 38 Schema del procedimento per la stima del valore del suolo e delle abitazioni. Elaborazione personale.

Verrouillage

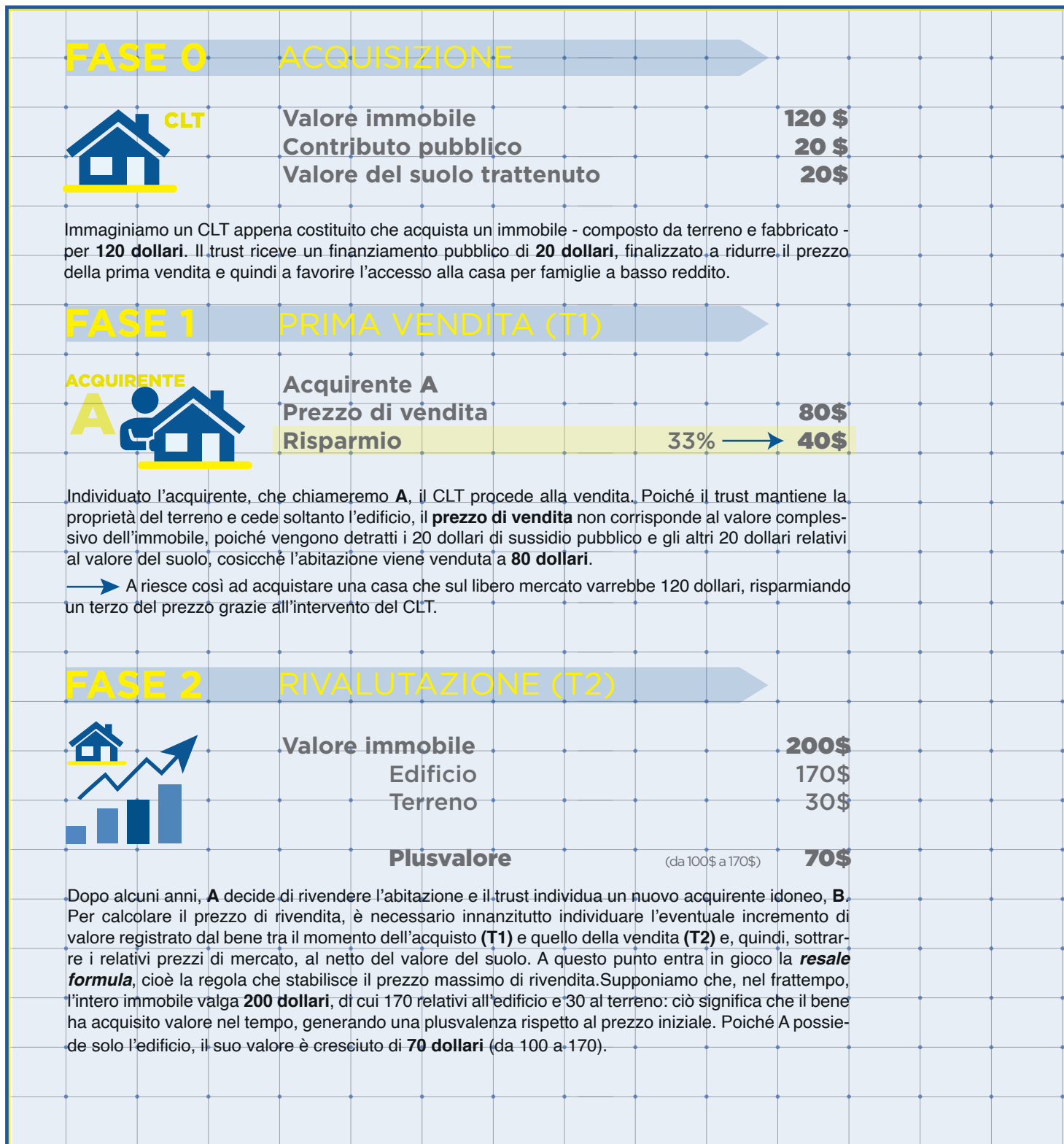
A questo punto, il CLT avvia il processo di separazione legale tra la casa e le altre strutture permanenti (*permanent improvements*) e il terreno.

Il primo passo consiste nel determinare l'entità dello sconto (*discount*) che il CLT intende offrire al futuro acquirente rispetto al valore iniziale del pacchetto completo.

Questo sussidio rappresenta di solito il **20-40%** del valore iniziale, anche se varia in base a diversi fattori.

Alcuni CLT determinano l'entità dello sconto sulla base della stima del valore del terreno prima delle migliorie fornita da un perito; altri utilizzano una formula standard meccanica, ad esempio il **30%** del valore iniziale stimato del pacchetto terreno + costruzione; altri ancora adattano la percentuale di sconto in base a ciò che ritengono sostenibile per gli acquirenti idonei secondo i criteri del trust ([J. Pierce et al., 2021: 7-8](#)).

Ora, per comprendere meglio come agisce il meccanismo della resale formula e del ground lease all'interno di un CLT, è utile rifarsi ad un esempio pratico in una realtà statunitense (Vercellone, 2019: 77).



FASE 3 RESALE FORMULA



Resale Formula: **25% di 70\$ = 17,5\$**

Prezzo di rivendita **80\$ + 17,5\$ = 97,5\$**

Secondo la formula stabilita dal contratto, **A** può trattenere una parte di questo incremento, ad esempio il **25%**, pari a **17,5 dollari**. Sommando tale cifra al prezzo di acquisto iniziale (80 dollari), si ottiene un prezzo di rivendita massimo di **97,5 dollari**.

FASE 4 PURCHASE OPTION



CLT riacquista
CLT rivende

97,5\$
(+5% del plusvalore di 70\$) = **3,5\$** → **101\$**
*margine gestionale CLT

Il CLT esercita la propria **purchase option**, ossia il diritto di riacquistare l'immobile al prezzo stabilito dalla resale formula (97,5 dollari), evitando che venga venduto sul mercato libero e potendo così rivenderlo al nuovo acquirente, **B**, al prezzo di **101 dollari**. Questa cifra comprende il prezzo di rivendita base più un margine del **5%** del plusvalore maturato nel tempo (pari a **3,5 dollari**), destinato non al profitto, ma alla copertura delle spese di gestione, manutenzione e sostegno del patrimonio comune del CLT.

→ In questo modo, **B** si trova nella stessa condizione vantaggiosa in cui si trovava **A**: acquista una casa che sul mercato libero avrebbe un valore di **170 dollari**, ma la paga solo **101 dollari**, continuando a beneficiare dell'accessibilità economica garantita dal modello CLT.

FASE 5 SECONDA ACCESSIBILITÀ



Acquirente **B**
Valore di mercato
Prezzo di vendita

170\$
101\$

Risparmio 41% → 69\$

Questo meccanismo può continuare nel tempo, garantendo una catena di accessibilità permanente. Se, ad esempio, **B** decidesse di rivendere e l'edificio avesse nel frattempo acquisito un ulteriore valore di **50 dollari**, il nuovo acquirente **C** lo comprerebbe per circa **116 dollari**. In seguito, se **C** lo cedesse dopo un ulteriore aumento di **30 dollari**, **D** potrebbe acquistarlo per **130 dollari**, nonostante il valore di mercato complessivo sia ormai di **250 dollari**.

La quota di plusvalore ottenuta nel tempo, frutto di uno sforzo condiviso e non derivante direttamente dagli investimenti del singolo proprietario ma dal contesto collettivo - come miglioramenti urbani, servizi pubblici o politiche di sostegno - non viene privatizzata, ma rimane a beneficio della comunità, con l'intento di socializzare il plusvalore e garantire l'equità e la sostenibilità del modello nel lungo periodo. In questo modo, il sistema genera un circolo virtuoso: con un unico investimento iniziale, il CLT mantiene gli immobili fuori dal mercato speculativo e assicura nel tempo accesso alla casa a costi contenuti e stabili (Vercellone, 2019: 77).

Poiché questo meccanismo è lo strumento principale per preservare nel tempo abitazioni a prezzi sostenibili, è essenziale che sia il consiglio direttivo dell'organizzazione sia i futuri acquirenti comprendano a fondo come funziona la formula e quali conseguenze economiche comporta. Definita di norma dal Consiglio di amministrazione o, se previsto, dall'assemblea dei membri e inserita nel ground lease, è spesso accompagnata da un allegato che ne illustra nel dettaglio l'applicazione pratica (Platts-Mills, 2018: 25).



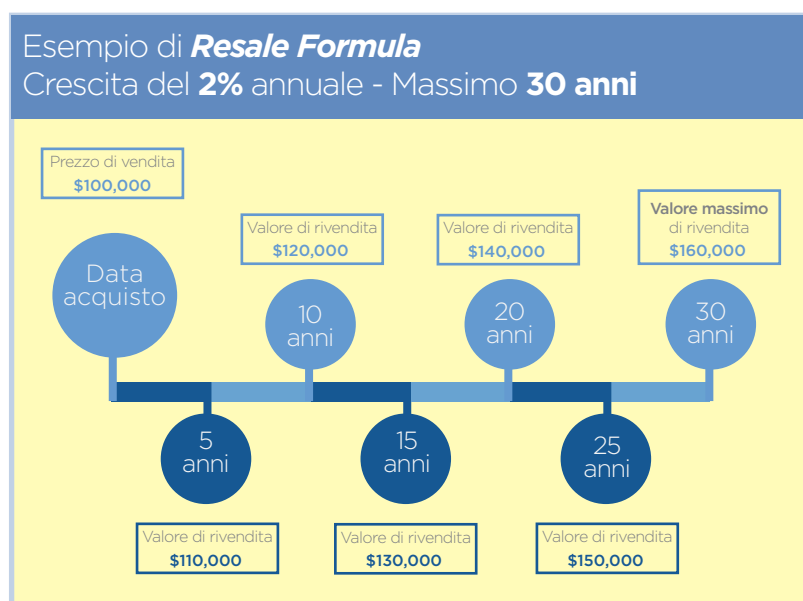
▲ Fig. 40 Resale Formula. Importanza nel CLT. Elaborazione personale.

Nel contesto statunitense, lo Stato del Texas ha elaborato una guida specifica per la creazione e la gestione dei Community Land Trust, destinata principalmente agli sviluppatori di edilizia accessibile, ma utile anche alle famiglie a basso e medio reddito interessate a forme di proprietà sostenibili. L'obiettivo di tale guida è introdurre il funzionamento del modello CLT, fornire riferimenti normativi e strumenti operativi adattati alla legislazione texana, condividere buone pratiche per la valutazione immobiliare di case e terreni, e mettere a disposizione documenti giuridici specifici - come il Ground Lease Template, pubblicato nel 2011 dalla Grounded Solutions Network e successivamente adattato al contesto locale (Platts-Mills, 2018: 4).

Il documento non si limita a descrivere le modalità di implementazione del modello, ma ne offre anche una traduzione pratica attraverso l'esperienza di Austin, città che da oltre trent'anni rappresenta un laboratorio avanzato di politiche abitative inclusive e sostenibili.

Gli allegati alla guida sono consultabili sul sito della *School of Law dell'Università del Texas* ad Austin, all'interno della sezione dedicata al Community Land Trust Toolkit, disponibile al seguente indirizzo:

<https://law.utexas.edu/clinics/community-land-trust-toolkit/>



▲ **Fig. 41** Esempio Resale Formula del CLT del Texas, ad Austin. Rielaborazione personale dei dati recuperati dalla guida. Fonte: <https://law.utexas.edu/>

Nell'Allegato 9.10 del Ground Lease (Fig.42) viene stabilita una formula di rivendita che fissa il prezzo massimo di vendita consentito, prevedendo un incremento annuale del **2%** rispetto al prezzo di vendita iniziale, con un limite massimo fissato a 30 anni. Più precisamente, l'allegato sottolinea che il prezzo di rivendita deve essere calcolato scegliendo il valore inferiore tra quello risultante da una perizia indipendente di mercato, qualora sia stata effettuata, e quello riportato nella tabella di riferimento allegata (Toolkit - A.3, 2018: 11).

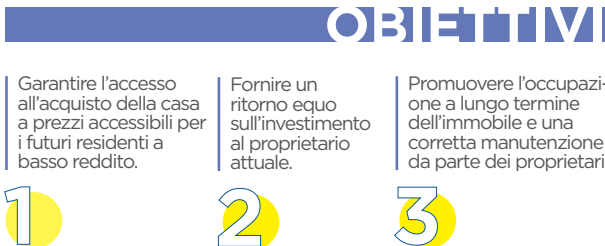
EXHIBIT 9.10: Resale Formula Price Schedule

The Ground Lease permanently restricts the sale of the Home to an Income-qualified Person. In addition, the Ground Lease, Article 9.10, sets out a resale formula that restricts the sales price to a 2% annual increase above the initial sales price, capped at 30 years. More specifically, the resale price shall be the lower of an independent fair market appraised value, if one has been commissioned, or the prices as shown in the schedule below.

Date	Equity Added	Resale Price
November 9, 2016	\$2,000	\$102,000
November 9, 2017	\$2,000	\$104,000
November 9, 2018	\$2,000	\$106,000
November 9, 2019	\$2,000	\$108,000
November 9, 2020	\$2,000	\$110,000
November 9, 2021	\$2,000	\$112,000
November 9, 2022	\$2,000	\$114,000
November 9, 2023	\$2,000	\$116,000
November 9, 2024	\$2,000	\$118,000
November 9, 2025	\$2,000	\$120,000
November 9, 2026	\$2,000	\$122,000
November 9, 2027	\$2,000	\$124,000
November 9, 2028	\$2,000	\$126,000
November 9, 2029	\$2,000	\$128,000
November 9, 2030	\$2,000	\$130,000
November 9, 2031	\$2,000	\$132,000
November 9, 2032	\$2,000	\$134,000
November 9, 2033	\$2,000	\$136,000
November 9, 2034	\$2,000	\$138,000
November 9, 2035	\$2,000	\$140,000
November 9, 2036	\$2,000	\$142,000
November 9, 2037	\$2,000	\$144,000
November 9, 2038	\$2,000	\$146,000
November 9, 2039	\$2,000	\$148,000
November 9, 2040	\$2,000	\$150,000
November 9, 2041	\$2,000	\$152,000
November 9, 2042	\$2,000	\$154,000
November 9, 2043	\$2,000	\$156,000
November 9, 2044	\$2,000	\$158,000
November 9, 2045	\$2,000	\$160,000

► Fig. 42 Allegato 9.10 del contratto del Ground Lease dell'esempio riportato nella guida del CLT del Texas. Fonte: <https://law.utexas.edu/>

Lo strumento permette al proprietario di prevedere il prezzo a cui potrà rivendere l'abitazione in un anno specifico. È essenziale che i proprietari, siano essi attuali o futuri, ricevano una formazione appropriata per comprendere pienamente il funzionamento della formula, le opportunità che offre e le restrizioni che impone riguardo alla possibilità di generare ricchezza tramite il bene immobiliare (Platts-Mills, 2018: 24). Una resale formula chiara, facilmente interpretabile e basata su criteri di calcolo lineari riduce il carico amministrativo per l'organizzazione, limita il rischio di controversie tra il CLT e i residenti e agevola il lavoro dei periti e degli uffici di valutazione immobiliare, consentendo una stima più accurata del valore delle abitazioni (Platts-Mills, 2018: 25).



◀ Fig. 43 Schema obiettivi resale formula. Elaborazione personale. Fonte: Platts-Mills, 2018: 24.

1.4.3

I Le tipologie di *Resale Formula*

Il National CLT Network, all'interno del "[Community Land Trust Technical Manual](#)" del 2011, riconosce **tre** principali tipologie di formule di rivendita, ciascuna con proprie modalità di calcolo del prezzo finale:



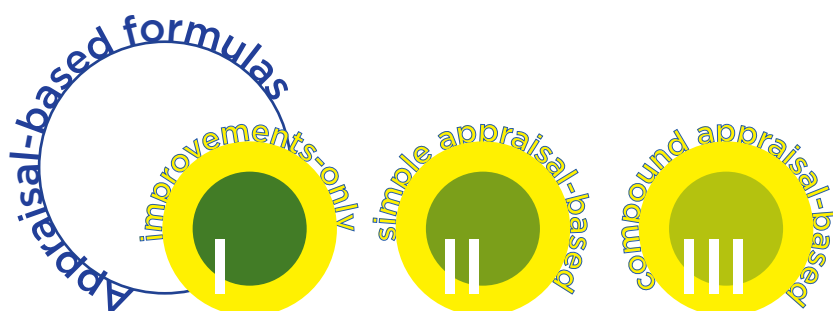
Appraisal-based formulas

APPRAISAL-BASED FORMULAS

Appraisal-based formulas

Formule basate sulla valutazione di mercato (*appraisal-based formulas*), che determinano il prezzo di rivendita aggiungendo al prezzo base una percentuale dell'aumento del valore di mercato, stabilito tramite perizia. Invece di analizzare singolarmente i fattori che incidono sul valore dell'immobile, esse si affidano al mercato per misurare l'apprezzamento complessivo, che viene poi ripartito tra il proprietario e il CLT secondo criteri prestabiliti.

Il valore di riferimento non coincide con il prezzo pagato all'acquisto, ma con il valore di mercato stimato al momento della vendita, calcolato come se l'immobile non fosse soggetto alle restrizioni del ground lease, per evitare una doppia riduzione del prezzo. Questo processo di valutazione è utile anche ai fini dei finanziamenti ipotecari, sebbene i criteri adottati dai finanziatori differiscano da quelli del CLT. Alla base di queste formule vi è l'idea che il proprietario abbia diritto a beneficiare in parte dell'aumento di valore della proprietà che effettivamente possiede - generalmente le migliorie, e non il terreno, che resta di proprietà collettiva. Nella pratica, tuttavia, la distinzione tra valore del suolo e valore delle costruzioni si rivela spesso complessa, motivo per cui sono state sviluppate diverse varianti di questo modello. Le difficoltà nel distinguere tra il valore del terreno e quello delle costruzioni hanno portato alla definizione di **tre principali sottotipi** di formule basate sulla valutazione.



IMPROVEMENTS-ONLY

Il primo sottotipo è rappresentato dalle formule basate sulla valutazione delle sole migliorie (**improvements-only**), tra le più antiche e diffuse nei CLT, riconoscono al proprietario una quota dell'aumento di valore riferito solo all'edificio - in genere intorno al **25%**, talvolta crescente con gli anni di possesso - escludendo il terreno, che rimane collettivo. Esse si fondano sul principio che il proprietario debba beneficiare solo del valore generato dai propri interventi, non di quello dovuto a dinamiche speculative sul suolo. Questo metodo preserva l'accessibilità economica, impedendo che il prezzo di rivendita cresca in base all'aumento del valore del terreno. Tuttavia, le perizie immobiliari faticano spesso a distinguere tra valore del suolo e delle costruzioni, soprattutto nei quartieri in trasformazione, dove gli incrementi di valore vengono erroneamente attribuiti all'edificio. Inoltre, la mancanza di dati storici separati per terreno e fabbricati e il rischio che l'acquirente paghi indirettamente parte del valore del suolo ne riducono l'equità e l'affidabilità.



SIMPLE APPRAISAL-BASED

Il secondo sottotipo è rappresentato dalle formule basate sulla valutazione semplice (**simple appraisal-based**) che calcolano l'aumento complessivo del valore di terreno e costruzioni, riconoscendo al proprietario una quota dell'apprezzamento totale, di solito inferiore a quella prevista dalle formule "improvements-only". Sono semplici da applicare, basate su dati di mercato affidabili e consentono di stimare con precisione gli effetti nel tempo. Tuttavia, non distinguendo le cause dell'aumento di valore, riducono gli incentivi alla manutenzione e, nei mercati deboli, possono produrre rivalutazioni inferiori all'inflazione. Inoltre, creano disparità nei rendimenti: ad esempio, se due case valgono inizialmente **100.000 \$**, una venduta per **90.000 \$** e l'altra per **60.000 \$**, e il valore sale a **150.000 \$** con una quota di rivalutazione del **20%**, il primo proprietario guadagna **10.000 \$** (rendimento **11,1%**), mentre il secondo ottiene lo stesso guadagno ma un rendimento del **16,7%**, risultando così avvantaggiato.



COMPOUND APPRAISAL-BASED

Infine, l'ultimo sottotipo è quello delle formule basate sulla valutazione composta (**compound appraisal-based**) rendono più equo il calcolo della rivalutazione, rapportandolo alla quota effettivamente pagata dal proprietario rispetto al valore totale dell'immobile. A differenza delle formule semplici, che applicano la percentuale di guadagno all'intero valore (terreno e costruzioni), queste considerano solo la parte coperta dal prezzo base, escludendo quella sostenuta dal sussidio o dal CLT. Il calcolo avviene in **due fasi**: si determina la percentuale di valore pagata dal proprietario (ad esempio, **90%** se ha versato 90.000 \$ su un valore di 100.000 \$), poi questa percentuale viene applicata all'aumento complessivo e su tale quota si calcola la percentuale di "condivisione dell'apprezzamento".

Così, con due case che passano da **100.000\$** a **150.000\$** (+50.000 \$) e una quota del **25%**:

- ◆ chi ha pagato **90.000\$** riceve il 25% del 90% di 50.000\$,
cioè 11.250\$, per un prezzo finale di **101.250\$**;
- ◆ chi ha pagato **60.000\$** riceve il 25% del 60% di 50.000\$,
cioè 7.500\$, per un prezzo finale di **67.500\$**.

Entrambi ottengono un rendimento del **12,5%**, assicurando proporzionalità e parità di trattamento. Questa formula elimina le disparità delle versioni precedenti, ma conserva un limite strutturale: i prezzi di rivendita risentono ancora dell'aumento del valore dei terreni, riducendo l'efficacia nei mercati in crescita. Inoltre, la sua complessità può renderla meno intuitiva per i proprietari, che percepiscono di ottenere solo *“una parte di una parte”* dell'apprezzamento complessivo.



Nel complesso, queste formule presentano vantaggi comuni. Consentono al proprietario di beneficiare in modo equilibrato dell'aumento di valore senza compromettere l'accessibilità dell'abitazione, evitando al contempo che migliorie costose facciano crescere eccessivamente il prezzo di rivendita.

Inoltre, affidandosi a perizie professionali standard, semplificano la gestione da parte del CLT, che non deve intervenire direttamente nella valutazione delle migliorie, né mantenere registri dettagliati. Tuttavia, le perizie comportano tempi e costi significativi, e i risultati possono variare con le fluttuazioni del mercato. Queste formule non distinguono nettamente tra il valore generato dal lavoro del proprietario e quello dovuto a fattori esterni, riducendo così l'incentivo a investire in manutenzioni o interventi migliorativi. Inoltre, nei periodi di forte crescita o inflazione, il meccanismo può risultare distorsivo: i proprietari di breve durata possono ottenere rendimenti elevati, mentre quelli di lungo periodo rischiano di vedere ridotto il valore reale del proprio investimento ([Community Land Trust Technical Manual, 2011: 243 - 266](#)).



Formule a tasso fisso di crescita (***fixed-rate formulas***), rappresentano il metodo più semplice per determinare il prezzo di rivendita di una casa in un CLT. Il loro funzionamento si basa sull'applicazione di un tasso d'interesse fisso, solitamente tra il **2%** e il **3%** annuo, al prezzo base originario.

Il tasso viene capitalizzato ogni anno, così che il valore della casa cresca progressivamente nel tempo secondo un meccanismo di interesse composto. In qualsiasi momento, sia il CLT sia il proprietario possono calcolare facilmente il prezzo aggiornato dell'abitazione o prevederne la crescita futura.

Questo approccio elimina la necessità di perizie, calcoli complessi o registrazioni analitiche: è trasparente, prevedibile e garantisce al proprietario un margine di guadagno certo, mantenendo al contempo la casa accessibile per futuri acquirenti. Inoltre, protegge il CLT e la collettività dalle oscillazioni del mercato o da picchi inflazionistici, evitando che i prezzi di rivendita superino i livelli di accessibilità fissati dal programma.

Tuttavia, la rigidità del meccanismo comporta alcune criticità. Poiché il prezzo cresce indipendentemente dallo stato del mercato o dagli interventi del proprietario, non viene riconosciuto alcun "valore guadagnato" per migliorie o manutenzioni, riducendo gli incentivi a investire nella casa. Nei mercati stagnanti, i prezzi fissati dalla formula possono superare quelli di mercato, rendendo difficile la rivendita; al contrario, in periodi di inflazione alta, il valore reale della casa può diminuire. Inoltre, il sistema tende a favorire i proprietari di breve periodo con mutui elevati, mentre offre ritorni più contenuti a chi rimane a lungo nella casa ([Community Land Trust Technical Manual, 2011: 243 - 266](#)).



Formule indicizzate (***indexed formulas***), determinano il prezzo di rivendita di una casa in base alla variazione di un indice di riferimento, come il *reddito mediano dell'area* (AMI) o il *Consumer Price Index* (CPI). Invece di calcolare l'apprezzamento reale del mercato o delle migliorie, queste formule adeguano il prezzo d'acquisto in proporzione alla crescita dell'indice scelto, garantendo così che l'abitazione resti accessibile per famiglie con redditi simili a quelli dell'acquirente originario.

Un esempio tipico riguarda l'uso dell'AMI: se una casa acquistata a **80.000 \$** è accessibile a una famiglia con un reddito pari all'**80%** dell'AMI, e se l'AMI cresce del **25%** durante il periodo di proprietà, la casa potrà essere rivenduta a **100.000 \$**, restando accessibile per famiglie con lo stesso rapporto reddito/prezzo. L'adeguamento, in questo caso, viene applicato al prezzo di acquisto complessivo e non solo all'equity del proprietario. Tuttavia, i risultati cambiano a seconda che l'indice venga applicato al settlement price (che include il sussidio) o al prezzo base effettivamente pagato: nel primo caso il prezzo di rivendita sarà più alto. Nel selezionare un indice, il CLT deve considerare la sua pertinenza per il territorio e la popolazione servita, la costanza nel tempo, la frequenza di aggiornamento e la trasparenza delle fonti (meglio se pubbliche e facilmente verificabili).

Le formule indicizzate offrono un meccanismo relativamente semplice, prevedibile e trasparente. Forniscono un ritorno ragionevole ai proprietari, evitano la soggettività delle perizie, e mantengono i prezzi di rivendita tendenzialmente accessibili, specie quando legati all'AMI. Inoltre, sono spesso compatibili con i requisiti dei programmi di sussidio pubblico e, se basate sul CPI, permettono ai prezzi di tenere il passo con l'inflazione. Il principale limite è che queste formule non distinguono il valore generato dal proprietario da quello prodotto da fattori esterni, riducendo gli incentivi alla manutenzione o al miglioramento dell'immobile. Inoltre, l'aumento dei prezzi basato sull'AMI o sul CPI può non riflettere le reali condizioni delle famiglie a basso reddito, rischiando di compromettere la reale accessibilità nel lungo periodo. Nei mercati deboli, i prezzi di rivendita possono crescere più rapidamente dei valori di mercato, riducendo l'effetto del sussidio e ostacolando le vendite. Infine, l'affidamento a indici esterni comporta il rischio che in futuro essi vengano modificati o cessino di essere pubblicati, generando difficoltà operative per i CLT ([Community Land Trust Technical Manual, 2011: 243 - 266](#)).

Tutte e tre le tipologie si fondano sul calcolo di un prezzo base, dato dalla somma dell'anticipo versato dall'acquirente e dell'importo del primo mutuo ipotecario ottenuto.

A questo importo possono essere aggiunti eventuali sussidi pubblici o privati ricevuti al momento dell'acquisto. La loro inclusione nel prezzo base varia in base alla natura del beneficio: se il contributo consiste in un prestito differito che l'acquirente è tenuto a restituire, viene computato nel prezzo base; se invece si tratta di un finanziamento a fondo perduto, non viene incluso, così da consentire anche ai futuri acquirenti di usufruire della stessa agevolazione (Platts-Mills, 2018: 25).

I contributi a fondo perduto (*grants*) rappresentano la forma più diretta e stabile di sussidio permanente per un CLT. In questo caso, il CLT sottoscrive un "*subsidy agreement*" con l'ente finanziatore, impegnandosi a destinare le abitazioni realizzate o recuperate a famiglie appartenenti al gruppo sociale destinatario del beneficio, come nuclei a basso o medio reddito. Il contributo non deve essere restituito finché il CLT rispetta le condizioni previste dall'accordo; può essere revocato solo in caso di violazione entro il periodo stabilito. Accanto ai grant, vi sono i prestiti differiti (*deferred loans*), che funzionano in modo simile: il CLT non è tenuto a rimborsarli a meno che non infranga le clausole dell'accordo. Spesso sono garantiti da un'ipoteca sul terreno del CLT e vengono condonati alla fine del periodo regolatorio. Rispetto ai grant, rafforzano la posizione del finanziatore, poiché gli consentono di recuperare le somme in caso di uso improprio del sussidio (Community Land Trust Technical Manual, 2011: 375).

Alla luce delle diverse possibilità di *resale formula* possibili, risulta fondamentale la corretta valutazione delle abitazioni e dei terreni appartenenti a un Community Land Trust. Generalmente, negli Stati Uniti, i proprietari delle abitazioni CLT sono tenuti al pagamento delle imposte sia sull'immobile di cui detengono la proprietà, sia sul terreno occupato, che viene concesso in uso attraverso il ground lease.

Affinché tali oneri fiscali non compromettano l'accessibilità e la stabilità economica del modello, è essenziale che gli enti locali di valutazione immobiliare adottino criteri adeguati: il valore dell'abitazione dovrebbe essere stimato tenendo conto delle restrizioni di rivendita previste dal contratto, mentre la valutazione del terreno dovrebbe riflettere i canoni di locazione calmierati, significativamente inferiori ai valori di mercato, che i residenti corrispondono all'organizzazione CLT (Platts-Mills, 2018: 26).

L'ente locale di valutazione immobiliare (**appraisal district**) è un organismo pubblico, tipico del sistema statunitense, incaricato di determinare il valore imponibile degli immobili ai fini fiscali. In pratica, si tratta dell'ufficio che stima il valore di mercato delle proprietà (case, terreni, edifici commerciali, ecc.) su cui vengono poi calcolate le imposte locali sulla proprietà (*property taxes*). Ogni contea dispone di un appraisal district che opera in modo indipendente, ma seguendo le linee guida statali (Hegar, 2024: 5). Ad esempio, nel Texas, a partire dalla sessione legislativa del 2017 (e poi del 2019), sono stati proposti i primi tentativi di introdurre una metodologia di valutazione specifica per i Community Land Trust, valida su scala statale, con l'obiettivo di definire criteri uniformi che riconoscano le particolarità del modello CLT al fine di evitare che le imposte sulla proprietà compromettano l'accessibilità delle abitazioni. Il *Travis Central Appraisal District* della contea di Travis e della città di Austin ha adottato una metodologia di valutazione specifica per i Community Land Trust, volta a mantenere sostenibili le imposte e a riconoscere la natura sociale e non speculativa delle abitazioni CLT (Platts-Mills, 2018: 26).

Nel caso delle **abitazioni**, il valore fiscale viene fissato al prezzo di vendita iniziale per il primo anno, e successivamente aggiornato in base ai limiti stabiliti dalla resale formula, che regola l'incremento massimo consentito del valore nel tempo. Ad esempio, se una casa viene acquistata per 100.000 dollari e la resale formula prevede un aumento annuale del 2%, la valutazione sarà di 100.000 dollari nel primo anno, 102.000 nel secondo, 104.000 nel terzo, fino a raggiungere un tetto massimo di 160.000 dollari dopo trent'anni. In questo modo, la stima riflette i vincoli reali imposti dal contratto di ground lease, garantendo che il valore catastale non ecceda quello effettivamente raggiungibile sul mercato.

Per quanto riguarda invece i **terreni**, il distretto utilizza una metodologia basata sul reddito (*income-based appraisal method*), che tiene conto dei canoni di locazione ridotti pagati dai residenti al CLT. Il valore viene calcolato capitalizzando il canone annuo di locazione con un tasso del 2%. Ad esempio, un affitto del terreno pari a 25 dollari al mese, cioè 300 dollari all'anno, corrisponde a un valore stimato di 15.000 dollari.

Questo approccio, ancorato alla reale capacità reddituale del bene, consente di evitare sopravvalutazioni e di mantenere un equilibrio coerente con la missione sociale del trust (Platts-Mills, 2018: 27).





*Il caso di Austin e la Guadalupe
Neighborhood Development
Corporation (GNDC)*

Tra le organizzazioni che hanno dato forma concreta ai principi illustrati nella guida, spicca la **Guadalupe Neighborhood Development Corporation (GNDC)** (Fig.44), la prima esperienza di CLT nello Stato del Texas. Fondata nel 1981 come organizzazione no-profit, la GNDC nasce per contrastare la crescente pressione immobiliare che, a partire dagli anni Ottanta, ha interessato l'area a est del Central Business District e lungo l'autostrada I-35. Da allora, la GNDC ha riqualificato oltre **50 abitazioni**, permesso a più di 40 famiglie di acquistare casa, sviluppato oltre 50 unità unifamiliari in affitto e, nel 2008, completato *La Vista de Guadalupe* - un complesso multifamiliare di 22 unità situato nei pressi della storica French Legation e del centro di Austin.



► Fig. 44 Guadalupe Neighborhood Development Corporation e Community Land Trusts. Fonte: <https://law.utexas.edu/>

La sua missione è quella di destinare le proprie risorse allo sviluppo e alla rigenerazione di alloggi di alta qualità a prezzi accessibili, promuovendo la coesione sociale e la conservazione dei quartieri residenziali storici. La GNDC promuove la permanenza delle famiglie storicamente legate ai quartieri di East Austin, offrendo sia abitazioni in CLT sia alloggi in affitto a canone calmierato per nuclei a reddito limitato. Un esempio emblematico è la *Guadalupe-Saldaña Net Zero Subdivision*, ex discarica trasformata in quartiere sostenibile che integra edilizia ecocompatibile, servizi di supporto e un mix di soluzioni abitative. Oltre a ciò, il modello CLT contribuisce alla tutela del patrimonio urbano: emblematico è stato il recupero di quattro case storiche del *Rainey Street Historic District*, riqualificate e vendute attraverso il CLT come valida alternativa alla demolizione. La GNDC attualmente amplia costantemente il proprio impegno con nuovi interventi nel quartiere di Montopolis, nel progetto *Solutions Oriented Living (SOL)* - comunità sostenibile a pochi chilometri dal centro - e in altri sviluppi, mostrando la capacità del modello di adattarsi ai contesti locali: partendo da un quadro giuridico statale, la GNDC ne ha fatto uno strumento concreto di rigenerazione urbana, tutela dell'identità comunitaria e garanzia del diritto alla casa.



Il caso del Community Land Trust di Bruxelles (CLTB)

Un ulteriore esempio particolarmente significativo del funzionamento del modello, questa volta in ambito europeo, è rappresentato dal **Community Land Trust di Bruxelles (CLTB)**. Il CLTB, primo esempio di CLT in Europa continentale (Fig.45), ha avuto un ruolo centrale nella diffusione del modello in Belgio e oltre. Nato nel 2003 da un'iniziativa di residenti di Molenbeek organizzati in un gruppo di risparmio collettivo per l'acquisto di abitazioni, il CLTB si rivolge oggi ai nuclei familiari più vulnerabili, in gran parte appartenenti a comunità migranti e aventi diritto all'edilizia sociale.



► Fig. 45 Mariemont - L'Écluse. Il primo progetto CLTB abitato. Fonte: <https://cltb.be/>

Dal punto di vista organizzativo, è composto da una *Fondazione di Pubblica Utilità (FUP)*, che detiene e gestisce il suolo in modo permanente, e da un'associazione senza scopo di lucro, responsabile della gestione operativa e dello sviluppo di nuovi progetti, entrambi coordinati attraverso una governance tripartita.

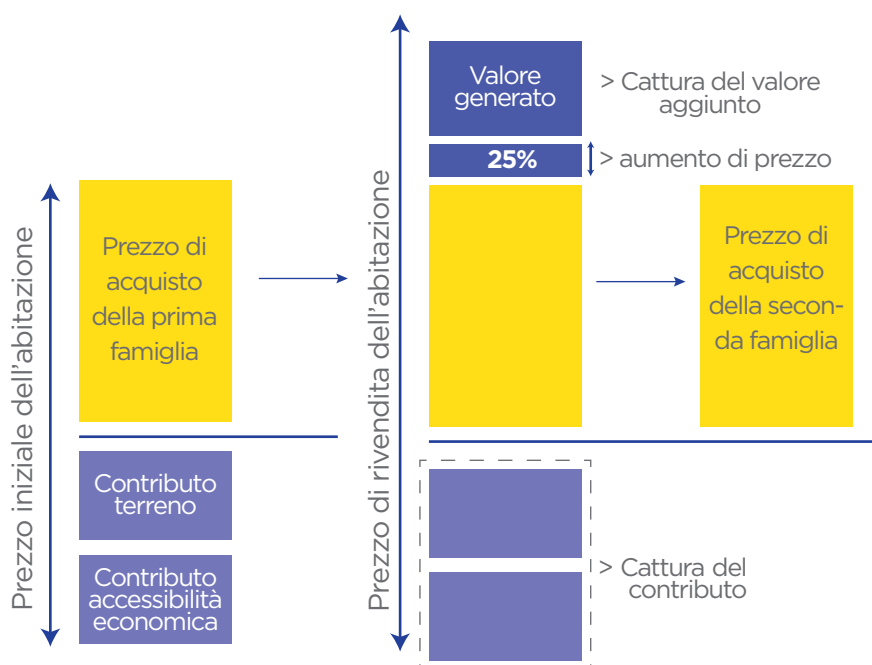
Nel 2020 il trust contava **181 abitazioni** tra completate e in sviluppo, oltre 600 membri, 16 dipendenti e circa 50 volontari, sostenuti da un'ampia rete di partner pubblici e privati. Il suo successo è legato alla collaborazione con istituzioni pubbliche e fondazioni filantropiche, nonché all'utilizzo di fondi europei per promuovere l'inclusione sociale e rafforzare la sostenibilità finanziaria dell'organizzazione (SHICC, 2020:29).

Nel rapporto SHICC *“Community Land Trust Financing: Understanding the Diversity of Models in Europe”*, nella sezione dedicata vengono presentati dati concreti sulla determinazione del prezzo di vendita e rivendita delle abitazioni.

Secondo i dati riportati nel rapporto, il prezzo medio al metro quadrato sul mercato privato del 2019 della città di Bruxelles oscillava tra **2.800 e 4.000 euro**, mentre il costo medio delle abitazioni sviluppate dal CLTB era di circa **1.650 euro** al metro quadrato, equivalente a circa il 25–50% del valore di mercato. (SHICC,2019: 2).

Nel CLTB la **formula di rivendita** (Fig.46) si basa su un principio di equità nella distribuzione del valore aggiunto, che regola in modo preciso la ripartizione del plusvalore generato al momento della rivendita dell'immobile. Al momento della rivendita dell'alloggio, il proprietario è tenuto a rispettare le regole anti-speculative previste dalla formula di rivendita del CLTB.

Il venditore riceve il **25% del plusvalore** maturato durante il periodo di proprietà, come compenso per l'investimento iniziale e gli eventuali miglioramenti apportati all'abitazione. Una quota pari al **6%** del plusvalore - o **3.000 euro** (si sceglie l'importo maggiore) - viene destinata al CLTB, tramite la sua Fondazione di Pubblica Utilità (FUP), per coprire spese amministrative e gestionali e sostenere la stabilità economica dell'organizzazione. Il nuovo acquirente acquista l'abitazione a un prezzo calcolato aggiungendo al valore iniziale d'acquisto il **31%** del plusvalore maturato. In questo modo, circa il **69%** dell'incremento complessivo di valore viene catturato e reinvestito all'interno del sistema (SHICC,2019: 7).



▲ Fig. 46 Schema Resale Formula CLTB. Rielaborazione personale su schema del CLTB. SHICC, 2019. CLTB. Fonte: <https://vb.nweurope.eu/>

Questo sistema consente di “neutralizzare” la rendita fondiaria e impedire che il valore creato dalla collettività - attraverso miglioramenti infrastrutturali, servizi pubblici o dinamiche urbane - venga privatizzato. Al contrario, viene reintegrato nel sistema stesso, mantenendo basso il costo delle case per generazioni future.

L'accessibilità economica nel CLTB di Bruxelles è garantita da un sistema di finanziamento misto che combina fondi pubblici e mutui agevolati per i residenti. Circa il **40%** dei costi di sviluppo è coperto tramite la componente di investimento del trust o tramite bandi pubblici, mentre il restante **60%** proviene dai prestiti concessi alle famiglie dal *Fonds du Logement*, ente semi-pubblico che offre mutui fino a 265.000 € a tassi agevolati (tra 1,5% e 3%) e con rate mensili proporzionate al reddito, che non superano il 30% delle entrate familiari (SHICC,2019: 5-6).

“Pour un grand nombre de nouveaux propriétaires, les traites mensuelles de leur emprunt sont inférieures au loyer qu'ils réglaient sur le marché locatif libre”

Attard,2013: 151.

Ulteriori contributi regionali, destinati a interventi specifici come bonifiche o ristrutturazioni, incidono solo marginalmente (fino all'8% del budget complessivo). Inoltre, l'accessibilità è rafforzata da una sovvenzione media di **415 € al m²** e da un'IVA ridotta al **6%**, che contribuiscono ad abbassare il costo finale delle abitazioni. In caso di eventuali sforamenti di spesa, la Fondazione di Pubblica Utilità (FUP) del CLTB garantisce fino al **60%** del rischio operativo, pari alla quota di investimento delle famiglie.

A settembre 2019, il CLTB contava 9 unità completate e 77 in costruzione, confermandosi come operatore riconosciuto nel settore abitativo. Il modello risulta anche più efficiente per le autorità pubbliche, poiché la Regione di Bruxelles-Capitale investe solo il **40% dei costi** di progetto, contro il 50% dell'edilizia sociale tradizionale, e non sostiene costi di manutenzione o riqualificazione.

Secondo quanto riportato, uno degli interventi programmati nel 2019 prevedeva la realizzazione di 13 unità abitative per un costo operativo complessivo di circa 3 milioni di euro, con un prezzo medio di vendita stimato in **1.650 €/mq**. I costi relativi al terreno incidevano per circa il **22%** del totale, suddivisi tra spese di acquisto (10%) e interventi di bonifica e urbanizzazione del lotto (10%) (SHICC,2019: 5-6).

Anche il sistema di assegnazione delle abitazioni del CLTB è fondato su criteri di equità e sostenibilità economica. Le unità vengono attribuite in base all'ordine cronologico di iscrizione dei candidati, mentre il prezzo di vendita è calibrato sul reddito familiare, secondo la griglia dell'edilizia sociale (Fig.47) della *Regione di Bruxelles-Capitale* (BCR).

Household Category		Number of bedrooms					
		0	1	2	3	4	5
A. (max. social housing)	Max	126,309€	142,348€	178,076€	223,522€	255,718€	318,366€
	Min	109,225€	124,475€	157,304€	198,237€	227,425€	284,445€
B. (above unemployment benefit)	Max	109,225€	124,475€	157,304€	198,237€	227,425€	284,445€
	Min	92,141€	106,602€	136,531€	172,953€	199,133€	250,523€
C. (below unemployment benefit)	Max	92,141€	106,602€	136,531€	172,953€	199,133€	250,523€
	Min	75,056€	88,729€	115,759€	147,669€	170,840€	216,602€
D. (min. legal income)	Max	75,056€	88,729€	115,759€	147,669€	170,840€	216,602€
	Min	57,972€	70,885€	94,987€	122,385€	142,548€	182,681€

► **Fig. 47** Tabella soglie di reddito per l'accesso alla proprietà sociale nella Regione di Bruxelles-Capitale. SHICC, 2019. CLTB. Fonte: <https://vb.nweurope.eu/>

Il sistema distingue quattro fasce di reddito, comprese tra il minimo legale e il limite massimo per l'accesso all'edilizia sociale. A ciascuna fascia corrisponde un contributo economico proporzionato alle possibilità del nucleo familiare e al numero di stanze richieste (SHICC,2019: 6).

Dopo l'erogazione del mutuo, viene stipulato un contratto di diritto di superficie della durata di **50 anni**, che regola il rapporto tra trust e acquirente, il quale versa un canone simbolico di **10 € al mese** per l'uso del suolo.

Per confermare ulteriormente questi principi, si presenta di seguito un esempio numerico riferito al caso belga.

SUSSIDI PERPETUI E CATTURA DELL'AUMENTO DI VALORE

fonte: CLTB

Nel 2010 una famiglia acquista un'abitazione del valore di €150.000, corrispondente a circa 2.030 €/mq per una superficie di 74 mq, ma la ottiene al prezzo agevolato di 93.000 euro, pari a circa 1.255 €/mq grazie a un contributo del CLT pari a €57.000, suddiviso tra riduzione del costo del suolo (€26.000, ovvero 350 €/mq) e sussidio diretto all'accessibilità (€31.000, ovvero 415€/mq).

Sussidio terreno	Sussidio di accessibilità	Prezzo per la prima famiglia
€ 26,000 (350€/m2)	€ 31,000 (415€/m2)	$150,000 - 26,000 - 31,000 =$ € 93,000 (1257€/m2)

Dieci anni dopo, nel 2020, il valore di mercato dell'abitazione è salito a €210.000, con un aumento di €60.000. Applicando la resale formula, il CLT esercita il diritto di prelazione e riacquista l'abitazione riconoscendo al proprietario il capitale iniziale versato (€93.000) più il 25% del plusvalore (€15.000), per un totale di €108.000. La restante parte del plusvalore (€45.000) rimane al CLT: di questi, il 6% (€3.600) viene utilizzato per coprire le spese di gestione, mentre il restante 69% (€41.400) viene destinato al sussidio per il successivo acquirente.

Totale contributo CLT	Prezzo per la prima famiglia	Valore aumento in 10 anni
€ 57,000	€ 93,000	€ 60,000

Questo meccanismo consente alla seconda famiglia di acquistare la stessa abitazione a un prezzo contenuto di €111.600, circa 1.508 €/mq, reso possibile dal contributo complessivo del CLT, che comprende sia il sussidio iniziale di €57.000, sia il 69% del plusvalore generato dalla vendita, pari a €41.400. Il prezzo finale risulta quindi dalla somma tra il valore iniziale dell'immobile (€93.000) e il 31% della plusvalenza - €3.600 + €15.000, corrispondenti alla parte non trattenuta dal trust - mantenendo così l'alloggio accessibile anche per la nuova famiglia acquirente.

Totale contributo CLT	69% dell'aumento	31% aumento	Prezzo per la seconda famiglia
€ 57,000	€ 41,400	€ 18,600	$93,000 + 18,600 =$ € 111,600 (1500€/m2)

6% per il CLT
€ 3,600

25% per la prima famiglia
€ 15,000

In questo modo, ogni famiglia che entra nel CLT accetta un prezzo calmierato d'acquisto in cambio di una limitazione sulla futura rivendita. Rinunciando a una parte del guadagno individuale, contribuisce alla sostenibilità economica del modello e alla permanenza dell'accessibilità abitativa per le generazioni successive (Periferia, 2012: 187).

La sostenibilità di questo meccanismo, tuttavia, è legata in parte all'andamento del mercato immobiliare. In una fase espansiva, la crescita del valore fondiario genera risorse che possono essere ridistribuite. I benefici economici generati dalle abitazioni vengono reinvestiti all'interno del trust, anziché confluire nell'aumento del prezzo di vendita, garantendo così la loro accessibilità economica nel lungo periodo. Se il mercato però rallenta o entra in crisi, il CLT può trovarsi privo di quella "plusvalenza" da reinvestire. Nel caso in cui il mercato immobiliare subisca un calo e la rivendita dell'immobile comporti una perdita di valore, il venditore otterrà una somma inferiore rispetto all'investimento iniziale. Tuttavia, ciò non rappresenta un grave svantaggio, poiché la riduzione generale dei prezzi consente comunque di accedere più facilmente a un'altra abitazione. Si tratta, dunque, di un effetto non specifico del modello CLT, ma comune a qualsiasi fase di mercato ribassista. Per l'acquirente successivo, il sussidio originario erogato dal CLT rimane invariato e viene interamente trasferito, consentendogli di acquistare a un prezzo inferiore rispetto al precedente proprietario. Per quanto riguarda il trust, l'assenza di plusvalore non produce un aumento delle risorse destinate ai costi di gestione, che in ogni caso rappresentano solo una piccola parte del surplus. Ciò suggerisce la necessità di prevedere forme di finanziamento alternative o complementari per garantire la sostenibilità del CLT, a meno che, naturalmente, gli anni più "prosperi" abbiano permesso di costituire riserve sufficienti a compensare i periodi di difficoltà. L'esperienza statunitense dimostra come, in situazioni di mercato immobiliare in flessione, risulti fondamentale l'intervento del settore pubblico, attraverso il quale le autorità forniscono un sostegno economico e istituzionale ai CLT, garantendone la stabilità finanziaria e la capacità di continuare a operare nell'interesse collettivo anche nei periodi di contrazione del mercato (Bernard & De Pauw & Géronnez, 2010: 30).

In ogni caso, la letteratura evidenzia come il modello CLT abbia dimostrato una notevole capacità di resistenza, come avvenuto durante la crisi dei *mutui subprime del 2007-2008* negli Stati Uniti, grazie alla solidità economica costruita attraverso la socializzazione delle rendite. Tale crisi, una delle più gravi della storia moderna, ebbe effetti globali devastanti. Nata dalle politiche che miravano a facilitare l'accesso alla casa anche per le famiglie a basso reddito, si sviluppò in un contesto di credito facile e tassi d'interesse molto bassi. Le banche concessero mutui ad alto rischio a soggetti con scarsa solvibilità, alimentando una bolla immobiliare sostenuta da aspettative speculative. I mutui vennero poi trasformati in titoli finanziari complessi (Asset Backed Securities, Collateralized Debt Obligations) e venduti in tutto il mondo, mentre le agenzie di rating ne sovrastimarono la sicurezza, diffondendo il rischio nel sistema finanziario globale. Quando i tassi d'interesse iniziarono a salire e i mutuatari non riuscirono più a pagare, i prezzi delle abitazioni crollarono e i titoli persero valore, generando gravi perdite e una crisi di liquidità nelle banche.

Il fallimento della Lehman Brothers nel 2008 segnò l'apice del disastro, che solo gli interventi straordinari della Federal Reserve e il piano TARP riuscirono a contenere. La crisi si propagò rapidamente in Europa, trasformandosi in una recessione mondiale che mise in luce i rischi strutturali della speculazione finanziaria e della deregolamentazione dei mercati (Amaolo, 2019: 22-25). Tra il 2008 e il 2011, infatti, il numero di sequestri immobiliari registrato nel patrimonio dei CLT americani è stato dieci volte inferiore rispetto al mercato tradizionale, e le famiglie coinvolte sono risultate otto volte meno esposte al rischio di insolvenza (Attard, 2013: 152). I risultati dell'indagine, condotta da Emily Thaden su 3.143 titolari di mutuo appartenenti a 62 Community Land Trust distribuiti in 29 stati, evidenziano l'efficacia e la resilienza del modello durante la crisi finanziaria (Thaden, 2011: 2).

"If individuals can feel secure in their rights to use the land, as they can with a trust's users' rights, the main excuse for owning land is no longer valid"

Bob Swann, Intervista in CLTweb.org

Ciò che rende efficace e lungimirante il modello CLT non è solo la capacità di contenere i prezzi, ma la sua logica intergenerazionale. Il sistema non si limita a risolvere il problema abitativo del presente, ma garantisce un'eredità collettiva anche per il futuro, riducendo le disuguaglianze e contrastando la polarizzazione sociale legata all'accesso alla casa (Vercellone, 2019: 84). In tal senso, ogni abitante partecipa a un patto solidale, dove la propria abitazione è insieme diritto individuale e bene condiviso. È fondamentale definire con chiarezza i confini del ruolo del CLT nello sviluppo comunitario. Il trust non deve assumere un potere centralizzato, la sua missione principale è garantire l'accesso duraturo alla terra e tutelare l'equilibrio tra autonomia individuale e responsabilità collettiva. Lo sviluppo - che sia economico, sociale o relazionale - deve nascere dall'iniziativa dei residenti, attraverso forme auto-organizzate come cooperative, reti di mutuo aiuto o esperienze di cohousing. In questo senso, il CLT si configura come un dispositivo abilitante: custodisce le condizioni materiali per lo sviluppo locale, ma non ne dirige il percorso (Festa, 2023: 5). Sebbene il modello del CLT offra numerosi vantaggi, il passaggio a una forma di proprietà condivisa non è sempre semplice, soprattutto in contesti dove la piena proprietà è percepita come sinonimo di stabilità, autonomia e riconoscimento sociale. Questa difficoltà è particolarmente sentita tra gruppi storicamente esclusi dall'accesso alla terra, che possono vedere nel leasehold una limitazione anziché un'opportunità. Per questo, come abbiamo già detto, è essenziale affiancare alla diffusione dei CLT percorsi di informazione e formazione che chiariscano il significato del trust e i benefici concreti che offre: sicurezza abitativa, accessibilità economica e tutela nel tempo (Nessi, 2013: 45).

DALLA RESALE FORMULA AL PERMITTED MORTGAGE: STRUMENTI PER CONTRASTARE LA SPECULAZIONE E TUTELARE L'ACCESSIBILITÀ ABITATIVA NEL CLT

Il modello del CLT rappresenta uno strumento concreto per contrastare la speculazione immobiliare. Alla base vi è una convinzione semplice ma profonda: l'abitare deve essere riconosciuto come un bene comune, un diritto da tutelare e condividere, non come un mezzo di guadagno individuale. In questa visione, la casa torna a essere vista come un diritto fondamentale e uno spazio dedicato alla vita quotidiana, piuttosto che una mera opportunità di guadagno economico. Il valore che si genera nel territorio, grazie alle relazioni sociali e agli investimenti condivisi resta nelle mani della comunità: così si alimenta un ciclo virtuoso, basato sull'accessibilità e sulla sicurezza abitativa per tutti.

La resale formula clause si basa sull'idea che l'aumento di valore di una casa, se dovuto a fattori esterni come miglioramenti urbani o sociali, non debba tradursi in profitto privato, ma restare a beneficio della collettività, garantendo accessibilità nel tempo. Per questo, come precedentemente illustrato, molti CLT hanno adottato una percentuale fissa dell'apprezzamento, che consente al proprietario di ottenere un giusto ritorno economico senza compromettere l'accessibilità futura dell'abitazione. A questo meccanismo si affianca la purchase option clause e ogni volta che un proprietario vuole vendere, deve avvisare per iscritto il consiglio direttivo del CLT e l'organizzazione ha poi un periodo stabilito (di solito 90 giorni) per decidere se esercitare il diritto di prelazione, comprando l'immobile al prezzo determinato dalla formula e stipulando un nuovo contratto per un altro acquirente secondo i criteri previsti dallo statuto. Infatti, il CLT non può vendere a chiunque: può cedere l'immobile solo a qualified home-buyers, cioè famiglie o persone che rispondono a precisi requisiti economici e sociali. Questi criteri - di solito basati su limiti di reddito, patrimonio e, in alcuni casi, residenza storica nel quartiere - possono riprendere norme pubbliche sull'edilizia sociale o essere personalizzati. Spesso, per gestire le richieste in modo trasparente, i CLT creano liste d'attesa di acquirenti qualificati, aggiornate secondo le regole interne. Se il CLT non esercita il diritto di acquisto entro il termine previsto, il proprietario può vendere autonomamente, ma solo al prezzo fissato e ad un acquirente che rispetti i requisiti di ammissione.

L'immobile resta comunque soggetto al ground lease, mantenendo il legame con il patrimonio del CLT e impedendo che il valore generato collettivamente entri nel mercato speculativo (Vercellone, 2019: 80-81). Poiché i proprietari di abitazioni all'interno dei CLT sono generalmente individui a reddito medio-basso, spesso ai margini del mercato immobiliare e poco familiari con le pratiche di credito, non dispongono di liquidità sufficiente per completare l'acquisto e devono quindi ricorrere a un mutuo ipotecario (Stein, 2010: 236). In questa cornice risulta centrale la questione relativa all'accesso al credito e alla gestione dei prestiti bancari per cui il ground lease introduce il meccanismo del *permitted mortgage*.



▲ Fig. 48 Permitted Mortgage. Obiettivi principali. Elaborazione personale.

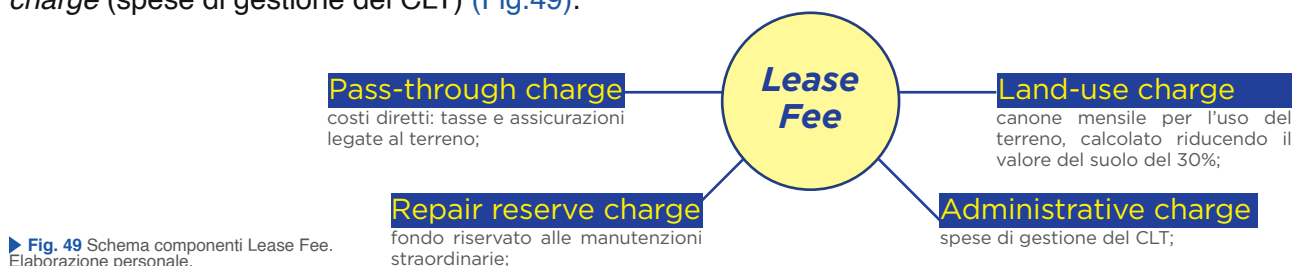
Lo “**Standard Permitted Mortgage**” (SPM), definito all'interno del Community Land Trust Technical Manual, è un mutuo ipotecario o atto di fiducia che può essere concesso da un ente finanziatore previa autorizzazione del CLT e che grava sull'abitazione e sul diritto del proprietario di possedere e utilizzare il terreno in leasing (Fig.48). Il trust mantiene il controllo sul suolo: il proprietario non può ipotecare la quota del CLT, né stipulare mutui o atti di fiducia senza il consenso scritto dell'organizzazione. Un'ipoteca è una garanzia reale su un bene immobile, concessa a tutela di un credito: se il debitore non rispetta i pagamenti, il creditore può espropriare e vendere il bene per recuperare la somma dovuta. Nei CLT, tale garanzia riguarda solo la casa e il diritto di utilizzo del suolo, ma non la proprietà del terreno, che resta al trust (White, 2011: 189). L'acquisto dell'abitazione è solitamente finanziato da una banca che iscrive una *leasehold mortgage*, ossia un'ipoteca sul diritto di superficie che copre la proprietà degli edifici e il diritto di godimento del terreno, ma non la proprietà fondiaria del CLT. Poiché i mutui residenziali tradizionali raramente includono queste tutele, il trust conserva il diritto di verificare i documenti di prestito assicurandosi innanzitutto che l'ipoteca sia iscritta correttamente, limitata all'edificio e non al terreno, tutelando gli acquirenti da pratiche di credito predatorio e riservandosi la possibilità di intervenire in caso di inadempienza del mutuatario, grazie a clausole che consentono di agire prima dell'esecuzione forzata, garantendo che l'abitazione resti parte del patrimonio comunitario e assicurando la stabilità finanziaria sia del proprietario sia del programma abitativo (Stein, 2010: 237).

Ogni mutuo contratto per l'acquisto di una CLT-home deve essere preventivamente approvato dal trust. Tale approvazione avviene al momento della firma del lease, che di norma coincide con l'atto di vendita: la sottoscrizione del contratto da parte del CLT vale quindi come conferma formale del mutuo stipulato dall'acquirente, generalmente allegato o richiamato nello stesso documento. In questo modo, il CLT esercita un controllo diretto sull'intero processo di acquisto, garantendo coerenza con le proprie finalità e la stabilità complessiva del modello (Vercellone, 2019: 82).

Il Ground lease disciplina anche le successioni ereditarie, bilanciando il diritto del proprietario di trasmettere la casa ai propri familiari con la necessità del CLT di preservare l'accessibilità economica degli alloggi. Gli eredi stretti - come figli, coniuge o convivente - possono subentrare automaticamente, mantenendo le condizioni originarie del contratto e la resale formula. Se invece gli eredi non appartengono al nucleo familiare diretto, devono dimostrare di possedere i requisiti economici richiesti dal CLT; in caso contrario, il trust può riacquistare l'immobile applicando la resale formula, convertendo il diritto ereditario in un indennizzo economico e garantendo comunque all'erede il profitto del 25% del plusvalore (White, 2011: 231). Alla scadenza del lease, il residente può rinnovarlo o lasciarlo estinguere: in tal caso la proprietà ritorna al CLT, che indennizza il proprietario uscente e reimmette l'abitazione nel circuito dell'housing accessibile. Il contratto impone inoltre l'uso diretto della casa per almeno nove mesi all'anno, ammettendo eccezioni solo per motivi giustificati, e considera equivalente l'occupazione da parte di familiari stretti. Per evitare finalità speculative, la sublocazione è vietata, salvo autorizzazioni temporanee concesse dal CLT in casi eccezionali. In questo modo, il ground lease tutela la funzione sociale dell'abitare, garantendo che l'alloggio resti una risorsa stabile e condivisa (Vercellone, 2019: 86).

Un'ultima sezione del ground lease riguarda la definizione della corretta ripartizione dei costi all'interno di un modello in cui diritti, obblighi e responsabilità sono suddivisi tra due soggetti distinti: il proprietario-occupante e il CLT. A tale scopo, il contratto stabilisce che il conduttore (lessee) versi al CLT, con periodicità mensile, una somma denominata lease fee. Molti CLT modulano questa fee sulla base delle condizioni economiche delle famiglie residenti, prevedendo anche sospensioni o riduzioni temporanee in situazioni di difficoltà documentata (White, 2012: 268). Il flusso costante di entrate che le *lease fees* garantiscono al CLT, contribuiscono a coprire parte dei costi di gestione del proprio patrimonio immobiliare composto da abitazioni occupate dai proprietari e soggette a restrizioni di rivendita (White, 2012: 443).

Sebbene questa venga formalmente presentata come un unico importo - *lease fee* - essa in realtà si compone di diverse parti, ciascuna con una propria finalità specifica e regolata da norme autonome: la *pass-through charge* (costi diretti come tasse e assicurazioni legate al terreno), la *repair reserve charge* (fondo riservato alle manutenzioni straordinarie), la *land-use charge* (canone mensile per l'uso del terreno, calcolato riducendo il valore del suolo del 30%) e l'*administrative charge* (spese di gestione del CLT) (Fig.49).



La *pass-through charge* serve a trasferire sul proprietario-occupante una parte dei costi diretti sostenuti dal CLT in quanto titolare del terreno. In altre parole, il CLT paga una serie di spese legate alla proprietà fondiaria - come tasse sulla proprietà, oneri locali o premi assicurativi obbligatori - ma ne ribalta l'importo, in tutto o in parte, sui residenti che utilizzano il suolo in modo esclusivo (White, 2012: 269).

La *repair reserve fund charge* è destinata a finanziare un fondo specifico, il *repair reserve fund*, che ha lo scopo di coprire le spese di manutenzione straordinaria degli immobili del CLT. Si tratta di una misura preventiva pensata per garantire la conservazione nel tempo del patrimonio edilizio, evitando che interventi costosi ricadano improvvisamente sul singolo proprietario o sul trust. La gestione del *repair reserve fund* varia da un CLT all'altro e ha generato un ampio dibattito interno. Il primo nodo riguarda la scelta tra mantenere un fondo di riserva separato per ciascun immobile, destinato esclusivamente alle riparazioni di quella casa, oppure un fondo unico da utilizzare per le manutenzioni di tutte le abitazioni del CLT.

Entrambe le soluzioni sono possibili: la seconda offre maggiore flessibilità gestionale, ma può generare malcontento tra i proprietari che percepiscono di contribuire più alla manutenzione delle case altrui che alla propria. Nel caso di fondi distinti, sorge la questione se il proprietario possa ritirare le somme residue al momento della vendita o se queste debbano rimanere vincolate all'immobile. Se il fondo fosse considerato alla stregua di un deposito cauzionale, il rimborso sarebbe logico; tuttavia, la maggior parte dei CLT considera la riserva come uno strumento di accumulo per riparazioni inevitabili nel tempo (ad esempio, la sostituzione del tetto).

Un proprietario che vende prima della fine del ciclo di vita dell'immobile contribuisce comunque proporzionalmente all'usura prodotta, anche se non beneficerà direttamente del fondo. È riconosciuto, però, che in alcuni casi - come per le riparazioni evitate grazie a un'ottima manutenzione - questo principio può apparire meno equo (White, 2012: 223).

La *land use charge* costituisce la terza componente della *lease fee* e rappresenta il canone di utilizzo del terreno di proprietà del CLT su cui sorge l'abitazione. In altre parole, è il corrispettivo economico che l'homeowner paga per poter mantenere la propria casa su un suolo che non gli appartiene, ma di cui detiene solo il diritto d'uso attraverso il *leasehold interest*. Il suo importo viene determinato a partire dal valore di mercato del terreno al momento dell'acquisto, che viene ridotto di una percentuale fissa (solitamente del **30%**) per tenere conto delle restrizioni imposte dal modello CLT.

Il valore così ottenuto viene poi ammortizzato sull'intera durata del contratto di leasing (di norma 99 anni) e suddiviso in rate mensili, incluse nella *lease fee*. La funzione di questa charge è quella di redistribuire in modo equo il costo del suolo a carico del proprietario, proporzionalmente al periodo in cui beneficia dell'uso esclusivo del terreno. A differenza di un acquisto tradizionale, infatti, l'homeowner non paga il prezzo del terreno al momento della compravendita, poiché questo resta di proprietà del CLT; tuttavia, ne riconosce l'utilizzo nel tempo attraverso questa quota periodica (Vercellone, 2019: 91).

"In primo luogo, viene stabilito il valore locativo mensile approssimativo del terreno in leasing all'inizio del periodo contrattuale, tenendo conto del fatto che tale valore è ridotto da alcune restrizioni imposte dal contratto stesso sull'uso del suolo."

Tralasciando per un momento l'impatto delle restrizioni d'uso e di rivendita sul valore di mercato, è utile considerare come si calcolerebbe il valore locativo del terreno in loro assenza. Generalmente, al momento della vendita di un'abitazione CLT, l'istituto di credito che finanzia l'acquisto richiede una perizia professionale per stimare il valore complessivo dell'immobile, distinguendo il valore del suolo da quello delle migliorie edilizie. Una volta determinato il valore del terreno, questo può essere tradotto in un canone locativo mensile equo. Poiché i terreni residenziali difficilmente vengono affittati senza edifici, non esistono riferimenti diretti per casi analoghi; per questo motivo gli *appraisers* (periti estimatori) ricorrono a due metodi principali: l'applicazione di un tasso di capitalizzazione al valore stimato del suolo oppure la stima dell'importo mensile necessario ad ammortizzare il valore del lotto su un periodo prolungato - in genere 30 o 40 anni, anziché sull'intera durata del lease (99 anni) - per evitare di ottenere un canone mensile irrealisticamente basso.

Sezione 5.3 del Model Lease

Una volta determinato il valore locativo equo del terreno in assenza di vincoli, è necessario considerare che il ground lease del CLT impone limitazioni ai diritti del proprietario che non si riscontrano nei contratti ordinari, l'homeowner non può vendere o subaffittare né l'edificio né il proprio diritto di godimento (*leasehold interest*) a prezzo di mercato. Tali restrizioni incidono inevitabilmente sul valore locativo del bene, ma non esiste un metodo preciso per quantificare tale riduzione.

Nella prassi, tuttavia, i CLT tendono a definire l'importo della lease fee più in base al principio di accessibilità economica per l'acquirente che in rapporto alla perdita di valore dovuta ai vincoli di uso e rivendita. In ogni caso, la lease fee richiesta dai CLT nella maggior parte dei mercati è molto inferiore a quella che si applicherebbe per un contratto di affitto del terreno a valore di mercato, privo di vincoli di rivendita. È tuttavia importante che i CLT riconoscano chiaramente - e lo comunichino ai propri residenti - che la "*lease fee*" mensile non rappresenta un canone di locazione del terreno inferiore al mercato, ma un contributo calmierato per un insieme più ampio di benefici, di cui l'uso del suolo è soltanto una delle componenti (White, 2012: 271). Ad esempio, nel modello contrattuale del Texas, questo canone mensile è fissato a **25 dollari**, ma in altri casi può raggiungere circa 50 dollari al mese per contribuire anche ai costi operativi del CLT (Platts-Mills, 2018: 17).

ADMINISTRATIVE CHARGE

L'ultima componente della lease fee è la cosiddetta *administrative charge*, destinata a coprire i costi di gestione e funzionamento del CLT. L'applicazione di una quota amministrativa (*administrative fee*) è generalmente necessaria affinché il CLT possa sostenere il personale incaricato di gestire le pratiche, raccogliere le lease fee, pagare imposte, assicurazioni e altri costi, attuare le clausole del contratto di lease relative alla rivendita, oltre a monitorare eventuali usi impropri del terreno, mantenere i contatti con i membri e fornire supporto alle famiglie in difficoltà. Si tratta della quota più rilevante della fee complessiva, ma anche di quella che presenta meno complessità teoriche, poiché la sua funzione è principalmente gestionale (Peck, 1993: 7). L'importo dell'*administrative charge* viene definito in modo discrezionale da ciascun CLT, in base alle proprie esigenze finanziarie e operative, ma sempre nel rispetto del principio di accessibilità economica (*affordability*), che rappresenta un aspetto centrale del modello. Infatti, se da un lato è necessario coprire i costi effettivi di gestione, dall'altro il CLT deve assicurare che le fees rimangano sostenibili per i residenti a basso reddito, evitando che incidano eccessivamente sui costi abitativi complessivi (*housing costs*), che comprendono mutuo, manutenzione, tasse e altre spese ricorrenti.

La maggior parte dei CLT tende a mantenere questa quota il più bassa possibile, cercando ove possibili fonti di finanziamento esterne.

Diversi trust hanno infatti sperimentato, con risultati positivi, canali di sostegno economico alternativi, che spaziano dalle fondazioni private a iniziative di raccolta fondi locali. Tuttavia, è opinione condivisa che anche i residenti debbano contribuire, almeno in parte, al finanziamento dei costi amministrativi necessari al funzionamento dell'organizzazione (Peck, 1993: 7). Per mantenere l'equilibrio tra sostenibilità economica del trust e accessibilità per i residenti, molti CLT adottano meccanismi di compensazione interna. Una pratica comune consiste nel calcolare annualmente il flusso di cassa necessario a coprire i costi complessivi e ripartirlo tra i proprietari in base a fasce di reddito proporzionali, favorendo così i nuclei con minore capacità economica (Vercellone, 2019: 92).

Nonostante queste differenze teoriche, nella pratica i CLT non hanno generalmente distinto le varie componenti della fee per destinarle a usi differenti, ma hanno trattato la somma complessiva come una voce unica di entrata destinata a coprire le spese operative complessive. Inoltre, non esiste di norma una correlazione diretta tra l'importo della lease fee definito come “*administrative charge*” e le spese effettive che il CLT deve sostenere per adempiere ai propri compiti di gestione e tutela in qualità di *ground lessor*.

Tali responsabilità comprendono il monitoraggio dei pagamenti delle fee, il controllo del rispetto delle clausole di occupazione e uso, la verifica delle condizioni fisiche delle abitazioni, la comunicazione continua con i proprietari, il supporto ai residenti in difficoltà economica e la supervisione dei trasferimenti di proprietà. Alcune di queste attività hanno carattere continuativo e costi prevedibili, mentre altre - in particolare la gestione dei passaggi di proprietà - si presentano in modo irregolare e con oneri economici potenzialmente elevati. Di conseguenza, è difficile quantificare con precisione i costi complessivi necessari per svolgere l'insieme delle funzioni amministrative e di *stewardship*, considerando ciascun leasehold e ciascun anno di attività. E anche laddove fosse possibile farlo, molti CLT scoprirebbero che le spese totali superano i ricavi ottenibili dalle lease fees, se queste devono rimanere accessibili per i proprietari.

In ogni caso, è ragionevole affermare che l'intero importo della lease fee non vincolato a scopi specifici - comprese eventuali quote destinate al pagamento di tasse, oneri o al replacement reserve fund - debba essere utilizzato per coprire l'insieme dei diritti e dei servizi offerti al proprietario ([White, 2012: 270](#)).

Se il proprietario viola le regole del ground lease, ad esempio vendendo l'abitazione senza rispettare la resale formula o il diritto di prelazione del CLT, il trust può esercitare il proprio diritto di acquisto o risolvere il contratto per grave inadempienza, riottenendo la casa per riassegnarla a nuovi acquirenti idonei. Anche infrazioni come sublocazioni non autorizzate o modifiche abusive possono portare a sanzioni, fino alla risoluzione del lease con rimborso calcolato secondo la resale formula. Il contratto vieta anche l'iscrizione di ipoteche non autorizzate con pena la risoluzione immediata; se l'immobile finisce comunque all'asta, l'acquirente subentra nei vincoli del lease e il CLT conserva il diritto di riacquisto per tutelare la finalità sociale del bene ([Vercellone, 2019: 96](#)).

Storie di Comm

Il Community Land Trust nel contesto globale

02

Il secondo capitolo è dedicato all'analisi della diffusione internazionale dei Community Land Trust, con l'intento di comprendere come questo modello, nato e sviluppatosi negli Stati Uniti, sia stato recepito, reinterpretato e adattato in contesti socio-giuridici differenti. Dopo aver illustrato nel capitolo precedente i principi teorici e gli aspetti fondanti del modello CLT, l'analisi prende avvio dal modello classico statunitense, approfondito attraverso due casi studio emblematici, per poi estendersi alle esperienze sviluppate in altri contesti internazionali, che costituiscono oggi un banco di prova significativo per valutarne la flessibilità e la capacità di adattamento.

Capitolo 2 |

Il Community Land Trust nel contesto globale

Un momento cruciale per la sistematizzazione delle conoscenze sui Community Land Trust si ebbe nel 2006, con il primo incontro nazionale promosso dalla *National CLT Academy* e dal *Lincoln Institute of Land Policy*. Da questa iniziativa nacque il report “*A National Study of Community Land Trusts*”, che presentava i risultati di un’indagine condotta su **186 CLT** statunitensi, fornendo per la prima volta dati sistematici su caratteristiche, attività e pratiche del modello in un contesto segnato da crescente crisi di accessibilità abitativa ([Eryilmaz, Greenstein, 2007](#)). A questa prima ricognizione seguì la pubblicazione di una serie di rapporti di policy a cura del Lincoln Institute of Land Policy. Tra i più rilevanti, *The City–CLT Partnership* (2008) di John Emmeus Davis e Rick Jacobus, che per la prima volta analizzava sistematicamente il ruolo delle municipalità nel sostegno ai CLT, e *Preserving Affordable Homeownership: Municipal Partnerships with Community Land Trusts* (2024) di Davis e Kristin King-Ries. Quest’ultimo, basato su dati raccolti presso 115 CLT dall’*International Center for Community Land Trusts*, mostrava come le collaborazioni tra governi locali e trust comunitari si fossero ampliate in numero, varietà e complessità, contribuendo a preservare l’accessibilità abitativa nel lungo periodo ([Davis & Ries, 2024](#)).

In questo lavoro di tesi, la ricognizione di casi internazionali di Community Land Trust costituisce un passaggio cruciale. A supporto di tale analisi sono state predisposte specifiche schede analitiche, concepite per raccogliere in modo uniforme i dati principali relativi a ciascuna esperienza. Ciò ha permesso di mettere in luce le caratteristiche distintive dei casi studiati, confrontarli con il modello statunitense originario, collocarli nei rispettivi contesti territoriali e approfondire i temi ricorrenti che rendono tali esperienze fra loro comparabili. In ambito europeo, un contributo significativo è stato offerto da *Interreg, programma dell’Unione Europea di Cooperazione Territoriale Europea (CTE)*, nato con l’obiettivo di ridurre le disparità regionali e promuovere uno sviluppo più equilibrato, sostenibile e coeso. In particolare, *Interreg North-West Europe (NWE)* sostiene progetti transnazionali su sfide comuni - ambientali, sociali ed economiche - in un’area cruciale per l’industrializzazione europea, ma segnata da persistenti disuguaglianze territoriali ([Interreg NWE, 2024](#)). Nel 2021, attraverso il progetto *SHICC - Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities*, *Interreg NWE* ha pubblicato un report con casi studio sui CLT, documentando esperienze consolidate e iniziative emergenti in altri Paesi, con l’obiettivo di diffondere risultati e strumenti operativi per favorire la replicabilità del modello ([Interreg NWE - SHICC, 2021](#)). Proprio a partire da questo report, integrato da ulteriori fonti accademiche e istituzionali, è stato possibile costruire una base solida per l’analisi critica dei casi studio. Dal punto di vista metodologico, il lavoro si è fondato su una ricerca desk che ha integrato fonti accademiche, documenti istituzionali, materiali comunitari e risorse online, consentendo una lettura approfondita e comparativa delle diverse esperienze di CLT a livello internazionale.

L'analisi presentata nel capitolo si sviluppa attraverso tre direzioni principali. In primo luogo, viene illustrato il modello statunitense, considerato il riferimento “classico” da cui il Community Land Trust ha avuto origine, approfondendo due casi studio emblematici che ne mostrano il funzionamento e l'evoluzione. Successivamente, l'attenzione si concentra sul contesto europeo, con l'analisi delle esperienze più rilevanti sviluppate nel Regno Unito, in Belgio, nei Paesi Bassi e in Francia, dove il modello dei Community Land Trust è stato reinterpretato e adattato ai rispettivi quadri normativi e sociali. Il capitolo si conclude con l'analisi dei casi emergenti in America Latina, che offrono ulteriori spunti sulla capacità del modello di adattarsi a contesti socio-economici differenti e di evolvere come strumento flessibile di giustizia abitativa e sviluppo comunitario.

I progetti selezionati sono:

Paese	Progetto	Città
USA	Champlain Housing Trust	Burlington
USA	Dudley Street Neighborhood Initiative	Boston
Regno Unito	Granby Four Streets CLT	Liverpool
Belgio	Community Land Trust Bruxelles	Bruxelles
Paesi Bassi	CLT Bijlmer – H-Buurt	Amsterdam
Francia	OFS – Métropole de Lille	Lille
America Latina	Caño Martín Peña Land Trust	San Juan (PR)

Per ciascun progetto sono stati raccolti dati comparabili riguardanti il contesto di avvio, le modalità di separazione tra proprietà del suolo e degli immobili, gli attori promotori e i partner coinvolti, oltre ai modelli di governance adottati.

La selezione dei casi si fonda sulla loro capacità di offrire un quadro variegato delle diverse declinazioni del modello CLT a livello internazionale, i due esempi statunitensi rappresentano il modello classico, distinguendosi tuttavia per i diversi processi di formazione e per le strategie di partecipazione comunitaria. Porto Rico mette in luce pratiche di autogestione e iniziative dal basso finalizzate a rafforzare il legame tra abitanti e territorio. Gli esempi europei, invece, assumono un ruolo pionieristico, dimostrando come il modello americano possa essere reinterpretato in ordinamenti giuridici e istituzionali differenti.

IL “MODELLO TRADIZIONALE” E LE SUE EVOLUZIONI: IL CLT NEL MONDO

Il modello statunitense rappresenta il riferimento principale per lo studio dei CLT, non solo perché ne costituisce l'origine, ma anche per l'ampiezza delle esperienze consolidate, che consentono analisi quantitative oggi non possibili altrove. Tra il 2006 e il 2007 il Lincoln Institute of Land Policy ha promosso la prima indagine sistematica sui CLT negli Stati Uniti. Lo studio, pubblicato nel 2007, ha analizzato in maniera esaustiva l'intera popolazione di 186 organizzazioni, fornendo un quadro completo e attendibile dello stato del movimento CLT nel Paese ([Sungu-Eryilmaz & Greenstein, 2007](#)).

I dati raccolti hanno restituito un quadro chiaro delle caratteristiche, delle pratiche operative e delle strutture dei trust, costituendo una base empirica per le comparazioni internazionali e l'elaborazione di linee guida. A tale ricognizione si è affiancata una seconda pubblicazione “*Community Land Trusts: Affordable Access to Land and Housing*” che ha contribuito a diffondere e sistematizzare a livello globale le conoscenze maturate sull'accesso equo alla terra e all'abitazione, collocando i CLT all'interno delle politiche internazionali per l'housing e la giustizia sociale ([UN-HABITAT, 2012: 2](#)).

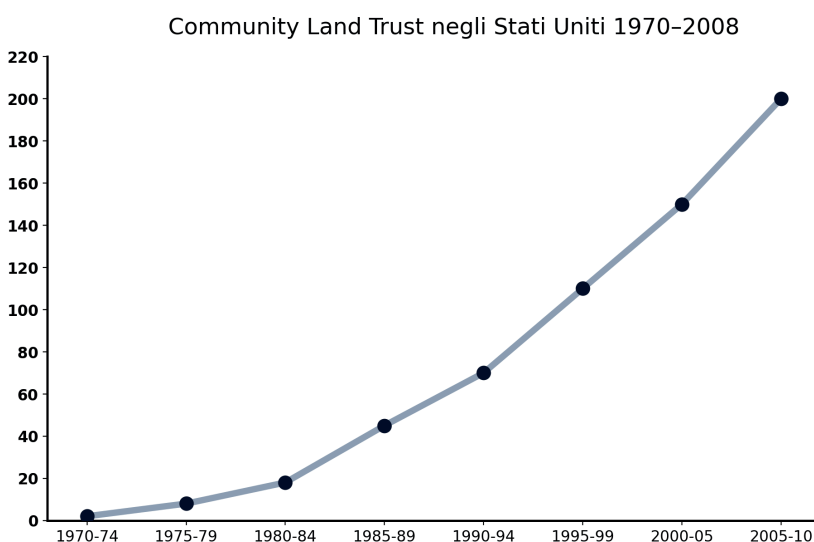
Tra il 2001 e il 2004, negli Stati Uniti il numero di famiglie costrette a destinare almeno il **50%** del proprio reddito all'abitazione era aumentato del **14%**, passando da 13 a 15 milioni ([Joint Center for Housing Studies, 2006: 25](#)). Quasi la metà (47%) erano proprietarie di casa, mentre il 53% viveva in affitto. Questo crescente squilibrio tra redditi e prezzi immobiliari rese l'accesso alla casa sempre più difficile per le famiglie a basso e medio reddito, aggravando al tempo stesso la condizione degli affittuari. A vent'anni di distanza, la situazione del mercato immobiliare statunitense continua a mostrare segni di forte tensione e instabilità, nonostante alcuni segnali di stabilizzazione.

Nel 2025, il mercato immobiliare statunitense mostra un nuovo rallentamento generale. Le vendite di nuove abitazioni sono diminuite del **13,7%**, attestandosi a 623.000 unità, mentre quelle di case esistenti sono cresciute solo dello 0,8% (4,03 milioni), restando comunque inferiori dello 0,7% su base annua. Anche la costruzione di nuove case è in calo, con 1,256 milioni di unità.

I prezzi delle abitazioni mostrano una crescita più lenta rispetto agli anni precedenti: secondo l'indice FHFA, l'aumento annuo è del 3,0%, mentre l'indice *Case-Shiller 20-City* registra un incremento del 3,4%. Il mercato sta rallentando dopo la forte espansione degli anni post-Covid, ma gli immobili restano mediamente molto più costosi rispetto a prima del 2020, continuando a pesare sui bilanci delle famiglie a reddito medio e basso (U.S. Department of Housing and Urban Development, 2025).

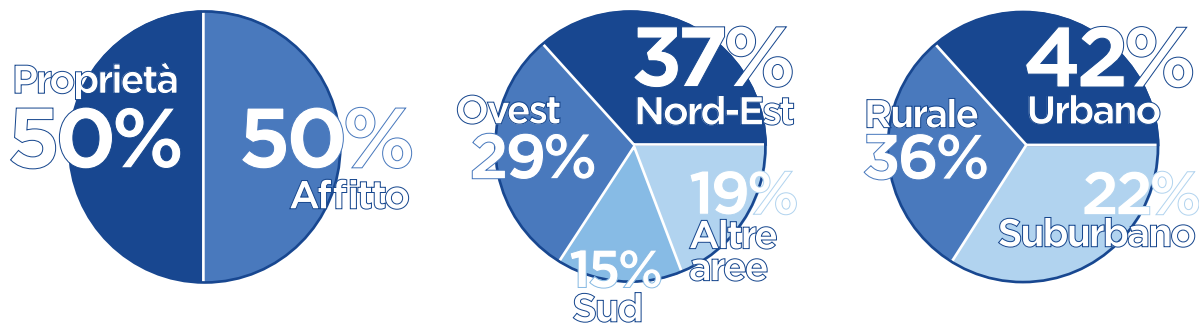
In risposta alla crescente emergenza abitativa, sia passata che attuale, negli Stati Uniti, si è diffuso il modello dei CLT, concepito per garantire soluzioni stabili e accessibili (Fig.50). A partire dal primo esempio, il New Communities Inc., nel corso dei decenni, il movimento è passato da esperienze sperimentali con forte connotazione politica a una progressiva istituzionalizzazione, culminata nel 1992 con l'inclusione dei CLT nell'Housing and Community Development Act, che ne ha sancito il riconoscimento formale come enti di sviluppo abitativo comunitario, con terra vincolata in perpetuo, governance tripartita e membership aperta.

A partire dagli anni Duemila, il modello ha ricevuto crescente sostegno politico ed economico. Secondo l'indagine nazionale del 2007, risultavano attivi circa **190 CLT**, distribuiti in **33 Stati** e presenti in oltre **200 città**, per un totale di **6.459** unità abitative, equamente divise tra proprietà (3.220) e affitto (3.275).



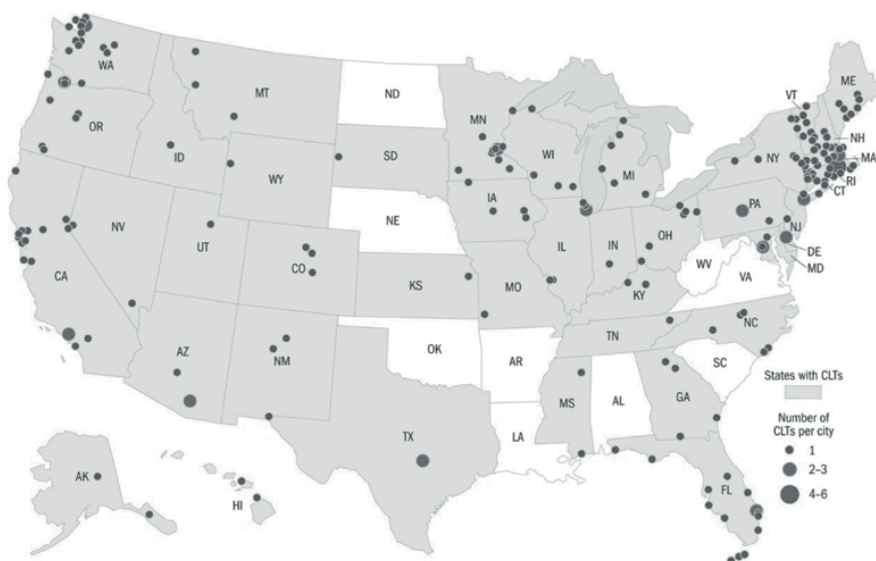
▲ Fig. 50 Grafico della National CLT Network. Rapida crescita dei CLT negli ultimi 40 anni, senza mostrare segnali di rallentamento. Fonte: <https://www.cltweb.org/>

La diffusione era maggiore nel Nord-Est (37%) e nell'Ovest (29%), mentre il Sud si fermava al 15%. La maggioranza delle organizzazioni operava in contesti urbani (42%), ma una parte significativa interveniva anche in aree rurali (36%) e suburbane (22%), con il 70% dei CLT attivi su più quartieri o intere aree metropolitane (Fig.51). I beneficiari erano soprattutto famiglie a reddito molto basso o basso (sotto l'80% del reddito mediano dell'area), ma in parte anche famiglie a reddito moderato (Sungu-Eryilmaz & Greenstein, 2007: 4-7).



▲ Fig. 51 Grafici diffusione CLT negli Usa. Suddivisione effettuata per tipologia, localizzazione geografica e contesto d'inserimento. Elaborazione personale. Fonte: Sungu-Eryilmaz & Greenstein, 2007: 4-7

Dal 2006, con la nascita del National CLT Network, il movimento ha rafforzato il coordinamento a livello nazionale, consolidandosi progressivamente come strumento stabile e riconosciuto di politica abitativa negli Stati Uniti (Fig.52). Attraverso la creazione di una rete nazionale e di accademie dedicate, il settore ha sviluppato un vasto corpus di conoscenze facilmente accessibile, composto da manuali, guide operative, modelli contrattuali e risorse online (Sungu-Eryilmaz & Greenstein, 2007: 1).



▲ Fig. 52 Rete nazionale di Community Land Trust nel 2008 negli USA. Immagine del National CLT Network, report UN-HABITAT. Fonte: <https://unhabitat.org/>

Questa capacità di formalizzazione e divulgazione ha reso il CLT statunitense un punto di riferimento globale, capace di fornire soluzioni adattabili a contesti giuridici e sociali differenti.

John Emmeus Davis rappresenta una delle figure centrali nello sviluppo e nella diffusione del modello dei Community Land Trust. Nel 1993 ha co-fondato Burlington Associates, una cooperativa nazionale di consulenza che assiste organizzazioni no-profit e governi municipali nella progettazione e valutazione di politiche e programmi per l'abitazione permanentemente accessibile. Parallelamente, ha svolto una lunga carriera accademica insegnando politiche abitative e pianificazione urbana al New Hampshire College, all'Università del Vermont e al Massachusetts Institute of Technology. Autore di numerosi studi e manuali, Davis ha contribuito a sistematizzare e codificare il modello CLT, soprattutto nelle sue declinazioni statunitensi (Davis, Jacobus, & Hickey, 2008: 3).

Uno dei suoi principali contributi è l'individuazione di dieci elementi chiave che definiscono il CLT *"classico"*:

- 1 natura di organizzazione no-profit, spesso con esenzione fiscale;
- 2 separazione tra proprietà del suolo e degli edifici, salvo eccezioni specifiche;
- 3 utilizzo del contratto di locazione del terreno (ground lease), sebbene non sempre adottabile;
- 4 garanzia di accessibilità permanente tramite formule di rivendita calmierate;
- 5 responsabilità continuativa del CLT nella gestione e nel supporto agli abitanti;
- 6 adesione aperta a residenti e comunità locale;
- 7 controllo comunitario mediante rappresentanza diretta;
- 8 governance tripartita che bilancia residenti, comunità e portatori di interesse;
- 9 crescita progressiva tramite acquisizione di nuove aree;
- 10 flessibilità d'uso, con applicazioni che vanno dall'housing sociale ad attività comunitarie e commerciali.

Questi principi costituiscono una cornice di riferimento che, se confrontata con la realtà, rivela una notevole variabilità.

Il modello statunitense tende a proporsi come standard universale, favorito da una vasta produzione di manuali, guide e strumenti operativi che hanno reso l'esperienza americana il principale riferimento internazionale (Davis, Jacobus, & Hickey, 2008: 6-11).

Tuttavia, molte delle caratteristiche considerate “tipiche” riflettono soprattutto il contesto federale e locale degli Stati Uniti, come dimostrano due esperienze emblematiche di Community Land Trust, che adottano approcci diversi ma ugualmente significativi: il **Champlain Housing Trust (CHT)** di Burlington, Vermont (Fig.53), e la **Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI)** di Boston, Massachusetts.



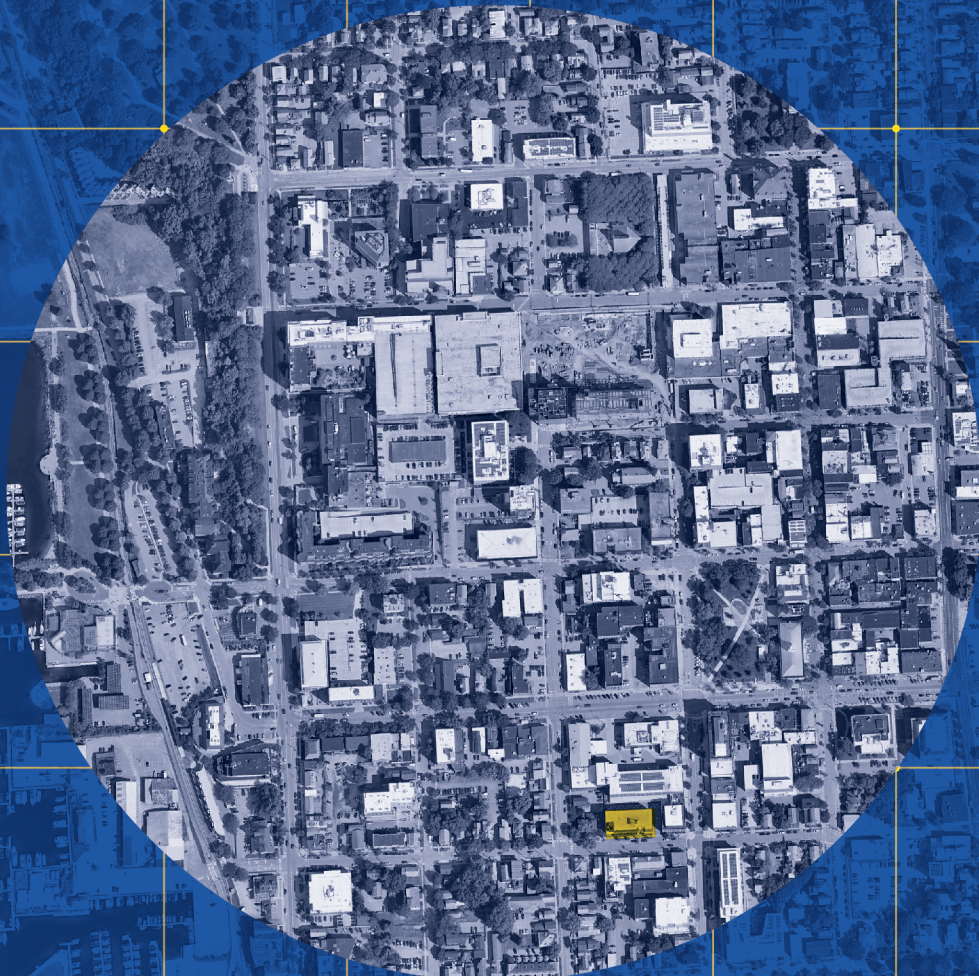
▲ Fig. 53 Incontro tra residenti durante la costruzione del Burlington Community Land Trust, precursore del Champlain Housing Trust, negli anni Ottanta. Foto: Champlain Housing Trust. Fonte: <https://rioonwatch.org/>

SCHEDE COMPARATIVE DEI CASI STUDIO



CLT STATION UNIT

88 King St.
Burlington, Vermont



44.475193° N
73.214647° W

CLT STATION UNIT

Champlain Housing Trust (CHT)



NOME	Champlain Housing Trust (CHT)
LOCALIZZAZIONE	Città di Burlington, Vermont
AREA SERVITA	1984 - Città di Burlington I 1987- intera contea di Chittenden I 2001 - Contee di Franklin e Grand Isle I 2024 - Burlington, Hinesburg, Shelburne e Winooski
ANNO DI NASCITA	1984 (ancora attivo oggi)
PROGETTI REALIZZATI	684 abitazioni; nel 2024 completati 140 progetti di riqualificazione e sviluppo.
MODELLO	Top-down
BUDGET ANNUALE	4 milioni di dollari in prestiti (nel 2024)
USO DEL SUOLO	Doppia proprietà (<i>dual ownership</i>)
GOVERNANCE	Governance tripartita
MEMBRI	855 residenti, 303 famiglie hanno avuto accesso a un appartamento permanentemente accessibile, 35 famiglie sono riuscite ad acquistare una casa a prezzo calmierato.
RESALE FORMULA	Appraisal-based resale formula
SITUAZIONE FINANZIARIA	Gestione di oltre 236 milioni di dollari in attività registrate nei bilanci. Il Lois H. McClure Homes Forever Fund, con 9,6 milioni di dollari, rappresenta un pilastro della stabilità economica dell'organizzazione. Una donazione straordinaria di 20 milioni di dollari da parte di MacKenzie Scott.

Descrizione sviluppo del CLT

Il CHT, Champlain Housing Trust, fondato nel 1984, rappresenta uno dei primi esempi di CLT americani ed è oggi considerato il più longevo e tra i più grandi al mondo. La sua nascita si colloca in un contesto caratterizzato da una forte urbanizzazione speculativa che, negli anni Ottanta, stava trasformando il paesaggio agricolo del Vermont in nuove aree residenziali di lusso, innescando fenomeni di gentrificazione e una crescita dei prezzi immobiliari che rese l'accesso alla casa sempre più difficile per le fasce di reddito medio-basse. Il progetto nacque con l'obiettivo esplicito di garantire un accesso permanente e sicuro alla casa per tutta la popolazione, indipendentemente dal reddito. Tale visione fu sostenuta dal governo municipale di Burlington, con un contributo comunale di 200.000 dollari, con a capo il sindaco Bernie Sanders, che istituì un ufficio dedicato, il Community and Economic Development Office (CEDO), incaricato di sviluppare il primo trust fondiario cittadino. Si trattò dunque di un processo top-down, promosso dall'amministrazione locale e successivamente aperto alla partecipazione della comunità. Il trust si costituì dalla fusione di due organizzazioni no-profit preesistenti, la Burlington Community Land Trust (BCLT) e la Lake Champlain Housing Development Corporation (LCHDC) e nel 2006 cambiò nome in Champlain Housing Trust. Il CHT adottò il modello del Community Land Trust sviluppato dall'Institute for Community Economics (ICE), incaricato dal CEDO di Burlington di supportarne la costituzione. L'organizzazione riprese fedelmente la struttura del CLT "classico", elaborata dall'ICE negli anni Sessanta e formalizzata nella legislazione federale del 1992. Il CHT si configura come un'organizzazione no-profit con esenzione fiscale, impegnata a garantire alloggi accessibili e a promuovere la riqualificazione urbana. Fin dalla sua istituzione, la Città di Burlington ha sostenuto il progetto trasferendo al trust i terreni pubblici destinati all'edilizia residenziale e fornendo risorse economiche provenienti da fondi municipali, programmi federali di housing e altri contributi pubblici e privati. Elemento fondante del modello è la partecipazione comunitaria. Ogni residente dell'area di riferimento può diventare membro votante e contribuire all'elezione del consiglio direttivo. L'area d'azione, inizialmente limitata alla città di Burlington, è stata gradualmente estesa alle contee di Chittenden, Franklin e Grand Isle, raggiungendo oltre 3.500 membri nel 2008 (Davis & Stokes, 2008: 10). Il Champlain Housing Trust ha visto il proprio impatto riconosciuto a livello globale con il conferimento del World Habitat Award nel 2008, che ne ha sancito il ruolo pionieristico nella promozione di un accesso equo, sostenibile e permanente alla casa. Collaborando attivamente con altri CLT attraverso la rete internazionale, sostenendo progetti abitativi sia in Vermont sia in altre aree degli Stati Uniti, il CHT diventa un punto di riferimento imprescindibile per lo studio e la diffusione del modello, tanto che delegazioni di esperti e accademici da diversi Paesi visitano Burlington per analizzare da vicino l'esperienza e trarne insegnamenti utili alla replicazione ([Word Habitat, 2016](#)).

Governance:

La governance tripartita assicura un equilibrio tra interessi diversi: il consiglio direttivo, composto da 15 membri, include un terzo di rappresentanti dei residenti, un terzo di cittadini della comunità non residenti nelle proprietà del CHT e un terzo di rappresentanti delle istituzioni pubbliche locali e regionali (Davis & Stokes, 2008: 10).

Leasehold:

Sul piano patrimoniale, il trust adotta il principio della doppia proprietà: mantiene la titolarità del terreno, mentre gli edifici vengono ceduti a privati o cooperative, garantendo la permanenza del bene comune. In alcuni casi, il CHT conserva anche la proprietà degli edifici, in particolare per immobili destinati alla locazione o a enti no-profit. Sebbene nelle fasi iniziali il coinvolgimento della popolazione fosse limitato, nel tempo la comunità locale ha rafforzato il proprio ruolo, partecipando attivamente alle attività del trust. Oggi il CHT promuove numerose iniziative di coesione e inclusione sociale - come orti comunitari, eventi annuali, programmi educativi per giovani e percorsi di supporto per famiglie a basso reddito - consolidando il senso di appartenenza al territorio (Torpy, 2015). L'uso del suolo, nel caso del CHT, è regolato da un ground lease di 20 anni rinnovabile automaticamente, con un canone simbolico di 35 dollari mensili (Davis & Stokes, 2008: 12).

Resale formula:

Il CHT adotta una formula di rivendita basata sulla perizia (appraisal-based resale formula), fondata sulla valutazione professionale del valore dell'immobile. In questo modello, il prezzo di rivendita non è determinato da indici o parametri fissi, ma dalla differenza tra due stime di mercato: quella effettuata al momento dell'acquisto e quella al momento della rivendita (Appraisal1 e Appraisal2). Attraverso un diritto di prelazione, il CHT controlla le rivendite degli immobili, consentendo ai proprietari di recuperare il capitale iniziale, il valore delle migliorie e il 25% dell'apprezzamento, così da mantenere l'accessibilità a lungo termine. In questo modo il CHT esercita una responsabilità permanente come gestore del suolo e garante sociale: monitora lo stato degli immobili, previene la proprietà assenteista, interviene nei casi di insolvenza e può riacquistare gli alloggi per evitare pignoramenti, assicurando la continuità del diritto alla casa per le famiglie più vulnerabili (Davis & Stokes, 2008: 12).

Aiuti e finanziamenti:

Nel corso della sua storia, il CHT ha beneficiato del sostegno costante del governo municipale di Burlington, che ha basato le proprie politiche abitative sui principi della produzione no-profit di alloggi accessibili e della loro accessibilità permanente. Dal 1987, la creazione del Vermont Housing and Conservation Board (VHCB) ha fornito ulteriori risorse al CHT e ad altri trust fondiari del Vermont. Infatti, nonostante i costi elevati del mercato immobiliare di Burlington, tra il 1984 e il 2008, il CHT riuscì a sviluppare 410 unità in proprietà, grazie a contributi comunali, fondi del VHCB, finanziamenti agevolati e unità acquisite tramite inclusionary zoning (Torpy, 2015).

L'analisi condotta su 205 rivendite tra il 1988 e il 2008 mostra che i sussidi pubblici hanno ridotto il prezzo medio di acquisto delle abitazioni di 14.291 dollari, cui si aggiungevano 7.205 dollari di contributi del CHT. Solo in due casi (pignoramenti) il sussidio fu completamente perso, mentre in 23 casi si registrò una lieve erosione del valore, dovuta alla svalutazione degli immobili. Tuttavia, nel 96% delle transazioni l'investimento pubblico fu pienamente conservato, senza necessità di ulteriori fondi. In totale, 152 abitazioni furono rivendute 205 volte, permettendo a 357 famiglie a basso reddito di acquistare casa con un investimento pubblico complessivo di 2,17 milioni di dollari, pari a 6.085 dollari per famiglia. Se fosse stato applicato un modello tradizionale di rimozione del sussidio, lo stesso investimento avrebbe prodotto solo 152 nuovi proprietari.

Per raggiungere i risultati del CHT, le istituzioni avrebbero dovuto spendere 10,58 milioni di dollari, con un costo medio di 29.647 dollari per famiglia. Il modello di subsidy retention si è quindi dimostrato 2,5 volte più efficace e 5 volte meno costoso rispetto ai programmi pubblici convenzionali, garantendo la preservazione del valore sociale e collettivo dell'abitare e trasformando l'investimento pubblico in ricchezza comunitaria duratura (Davis & Stokes, 2008: 27-30). Al 30 giugno 2008, il CHT possedeva un patrimonio diversificato di 1.980 unità a prezzo calmierato, tra case unifamiliari, duplex, condomini, cooperative, alloggi in affitto e strutture per persone con bisogni speciali, e gestiva 15 edifici non residenziali, disponeva di 43,1 milioni di dollari in attivi, 66 dipendenti a tempo pieno e un bilancio operativo annuo di 5 milioni di dollari (Davis & Stokes, 2008: 13).

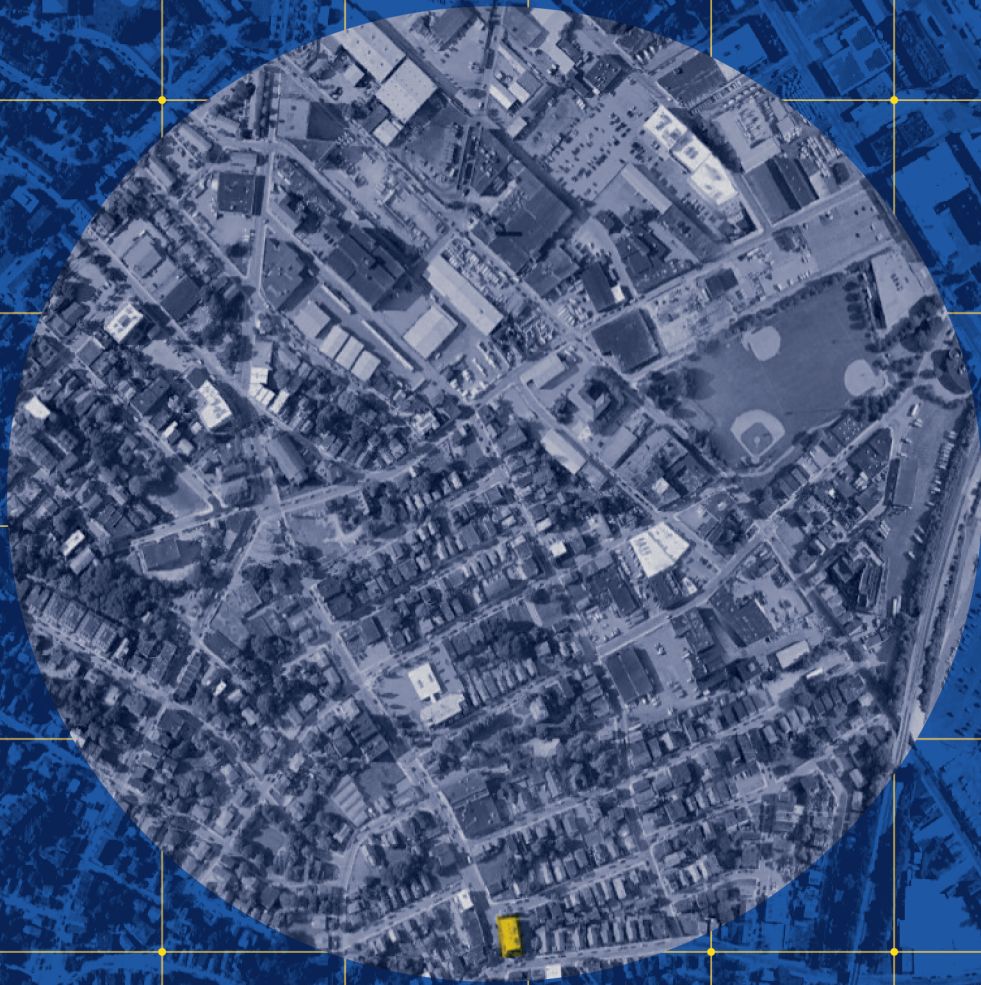
Per raggiungere i risultati del CHT, le istituzioni avrebbero dovuto spendere 10,58 milioni di dollari, con un costo medio di 29.647 dollari per famiglia. Il modello di subsidy retention si è quindi dimostrato 2,5 volte più efficace e 5 volte meno costoso rispetto ai programmi pubblici convenzionali, garantendo la preservazione del valore sociale e collettivo dell'abitare e trasformando l'investimento pubblico in ricchezza comunitaria duratura (Davis & Stokes, 2008: 27-30).

Al 30 giugno 2008, il CHT possedeva un patrimonio diversificato di 1.980 unità a prezzo calmierato, tra case unifamiliari, duplex, condomini, cooperative, alloggi in affitto e strutture per persone con bisogni speciali, e gestiva 15 edifici non residenziali, disponeva di 43,1 milioni di dollari in attivi, 66 dipendenti a tempo pieno e un bilancio operativo annuo di 5 milioni di dollari (Davis & Stokes, 2008: 13)

Nel 2024 il CHT consolidato il proprio ruolo di riferimento nell'abitare accessibile, il report d'impatto annuale evidenzia che 35 famiglie hanno potuto acquistare una casa permanentemente accessibile, di cui 13 appartenenti a persone o nuclei BIPOC (*Black, Indigenous, People of Color*), mentre 303 famiglie hanno trovato una soluzione in affitto a canone calmierato, tra cui 108 provenienti da situazioni di senza dimora. Il trust ha anche investito con forza nell'educazione e nel sostegno ai residenti: 466 famiglie hanno partecipato ai programmi di formazione all'abitare e di educazione finanziaria, mentre 855 residenti hanno usufruito dei servizi di supporto comunitario messi a disposizione dal CHT. L'attività finanziaria del trust è stata altrettanto rilevante, con l'erogazione di 4 milioni di dollari in prestiti destinati a interventi abitativi e la realizzazione di 140 progetti in tutto il territorio del Vermont (CHT Report, 2024: 15).

CLT STATION UNIT

550 Dudley St.
Boston, Massachusetts



42.321827° N
71.072114° W

CLT STATION UNIT

Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI)



NOME	Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI)
LOCALIZZAZIONE	Città di Boston, Massachusetts
AREA SERVITA	Dudley Village Campus, area di circa 3,4 km ² situata tra Roxbury e North Dorchester, che comprende il Dudley Triangle, fulcro degli interventi di rigenerazione e sviluppo.
ANNO DI NASCITA	1988 (ancora attivo oggi)
PROGETTI REALIZZATI	Winthrop Estates (36 case di proprietà accessibile), Stafford Heights Cooperative (41 unità cooperative), Dudley Village (50 alloggi in affitto a reddito misto), Woodward Park Homes (52 abitazioni di proprietà) e la Community Greenhouse, una serra di 930 m ² .
MODELLO	Bottom-up
BUDGET ANNUALE	Ha ricevuto un finanziamento di 2 milioni di dollari dal Mayor's Office of Housing (MOH) della Città di Boston, destinato alla creazione di un fondo di acquisizione volto a sottrarre terreni al mercato
USO DEL SUOLO	Doppia proprietà (<i>dual ownership</i>)
GOVERNANCE	Governance tripartita
MEMBRI	Oltre 3.600 membri e più di 229 unità abitative accessibili, di cui 96 in proprietà, 77 in cooperativa e 52 in affitto.
RESALE FORMULA	Indexed-based resale formula
SITUAZIONE FINANZIARIA	Entrate diversificate con fondazioni, imprese, donatori privati, canoni di ground lease e collaborazioni pro bono (tra cui Goulston & Storrs, con oltre 60.000 \$ annui in servizi legali gratuiti). Le entrate previste, escluse quelle del CITC, ammontano a circa \$435.000: \$100.000 da fondazioni, \$210.000 da lease residenziali e commerciali, \$50.000 da donazioni ed eventi e \$75.000 da servizi pro bono.

Descrizione sviluppo del CLT

Il Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI) di Boston, nel quartiere di Roxbury-Dorchester, rappresenta un caso emblematico di Community Land Trust nato dal basso, in netta contrapposizione rispetto al modello top-down del Champlain Housing Trust. È considerato unico negli Stati Uniti, poiché rappresenta la prima organizzazione comunitaria ad aver ottenuto l'autorità di esercitare il potere di esproprio. A differenza della prassi comune, in cui l'espropriazione per pubblica utilità veniva utilizzata da agenzie governative esterne per imporre decisioni spesso in contrasto con le comunità locali, a Dudley questo strumento fu messo nelle mani dei residenti, con l'obiettivo non di espellere la popolazione esistente, ma di migliorare le opportunità abitative e la qualità della vita degli abitanti a basso reddito.

Negli anni Ottanta, Dudley, quartiere di Roxbury a sud-ovest di Boston, versava in una condizione di grave degrado: decenni di disinvestimenti avevano lasciato un terzo del territorio vuoto o abbandonato, aggravato da pratiche discriminatorie come il redlining, che negavano credito e assicurazioni ai residenti, alimentando segregazione razziale e povertà. Il quartiere era segnato da incendi dolosi e scarichi abusivi, mentre l'amministrazione cittadina non riusciva a intervenire. Nel 1985, la comunità locale - composta in prevalenza da afroamericani e latini a basso reddito - decise di organizzarsi per reclamare il diritto di determinare il futuro del quartiere, dando vita alla Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI), sostenuta dalla Riley Foundation. Per contrastare il rischio di gentrificazione, la DSNI elaborò un piano di riqualificazione partecipato, basato sul controllo diretto dei residenti. Il progetto trovò terreno fertile grazie al sostegno del sindaco progressista Ray Flynn e alla legislazione del Massachusetts, che consentiva a enti di sviluppo comunitario di ottenere poteri di esproprio per fini pubblici e sociali. Dopo mesi di mobilitazione e negoziati politici, la DSNI ottenne così il diritto di espropriare i terreni nell'area denominata "*Triangle*", pari a 64 acri. Di questi, circa 30 acri erano già di proprietà comunale, mentre molti dei restanti lotti privati - circa 12 acri - appartenevano a proprietari inadempienti con le tasse, dunque facilmente acquisibili.

Il potere di esproprio consentì alla comunità di superare il problema del frazionamento fondiario, riunendo interi isolati sotto la gestione di un unico piano, elaborato e guidato direttamente dai residenti. In questo caso, dunque, il concetto di "bene pubblico" non fu definito dall'alto, ma coincise con gli interessi concreti e immediati della comunità locale, risultando molto più tangibile delle promesse astratte solitamente associate alle operazioni di espropriazione (Smith, 2015).

Gli attori principali del processo furono: i residenti dei quartieri coinvolti, che, forti di un forte senso comunitario, si mobilitarono per migliorare le proprie condizioni di vita e difendere il diritto all'abitare; l'amministrazione municipale, inizialmente contraria ma successivamente favorevole, che riconobbe il valore del progetto e lo sostenne; le organizzazioni e gli stakeholder locali, che contribuirono a rafforzare il percorso di costruzione del trust. La nascita del Dudley Neighbors Inc., trust fondiario comunitario, sancì il passaggio da un quartiere segnato dal degrado a un laboratorio di innovazione sociale e urbanistica, dimostrando come strumenti giuridici tradizionalmente percepiti come oppressivi, come l'espropriazione, potessero essere restituiti alla comunità e utilizzati come strumenti di riscatto e giustizia sociale (Taylor, 1995).

"L'esproprio è stata una benedizione... Non ho mai vinto nulla in vita mia, e quando ho partecipato alla lotteria per le dieci case ero convinta di non avere alcuna possibilità. Invece ho ottenuto l'ultima, la numero dieci. Una volta trasferita, ho pensato: da qui non mi muovo più".

Diane Dujon,
(una delle prime residenti a vincere, tramite lotteria, l'assegnazione di una casa costruita dal CLT)

Governance:

Per garantire una partecipazione ampia e strutturata, la Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI) ha istituito una struttura multilivello di governance che rappresenta i diversi gradi di coinvolgimento degli stakeholder e favorisce il confronto strategico e l'innovazione nelle scelte di sviluppo locale. Il modello di governance segue lo schema tripartito classico, articolato in tre componenti: residenti (proprietari e inquilini), che rappresentano la parte maggioritaria del consiglio e garantiscono la centralità della comunità nelle decisioni; membri della società civile, che vigilano sul rispetto dell'interesse collettivo; rappresentanti dell'amministrazione e del settore pubblico, che apportano soprattutto competenze tecniche e contributi istituzionali. La governance partecipata è garantita da un Consiglio direttivo di nove membri, che si riunisce bimestralmente per fornire indirizzo e supervisione alle attività del piano, e da un ampio gruppo di stakeholder attivi attraverso la rete DSNI-DNI. Le principali strutture di partecipazione includono: il *DSNI Board of Directors*, composto da 35 membri eletti, responsabili della governance generale e del monitoraggio dei progetti; le riunioni mensili coinvolgono anche lo staff del DNI. Il *Sustainable Development Committee*, formato da membri del consiglio di DNI e DSNI, staff e residenti, monitora gli sviluppi proposti nell'area e infine, i *Resident Development Programs*: percorsi di formazione e leadership che rafforzano la capacità decisionale dei residenti, in linea con gli obiettivi del piano.

Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI)

Ogni anno si svolge un'assemblea dei proprietari (60-90 partecipanti), integrata da incontri mensili e colloqui individuali per raccogliere esigenze e fornire supporto su temi come manutenzione, risorse alimentari, ambiente e assistenza legale ([DNI Community Investment Plan, 2023:3-4](#)). Questa struttura ha permesso di consolidare un modello decisionale democratico, capace di bilanciare esigenze sociali, comunitarie e istituzionali. Ancora oggi, il trust continua ad acquisire terreni e immobili da destinare ad abitazioni accessibili. Periodicamente pubblica bandi e manifesti attraverso i quali i cittadini possono candidarsi come futuri inquilini. Un esempio è rappresentato dalle iniziative promosse a Roxbury, dove nuovi immobili acquistati dal trust sono stati resi disponibili tramite un processo trasparente che prevede sessioni informative aperte alla comunità e successiva selezione dei beneficiari ([DSNI, 2025](#)).

Leasehold:

Sul piano patrimoniale, il trust adotta il principio classico della doppia proprietà. Nel caso del Dudley Neighbors Inc., viene stipulato un contratto di ground lease di 99 anni, rinnovabile e trasmissibile agli eredi, che garantisce alla famiglia l'uso del terreno. Il contratto include una clausola intitolata "*Transfer, Sale or Disposition of Improvements*", che impone due vincoli fondamentali: l'abitazione deve essere venduta solo a persone a reddito basso o medio; la vendita deve rispettare i limiti di prezzo previsti dal lease ([Louie, 2016: 4](#)).

Resale formula:

La resale formula, definita nel ground lease stipulato con ciascun proprietario, si fonda su un meccanismo di apprezzamento controllato, che consente ai residenti di ottenere un moderato incremento del valore nel tempo, oltre al riconoscimento del 100% del valore delle migliorie apportate all'abitazione, pur mantenendo la casa all'interno del circuito dell'housing accessibile ([Louie, 2016: 4](#)).

Componenti della resale formula del DNI:

- ◆ Prezzo di acquisto originario - costituisce la base del calcolo e riflette il valore calmierato al momento dell'acquisto;
- ◆ Adeguamento annuale all'inflazione - applicato in misura pari all'Indice dei Prezzi al Consumo (CPI), per garantire la tenuta del potere d'acquisto nel tempo;
- ◆ Valore dei miglioramenti effettuati - il proprietario mantiene il 100% del valore delle migliorie apportate all'immobile, riconosciute fino a un tetto massimo annuale approvato dal trust ([Lawther, 2005: 5](#)).

A queste componenti si aggiunge una clausola di uso vincolato, secondo la quale l'abitazione deve rimanere residenza principale del proprietario, escludendo qualsiasi utilizzo a fini di investimento o locazione speculativa (Louie, 2016:4). Inoltre, la Città di Boston ha riconosciuto il carattere sociale e non speculativo del modello, introducendo agevolazioni fiscali mirate. In particolare, la DNI ha negoziato con l'ufficio delle imposte un accordo per la tassazione equa delle case CLT, in base al valore effettivo determinato dalla resale formula e non al prezzo di mercato. Questo ha portato a una riduzione significativa delle imposte fondiari, pari a circa 400 dollari annui per unità, rispetto ai 1.200 dollari mediamente richiesti per abitazioni comparabili sul mercato libero (Davis & Jacobus, 2008: 27).

Aiuti e finanziamenti:

La DSNi ha sviluppato una strategia di finanziamento articolata e continuativa, capace di sostenere sia la rigenerazione urbana sia l'organizzazione comunitaria. Il modello si basa sulla pianificazione economica di lungo periodo e sull'integrazione di risorse pubbliche e private, che assicurano la realizzazione progressiva della visione condivisa con i residenti. Oltre al Community Investment Tax Credit Program (CITC), che favorisce il coinvolgimento di investitori e donatori tramite crediti d'imposta, la DSNi si avvale di una rete diversificata di fondazioni, imprese, enti locali e contributi individuali, costruendo nel tempo un sistema finanziario stabile e inclusivo. Secondo le previsioni del "Community Investment Plan 2023-2025", le principali voci di entrata ammontano a 100.000 dollari da fondazioni private, 100.000 dollari dai canoni dei proprietari di casa, 110.000 dollari dagli affitti commerciali, 50.000 dollari da donazioni e raccolte fondi, e 75.000 dollari da servizi pro bono (DNI Community Investment Plan, 2023: 13-14). Un ruolo significativo è svolto dalle fondazioni private, che hanno finanziato progetti chiave come la transizione della direzione, la realizzazione di giardini comunitari e la creazione del CLT Homeowners Fund, un fondo di sostegno per i proprietari all'interno del trust. Parallelamente, la DSNi contribuisce con fondi operativi diretti per garantire la stabilità del personale e la continuità gestionale della DNI. Le entrate ricorrenti derivanti dai canoni di ground lease delle abitazioni e degli immobili commerciali vengono reinvestite nella manutenzione e nel miglioramento del patrimonio comunitario, mentre le collaborazioni pro bono con studi legali e società di sviluppo, come Goulston & Storrs, forniscono un apporto professionale di alto livello stimato in oltre 60.000 dollari l'anno. La DSNi integra queste risorse con iniziative di raccolta fondi locali, come assemblee pubbliche, eventi comunitari e campagne legate agli anniversari del progetto, che rafforzano al tempo stesso il radicamento sociale e l'autonomia finanziaria del trust. Inoltre, la cooperazione con la Greater Boston Community Land Trust Network (GBCLTN) ha permesso di accedere a nuovi fondi regionali e nazionali, tra cui un Fondo di Acquisizione e un Fondo di Sovvenzioni da 2 milioni di dollari, destinati a sottrarre terreni al mercato speculativo e consolidare la proprietà collettiva. In sintesi, la DSNi ha sviluppato un ecosistema finanziario resiliente, in cui la combinazione di risorse pubbliche, private e comunitarie assicura la sostenibilità a lungo termine del modello CLT, favorendo una rigenerazione urbana equa e guidata dai residenti (DNI Community Investment Plan, 2023: 15).

CLT REGNO UNITO

142 Granby St.
Toxteth, Liverpool



53.392294° N
2.957022° W

CLT REGNO UNITO

Granby Four Streets Community Land Trust



NOME	Granby Four Streets Community Land Trust
LOCALIZZAZIONE	Città di Liverpool, Inghilterra
AREA SERVITA	Granby Triangle
ANNO DI NASCITA	2011 (ancora attivo oggi)
PROGETTI REALIZZATI	Il Progetto 10 Case ha recuperato 11 case a schiera abbandonate in Cairns Street e dato vita al Granby Winter Garden, spazio comunitario, ottenendo nel 2015 il Turner Prize. Parallelamente, con That Bloomin' Green Triangle, dal 2006 i residenti hanno promosso il rinverdimento spontaneo del quartiere, attivando anche collaborazioni culturali. Il Four Corners Project, infine, mira a riattivare le attività di vicinato tra Cairns Street e Granby Street attraverso spazi commerciali e comunitari.
MODELLO	Bottom-up
BUDGET ANNUALE	£250.000 - prestito a tasso zero da Steinbeck Studio; £250.000 - contributo della National Lottery Community Fund; £125.000 - finanziamento della Nationwide Foundation; £50.000 ciascuno - ricavato dalla vendita di 5 abitazioni del CLT;
USO DEL SUOLO	Doppia proprietà (dual ownership) con sistema ibrido per la concessione degli immobili
GOVERNANCE	Governance tripartita
MEMBRI	Il CLT conta oltre 100 membri, tra residenti locali e soggetti interessati che operano a Granby e nell'area di Liverpool 8. La gestione è affidata a un Consiglio di 8 membri (su un massimo previsto di 12), eletti durante un'assemblea generale pubblica (AGM).
RESALE FORMULA	Limited-equity resale formula
SITUAZIONE FINANZIARIA	Il CLT ha attivato un ampio sistema di partnership per la realizzazione dei suoi progetti, coinvolgendo attivamente enti locali e nazionali. Tra i principali sostenitori finanziari figurano la Nationwide Foundation, Power to Change, The Homes and Communities Agency, la National Lottery, il National CLT Network, oltre a Steve Biko Housing e Plus Dane Group, che hanno contribuito al recupero e alla gestione delle abitazioni.

Descrizione sviluppo del CLT

Nel Regno Unito il modello dei Community Land Trust si è sviluppato con caratteristiche diverse tra Scozia e Inghilterra, a causa di contesti normativi distinti ma con un obiettivo comune: restituire alla comunità il controllo su terra e immobili ([McMorran, 2020](#)). La Scozia è stata la prima in Europa a riconoscere formalmente il modello dei Community Land Trust, introducendo con il Land Reform Act del 1994 il Community Right to Buy, che consente alle comunità rurali di acquistare i terreni su cui vivono. Questo strumento ha contrastato la concentrazione della proprietà fondiaria e promosso il controllo locale delle risorse. Per sostenere il modello, furono istituiti la Community Land Unit (1997) e lo Scottish Land Fund (2001), che finanziò oltre 180 comunità fino al 2006, confermando l'importanza di un sostegno pubblico stabile ([Scottish Land Commission, 2020](#)). In Inghilterra il fenomeno ha avuto uno sviluppo più rapido e diversificato, si è affermato soprattutto come strumento di politica abitativa, promosso da enti locali e associazioni di cittadini per garantire case accessibili e permanenti in contesti urbani e rurali. La diffusione del modello è iniziata grazie alla Community Finance Solutions dell'Università di Salford, che tra il 2006 e il 2008 ha promosso progetti pilota con il sostegno del Carnegie UK Trust e del Tudor Trust. Il vero riconoscimento giuridico è arrivato con la sezione 79 dell'Housing and Regeneration Act del 2008, che ha definito i CLT come enti senza scopo di lucro incaricati di acquisire e gestire beni a beneficio della comunità, garantendo partecipazione aperta e controllo locale ([Carnegie UK Trust, 2025](#)). Nel 2010 è stato istituito il National CLT Network, che offre supporto tecnico, legale e finanziario ai nuovi trust. Nel sistema fondiario inglese, la terra appartiene formalmente alla Corona e i privati possono solo godere di diritti d'uso (tenure rights) di diversa durata, non assimilabili alla piena proprietà dei sistemi di civil law. Poiché il diritto inglese non riconosce l'enfiteusi, non è giuridicamente possibile separare la proprietà del suolo da quella dell'edificio secondo la formula classica del ground lease statunitense ([Crabtree, 2013:9](#)). Perciò, i Community Land Trusts britannici hanno dovuto sviluppare soluzioni contrattuali alternative che permettano di preservare la finalità sociale della terra pur operando entro i limiti del common law. Tra le principali "tenure options" individuate dal National CLT Network ([Bashford, Fleetwood & Fox, 2012: 74-78](#)) rientrano: il Resale Price Covenant, che vincola il prezzo di rivendita mantenendo stabile lo sconto sul mercato; l'Equity Loan, in cui il CLT garantisce parte del mutuo per favorire l'acquisto agevolato; la Shared Ownership, che combina proprietà parziale e affitto; l'Esenzione dal Leasehold Enfranchisement, che tutela la proprietà collettiva del suolo; il Renting, con canoni calmierati intorno all'80% del valore di mercato; e la Mutual Home Ownership, dove una cooperativa di residenti gestisce e distribuisce le quote di proprietà.

I CLT spesso collaborano con housing associations o autorità locali attraverso due modelli principali: la leasehold partnership, in cui il CLT conserva la proprietà del suolo ma affida sviluppo e gestione a un ente abitativo tramite un contratto pluridecennale, e la developer partnership, dove è l'associazione a costruire e possedere gli immobili, mentre il CLT mantiene un diritto di prelazione. Queste partnership consentono di condividere rischi e costi, ma implicano una parziale perdita di controllo da parte del CLT ([National CLT Network -Trust and Association Report, 2013: 9](#)). In questo quadro, il tema del finanziamento resta un fattore decisivo. Per sostenere lo sviluppo del settore, nel 2008, è stato istituito il Community Land Trust Fund, un programma pilota quadriennale promosso da un consorzio di finanziatori. Con una dotazione complessiva di 2 milioni di sterline, il Fondo mirava a stimolare la crescita del movimento in Inghilterra e Galles, garantendo accesso a risorse economiche e assistenza tecnica ([Lawson, 2020](#)).

Il National Planning Policy Framework (NPPF) definisce le politiche urbanistiche del governo inglese, promuovendo un uso efficiente del suolo per soddisfare il fabbisogno abitativo, tutelare l'ambiente e garantire condizioni di vita salubri. L'ultima versione, pubblicata nel dicembre 2024, dà priorità ai terreni già urbanizzati (brownfield), incoraggia schemi a uso misto, il recupero di aree degradate e la conversione di spazi sottoutilizzati in abitazioni o servizi comunitari. Le autorità locali devono individuare terreni idonei e aggiornare regolarmente i piani in base alla domanda ([National Planning Policy Framework, 2024](#)). A sostegno di queste politiche, il Community Ownership Fund ha destinato dal 2021 oltre 135 milioni di sterline a 409 progetti nel Regno Unito, di cui 93,4 milioni in Inghilterra ([My Community, 2025](#)). L'esperienza britannica dimostra quindi come il modello, pur ispirato agli Stati Uniti, abbia saputo rielaborarsi in un quadro giuridico diverso, ampliando i propri campi di azione e sperimentando soluzioni innovative, pur mantenendo al centro il controllo comunitario della terra e la finalità sociale di lungo periodo. Secondo i dati del [National CLT Network \(2025\)](#), oggi in Inghilterra e Galles si contano circa 548 Community Land Trust, impegnati in 728 progetti: sono già state realizzate 1.965 abitazioni a prezzi accessibili e altre 7.100 sono attualmente in fase di costruzione. Il movimento continua a crescere ogni giorno, coinvolgendo comunità di ogni dimensione, sia in aree urbane che rurali, a testimonianza della sua capacità di adattarsi a contesti diversi e di rispondere in modo concreto al bisogno di alloggi accessibili ([National CLT Network, 2025](#)).

Il quartiere Granby Four Streets di Liverpool rappresenta uno dei casi più significativi di rigenerazione urbana dal basso nel Regno Unito, dove la comunità locale è stata protagonista del cambiamento. Nato come parte del Granby Triangle, con eleganti case vittoriane e una vivace vita sociale, il quartiere divenne nel dopoguerra un contesto multiculturale grazie all'arrivo di immigrati dal Commonwealth. A partire dagli anni Settanta, però, la crisi economica e le tensioni razziali - culminate nei disordini di Toxteth del 1981 - portarono allo spopolamento e al degrado diffuso. Negli anni Novanta, i residenti si organizzarono nella Granby Residents Association per opporsi ai piani di demolizione e difendere la comunità, contrastando anche la Housing Market Renewal Initiative del 2002, considerata un tentativo di "rigenerazione escludente".

Dopo lo scioglimento della GRA nel 2010, gli abitanti avviarono un percorso di auto-rigenerazione comunitaria, con interventi spontanei di giardinaggio, riqualificazione delle facciate e la nascita del Granby Street Market, che riattivarono la vita di quartiere e gettarono le basi per la futura creazione del CLT ([Granby4StreetsCLT, 2025](#)). Così, nel 2011 prese forma ufficialmente il Granby Four Streets Community Land Trust, un esperimento innovativo di proprietà fondiaria comunitaria nato dall'iniziativa degli abitanti con l'obiettivo di riportare in uso le abitazioni vuote e trasformarle in alloggi accessibili. Il comune trasferì al trust dieci proprietà, mentre investitori sociali come Steinbeck Studios e il collettivo di architetti Assemble contribuirono a sviluppare un piano di rigenerazione inclusivo e sostenibile. Il progetto si fondava sulla valorizzazione del patrimonio architettonico vittoriano, sulla creazione di spazi pubblici di qualità e sull'apertura di nuove opportunità di lavoro e impresa. Gli abitanti del quartiere furono i veri protagonisti del processo: essi non solo promossero il CLT come forma di abitare sostenibile, ma si impegnarono anche con forza per preservare e riqualificare il proprio quartiere. Accanto a loro si mossero i progettisti e i finanziatori, che resero concretamente realizzabile la visione comunitaria ([Granby4streetsclt, 2025](#)).

L'approccio del CLT si caratterizzava per alcuni obiettivi chiave: trasformare le strade in spazi verdi e accoglienti, fare delle Four Streets la zona più rigogliosa della città, mantenere e rafforzare il carattere multiculturale del quartiere, garantire sicurezza e socialità, creare un polo culturale e artistico con un caffè comunitario e consolidare il ruolo del mercato di strada come appuntamento centrale della comunità. Dal punto di vista abitativo, il Granby Four Streets CLT ha riportato in uso tredici case in Cairns Street: sei destinate alla proprietà calmierata, cinque all'affitto accessibile e due riconvertite nel Winter Garden, uno spazio comunitario con giardino coperto. Con il progetto "Greening Granby" si è ampliata la rete di aree verdi e spazi pubblici lungo Granby Street, valorizzando le uniche quattro strade sopravvissute alle demolizioni e recuperando le case vittoriane secondo le indicazioni dei residenti, unendo memoria storica e linguaggio architettonico contemporaneo ([Assemble Studio, 2015](#)).

Oltre al recupero residenziale, il CLT ha promosso il rilancio economico locale, ristrutturando negozi dismessi per creare un centro comunitario e commerciale e offrendo occasioni formative e occupazionali in un'area segnata da alta disoccupazione giovanile. La collaborazione tra Assemble e il CLT ha portato alla realizzazione di dieci abitazioni accessibili e del Granby Workshop, laboratorio di ceramiche inaugurato in occasione del Turner Prize 2015, vinto dallo stesso collettivo. Nel 2019 è stato completato il Granby Winter Garden, spazio comunitario e artistico con giardino interno e tetto in vetro ([Granby Workshop, 2015](#)). Il Progetto 10 Case, prima iniziativa strutturata del CLT, ha prodotto undici abitazioni a schiera (cinque vendute e sei in affitto calmierato), assegnate in collaborazione con la Steve Biko Housing Association per favorire il rientro dei residenti storici. Oggi, le Four Streets rappresentano un quartiere multiculturale rigenerato, dove abitazioni accessibili, attività locali e spazi condivisi si integrano, offrendo un esempio emblematico di rigenerazione urbana dal basso, fondata su partecipazione, solidarietà e resilienza comunitaria ([Assemble Studio, 2015](#); [Granby Workshop, 2015](#)).

Governance:

La governance del Granby Four Streets Community Land Trust (CLT) si fonda su principi di democrazia partecipativa e controllo locale, garantendo alla comunità un ruolo diretto nella gestione del quartiere. Il CLT è un'organizzazione no-profit a iscrizione libera: chiunque viva o lavori nell'area di Liverpool 8 può diventare socio versando una quota simbolica di 1 sterlina, che dà diritto a un voto secondo il principio "un membro, un voto", indipendentemente dal numero di azioni possedute. Questa formula assicura uguaglianza decisionale tra i membri e rafforza la natura comunitaria dell'organizzazione. Il Consiglio Direttivo, organo centrale di governo, è composto da un massimo di 12 membri, suddivisi equamente tra residenti, membri della comunità e stakeholder esterni (come enti pubblici, investitori sociali, sviluppatori e housing associations). Questa struttura tripartita garantisce il bilanciamento tra rappresentanza locale, competenze tecniche e interessi collettivi. I membri del Consiglio sono eletti dall'assemblea dei soci durante l'assemblea generale annuale, che deve tenersi entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio finanziario. Il Consiglio ha il compito di gestire le attività del trust, approvare i bilanci, stabilire piani e politiche coerenti con i valori fondativi e garantire la trasparenza e la sostenibilità delle decisioni. Ha inoltre il potere di delegare funzioni a comitati o dipendenti, convocare assemblee straordinarie e vigilare sul rispetto delle regole e degli standard di gestione ([Granby4streetsclt, 2025](#)).

Leasehold:

Nel caso di Granby, la terra rimane di proprietà del CLT, che funge da ente di interesse comunitario incaricato della gestione e tutela a lungo termine del patrimonio urbano. Su questo suolo, i singoli alloggi vengono concessi a residenti e organizzazioni partner attraverso diversi regimi di godimento, in un sistema ibrido che combina proprietà condivisa (shared ownership), affitto a canone calmierato (affordable rent) e gestione cooperativa (co-housing partnership). In concreto, il CLT detiene la freehold ownership - ossia la piena proprietà del terreno e dell'involucro edilizio - mentre i residenti ottengono diritti d'uso a lungo termine o quote di proprietà limitata sugli alloggi, tramite contratti di leasehold pluridecennali o formule di equità condivisa. Questo schema consente la coesistenza di più forme di gestione e proprietà: alcune unità sono affittate direttamente dal CLT a canone agevolato, altre sono cedute in shared ownership a residenti con redditi medi, mantenendo vincoli permanenti sulla rivendita, mentre un ulteriore gruppo di abitazioni è gestito dalla Terrace 21 Housing Co-op, che in partenariato con il CLT ha riqualificato cinque case secondo criteri di sostenibilità ecologica. Il dual ownership assume quindi una valenza collettiva e multilivello: il CLT non solo conserva la proprietà del suolo, ma coordina un sistema di diritti d'uso diversificati e complementari, garantendo che la rendita urbana non venga privatizzata ([Thompson, 2015: 1022-1023](#)).

Resale formula:

Le case vendute dal CLT non possono essere cedute al prezzo di mercato: il loro valore di rivendita viene calcolato in base ai redditi medi locali e non in funzione dell'apprezzamento immobiliare. L'ex proprietario recupera il capitale iniziale investito, più una quota limitata di rivalutazione, mentre la differenza resta vincolata alla comunità, mantenendo così la perpetua accessibilità economica dell'alloggio ([Liverpool City Council, 2019: 3](#)). Questo principio è una traduzione britannica della limited-equity resale formula dei CLT statunitensi, ma adattata al contesto del diritto fondiario inglese. Perciò, il vincolo di prezzo è inserito nei contratti di vendita (freehold sale with covenants) o nei leasehold agreements stipulati tra CLT e acquirenti ([Heap & Southern, 2023:32](#)).

Aiuti e finanziamenti:

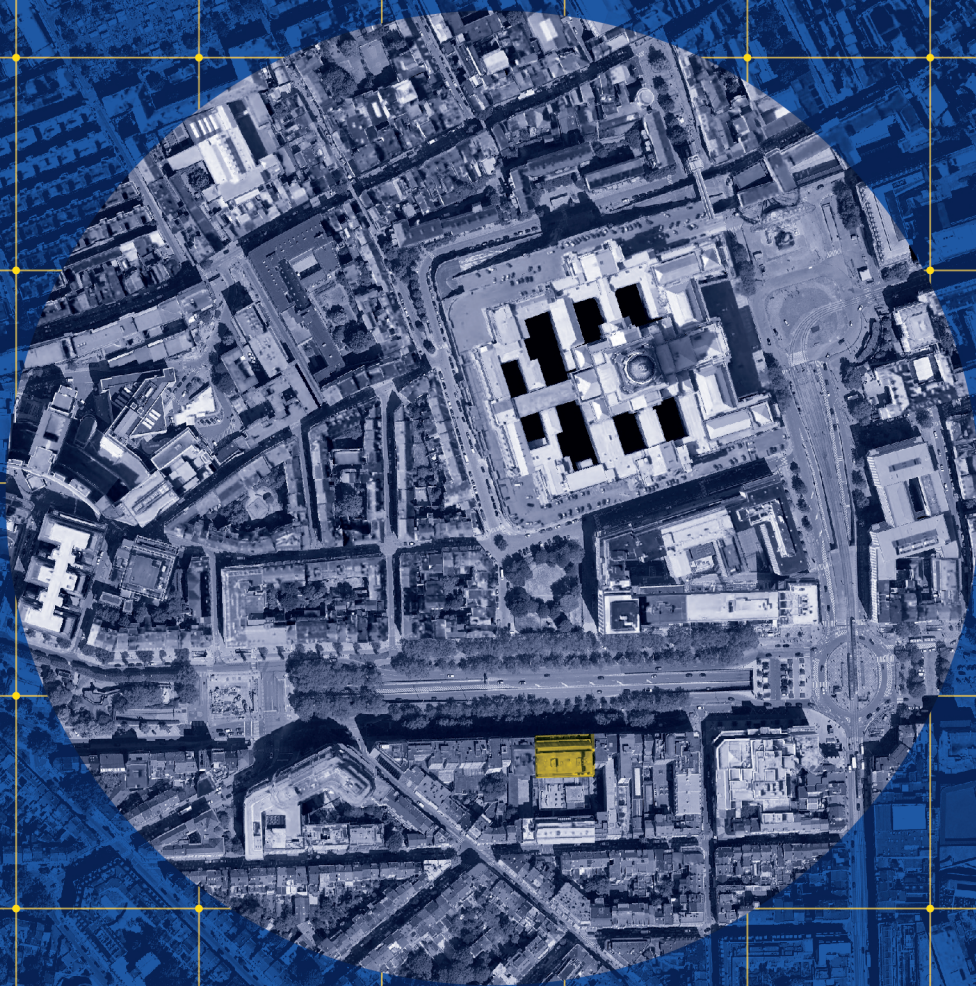
Per la realizzazione del progetto, Granby Four Streets CLT ha beneficiato di un articolato sistema di aiuti finanziari e partnership locali, che hanno reso possibile la riqualificazione del quartiere. Il primo sostegno è arrivato dal Liverpool City Council, che ha trasferito al CLT dieci immobili vincolandone il possesso alla condizione di completarne il restauro entro due anni, pena la restituzione al Comune. Un ruolo cruciale è stato poi svolto dallo Steinbeck Studio, che ha concesso un prestito di 250.000 sterline a tasso zero per i primi due anni, oltre a finanziare la redazione e diffusione di un report volto a raccontare la storia e la visione del progetto, con l'obiettivo di attrarre nuovi partner e investitori. A questi si sono aggiunti finanziamenti significativi da parte della Nationwide Foundation (£125.000) e della National Lottery Community Fund (£250.000), seguiti da contributi di minore entità provenienti da organizzazioni come Power to Change, The Homes and Communities Agency, il National CLT Network, la Steve Biko Housing Association e la cooperativa edilizia Plus Dane Group.

Ulteriori risorse sono state generate internamente attraverso la vendita di cinque abitazioni del CLT, che ha prodotto un ricavo di circa £50.000 per unità, reinvestito nella manutenzione e nello sviluppo del progetto. L'impegno iniziale dello Steinbeck Studio si è rivelato determinante: ha permesso di costruire fiducia istituzionale e di attivare un effetto leva, facilitando l'arrivo di nuovi finanziamenti e partnership.

Tra queste, una delle più rilevanti è quella con il collettivo londinese Assemble, vincitore del Turner Prize 2015, che ha collaborato al progetto introducendo un approccio partecipativo e rigenerativo. Il gruppo ha valorizzato il patrimonio architettonico esistente e il tessuto sociale del quartiere, realizzando con i residenti un giardino d'inverno con tetto in vetro come spazio comune e fondando il Granby Workshop, dove nove abitanti sono stati formati e assunti per produrre oggetti artigianali ricavati da materiali di recupero ([Federcasa & LabGov, 2020:77-78](#)).

CLT EUROPA

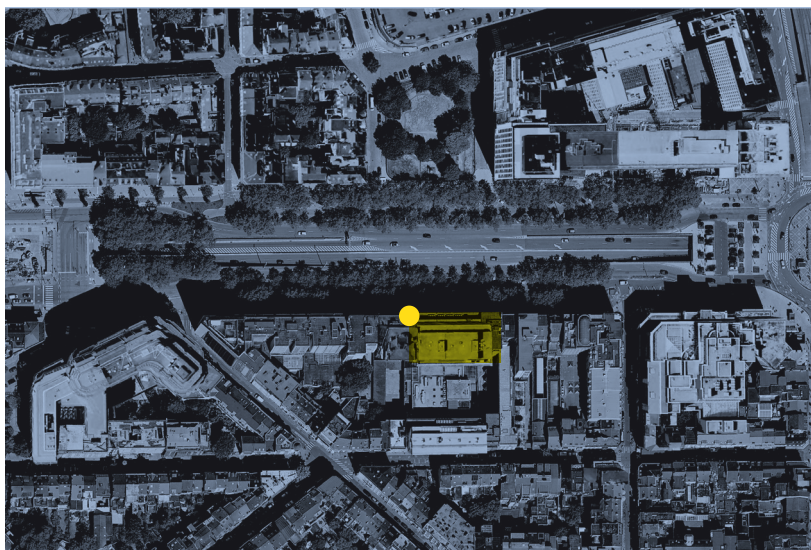
Av. de la Toison d'Or 72
Saint-Gilles, Bruxelles



50.834528° N
4.352797° E

CLT EUROPA

Community Land Trust Brussels



NOME	Community Land Trust Brussels
LOCALIZZAZIONE	Città di Bruxelles, Belgio
AREA SERVITA	Regione di Bruxelles - Capitale
ANNO DI NASCITA	2012 (ancora attivo oggi)
PROGETTI REALIZZATI	Al 2022 ha sviluppato 107 alloggi accessibili grazie a progetti come Le Nid ad Anderlecht (2015), Arc-en-Ciel ad Anderlecht (2018), CALICO a Forest (2021) e Indépendance-Ransfort a Molenbeek (2022). Nel 2024 sono in costruzione ulteriori 62 unità abitative, distribuite tra sei cantieri attivi.
MODELLO	Top- down
BUDGET ANNUALE	€ 500,000 di budget operativo, € 5,000,000 di budget per gli investimenti (inclusi € 2,000,000 di sovvenzioni).
USO DEL SUOLO	Doppia proprietà (<i>dual ownership</i>)
GOVERNANCE	Governance tripartita
MEMBRI	Al 31 dicembre 2022, il CLTB contava 1.812 membri. Di questi, 108 erano proprietari, 4 erano in affitto, 1.393 erano candidati proprietari, 38 erano selezionati per un progetto in costruzione e 269 erano membri sostenitori.
RESALE FORMULA	Appraisal-based resale formula
SITUAZIONE FINANZIARIA	Nel 2024, l'ASBL del CLTB chiude con un utile di 14.671 euro. Il contributo regionale di 500.000 euro copre solo il 30% delle entrate, grazie all'integrazione di altri finanziamenti rilevanti: Fondazione Laudes (rete europea dei CLT), Interreg NWE (Upcycling Trust), Erasmus+ (Cohousilience), Bruxelles Environnement (mobilità condivisa), Polsslag e risorse per l'autorinnovazione a Rue Venizélos. Il Fondo Venture Philanthropy ha inoltre sostenuto l'ottimizzazione organizzativa interna.

Descrizione sviluppo del CLT

Il Community Land Trust Brussels (CLTB) rappresenta il primo esempio di adattamento europeo del modello nato negli Stati Uniti ed è considerato una delle esperienze più innovative nel panorama abitativo contemporaneo. La sua nascita si colloca in un contesto urbano profondamente segnato da una crisi strutturale: da decenni Bruxelles soffriva una carenza cronica di edilizia sociale e, tra il 2000 e il 2010, affitti e prezzi di vendita erano praticamente raddoppiati. Le politiche di rinnovamento urbano, lungi dal risolvere il problema, avevano spesso innescato dinamiche di gentrificazione che costringevano numerose famiglie a spostarsi verso le periferie o a vivere in condizioni precarie. Le zone più vulnerabili, come Anderlecht, Molenbeek e Schaerbeek, risultavano particolarmente colpite da queste trasformazioni ([Impact Report, 2022](#)).

Come evidenziato dal rapporto europeo Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities ([SHICC, 2021](#)), la situazione abitativa della capitale è molto più critica rispetto al resto del Belgio. Se a livello nazionale prevale la proprietà della casa, nella Regione di Bruxelles-Capitale il 61% delle famiglie vive in affitto, contro il 29% nelle Fiandre e il 34% in Vallonia. Tra questi inquilini, solo il 14% abita in alloggi sociali, che nel 2016 costituivano appena il 7,3% dello stock abitativo complessivo. La domanda, invece, è in costante crescita: circa 48.000 famiglie risultavano in lista d'attesa per un alloggio sociale. Parallelamente, i canoni privati sono aumentati in modo costante: tra il 2004 e il 2016 sono passati da 543 a 660 euro (+22% in dodici anni), colpendo soprattutto le famiglie più povere che già nel 2005 destinavano tra il 41% e il 65% del proprio reddito all'affitto, ben oltre la soglia del 33% considerata sostenibile. Anche l'accesso alla proprietà è diventato sempre più difficile: tra il 2006 e il 2016 il prezzo mediano di vendita degli appartamenti è cresciuto del 34%. Negli ultimi anni il quadro si è aggravato: tra il 2010 e il 2020 gli affitti sono aumentati dell'83%, molto più dei salari e dell'inflazione; tra il 2009 e il 2019 i prezzi di acquisto sono cresciuti di oltre il 30%. Nel 2020 oltre 49.000 famiglie attendevano un alloggio sociale e quasi la metà della popolazione risultava idonea ad accedervi. A ciò si aggiunge un diffuso impoverimento: il 38,8% dei residenti di Bruxelles vive sotto la soglia di povertà e nel 2022 il 26,5% delle famiglie era in condizione di povertà energetica, con le bollette di gas ed elettricità aumentate del 215% in soli due anni. Lo stesso anno, la spesa media per l'abitazione raggiungeva il 34,6% del reddito familiare, ma per il 25% più povero la quota saliva al 41,4% ([Impact Report, 2022](#)).

Nei primi anni Duemila a Bruxelles si cercarono soluzioni alternative alla crisi abitativa. Un esempio fu il progetto L'Espoir (2005), con cui 14 famiglie a basso reddito costruirono un edificio sociale a basso impatto ambientale, divenendo proprietarie delle abitazioni. L'esperienza mostrò la fattibilità di modelli innovativi, ma anche il limite del ritorno sul mercato libero al momento della rivendita. Per superare questa criticità, associazioni come Le Ciré e La Maison du Quartier Bonnevie si avvicinarono al modello dei CLT statunitensi, fondato sulla separazione tra suolo e fabbricati e su formule di rivendita calmierata.

Dopo un primo approfondimento in una conferenza a Lione (2008) e una visita al Champlain Housing Trust di Burlington (2009), quindici associazioni sottoscrissero una dichiarazione di intenti costituendo la Plateforme Community Land Trust Bruxelles. Grazie al sostegno politico del Segretario di Stato per l'Alloggio Christos Doukeridis, venne avviato uno studio di fattibilità triennale e furono stanziati i primi finanziamenti. Il 20 dicembre 2012 nacque ufficialmente il Community Land Trust Brussels (CLTB), organizzato con una Fondazione di Pubblico Interesse proprietaria dei terreni e un'associazione non profit incaricata della gestione operativa (Geert De Pauw, 2015). Lo statuto definiva il CLTB come organizzazione no-profit impegnata ad acquisire e gestire terreni nell'interesse della comunità, destinandoli ad abitazioni accessibili e altri usi collettivi. Tra il 2012 e il 2013 vennero investiti circa 2 milioni di euro per le prime acquisizioni e ristrutturazioni, mentre con un contributo di 670.000 euro trasformò un'ex casa parrocchiale in cinque alloggi per famiglie numerose e quattro appartamenti accessibili a persone con disabilità, dotati di spazi comuni e giardino. Nel 2013 fu inserito nel Code du Logement come Alliance Foncière Régionale, ottenendo piena legittimità giuridica, e avviò i primi due progetti pilota, Arc-en-Ciel e Le Nid, sostenuti da sovvenzioni regionali. Nel 2014 il governo destinò al trust 2 milioni di euro annui per circa 30 unità abitative, mentre nel 2015 fu inaugurato a Molenbeek il progetto L'Écluse, nove alloggi realizzati dal Fondo Abitativo della Regione e primo CLT abitato in Europa continentale. Tutti i progetti integrarono spazi collettivi e funzioni sociali, come giardini, lavanderie e sedi associative (SHICC, 2018). Negli anni il CLTB è cresciuto fino a gestire 11 terreni a Bruxelles, Anderlecht, Molenbeek, Forest, Ixelles e Schaerbeek, tutte aree esposte alla gentrificazione. L'acquisizione di nuovi suoli resta complessa in una città densamente popolata e con pochi spazi liberi; per questo, dal 2023, il trust ha avviato una ricerca-azione sulla possibilità di riqualificare edifici sottoutilizzati o poco isolati. Al 31 dicembre 2022, 107 famiglie abitavano in case CLTB, di cui 78 come proprietarie e 29 in affitto tramite partner come le cooperative Fair Ground Brussels e Pass-âges.

Rispetto al rapporto di impatto precedente, le unità occupate sono quasi raddoppiate, grazie anche a due progetti inaugurati di recente: CALICO a Forest (34 alloggi, 2021) e Indépendance-Ransfort a Molenbeek (22 alloggi, 2022). Tra il 2020 e il 2022 il numero di abitazioni CLTB è passato da 49 a 107, mentre l'82% dei residenti si è dichiarato più soddisfatto e realizzato da quando vive in una casa del trust. In soli due anni sono state organizzate 325 attività comunitarie, dalla scuola di doposcuola ai tavoli di conversazione, dai laboratori di biciclette agli orti urbani. Nel 2021 il CLTB ha ricevuto il World Habitat Award delle Nazioni Unite, a conferma della sua importanza internazionale ([Impact Report, 2022](#)).

Attualmente il CLTB sta sviluppando sei nuovi progetti di edilizia sostenibile e comunitaria, per un totale di 62 alloggi in costruzione. Tra questi, il sito Abbé Cuyllits ad Anderlecht prevede 9 abitazioni con giardino collettivo, mentre a Ixelles il progetto Gray includerà 10 alloggi e uno spazio comune per attività di quartiere. Sempre ad Anderlecht sono in corso i progetti Venizelos (3 case con giardino condiviso) e Abbé 35 (4 appartamenti da ristrutturare con spazi esterni privati). In centro città, Anvers - Lumière du Nord offrirà 14 abitazioni, un giardino, uno spazio comune e un'area per Bruxelles Ambiente. Infine, nel nuovo quartiere sostenibile Tivoli a Laeken, sono in costruzione 22 alloggi a prezzi accessibili. Oggi il CLTB non è solo un progetto locale, ma un laboratorio europeo di innovazione sociale e giuridica: la sua esperienza ha ispirato iniziative in Vallonia, a Gand, nelle Fiandre e in altri Paesi europei, contribuendo alla costruzione di una rete transnazionale di attori impegnati a riaffermare il diritto alla casa come bene comune. A Bruxelles ha inoltre promosso la nascita della cooperativa Fair Ground Brussels, che amplia l'azione del trust sviluppando alloggi sociali in affitto e spazi per l'economia sociale e associativa, sempre trattando la terra come bene comune ([Impact Report, 2024](#)).

Governance:

La governance segue il modello tripartito classico dei CLT: un terzo dei seggi del Consiglio di amministrazione spetta agli abitanti (attuali e futuri), un terzo alle autorità pubbliche - con un ruolo centrale del governo regionale - e un terzo alla società civile. Ogni componente dispone di un voto, garantendo equilibrio tra interessi individuali e collettivi. Accanto a questo assetto istituzionale, il CLTB pone grande attenzione alla dimensione comunitaria. Distingue tra comunità allargata - composta da residenti, futuri assegnatari, sostenitori e partner - e gruppi di progetto, che riuniscono le famiglie di uno stesso edificio, promuovendo partecipazione e coesione. La comunità allargata si riunisce annualmente nell'Assemblea Generale, mentre i gruppi di progetto sono coinvolti sin dalle fasi iniziali di pianificazione, costruendo fiducia reciproca e favorendo l'integrazione nel quartiere.

Questa impostazione genera ricadute economiche e sociali concrete: il Bazaar Festival, un mercatino mensile con stand gastronomici e musica organizzato dal gruppo Arc-en-Ciel, rafforza i legami di prossimità e alimenta microeconomie locali; il progetto Citizendev, ispirato all'approccio Asset-Based Community Development, valorizza le competenze degli abitanti e le trasforma in attività autogestite come orti urbani, laboratori di cucina, doposcuola o iniziative ciclistiche come Roue Libre (SHICC, 2018).

Leasehold:

Anche in questo caso vige il principio classico di doppia proprietà ma viene riadattato al contesto europeo. Il CLTB è composto da una Fondazione di Pubblica Utilità (FUP) che detiene la proprietà del suolo, e da un'Associazione senza scopo di lucro (ASBL) che si occupa dello sviluppo dei progetti. Il terreno resta sempre di proprietà della FUP, mentre le unità abitative sono acquistate da singoli individui che si impegnano a viverci (o, nel caso di enti senza scopo di lucro o imprese dell'economia sociale, a utilizzarle direttamente). Il CLTB non cede mai il terreno, se non in casi eccezionali, così da garantire che gli immobili restino per sempre al servizio dei bisogni locali e gestiti per il bene comune. L'uso del suolo è regolato legalmente tramite un diritto di superficie di 50 anni concesso dal CLTB al proprietario dell'abitazione. Questo diritto include clausole che rispecchiano i principi del modello CLT e richiedono al proprietario il versamento di un canone simbolico di 10 € al mese. Attualmente il CLTB si sostiene grazie a sussidi pubblici che gli permettono di acquistare i terreni e di aiutare le famiglie a reddito più basso ad accedere alla proprietà. Questi sussidi possono arrivare fino a 765 €/m², consentendo di vendere le abitazioni a un prezzo inferiore dal 25% al 50% rispetto al mercato. Gli acquirenti sono liberi di scegliere la banca per il mutuo, ma il CLTB collabora spesso con il Fondo dell'Abitazione della Regione di Bruxelles-Capitale, che offre prestiti a tassi agevolati (tra l'1,5% e il 3%), con rate mensili di solito fissate entro il 30% del reddito familiare al momento della stipula (SHICC, 2021: 6).

Resale formula:

La resale formula adottata dal CLTB riprende il modello appraisal-based del Champlain Housing Trust: al momento della vendita, la famiglia recupera l'investimento iniziale più il 25% dell'aumento di valore maturato. Come previsto dallo statuto del CLTB, la formula garantisce al venditore una parte del plusvalore generato, senza però compromettere l'accessibilità futura dell'alloggio.

Il restante 75% dell'aumento di valore resta vincolato alla comunità: il 6% viene trattenuto dal CLTB per coprire i costi operativi, mentre la parte restante riduce il prezzo per il futuro acquirente. Questo meccanismo consente di contenere i prezzi di rivendita e mantenere gli alloggi accessibili nel tempo, senza la necessità di ulteriori sussidi pubblici (SHICC, 2021: 7).

Aiuti e finanziamenti:

Il Community Land Trust Bruxelles beneficia di un solido sistema di finanziamenti pubblici e privati che sostiene sia l'acquisizione dei terreni, sia lo sviluppo dei progetti abitativi e delle attività sociali della sua rete. Ogni anno, la Regione di Bruxelles-Capitale (BCR) garantisce al CLTB una sovvenzione d'investimento di 2 milioni di euro, destinata all'acquisto di terreni e a sostenere l'accesso alla proprietà per le famiglie a basso reddito. Per ottenere questo contributo, il CLTB presenta una richiesta contenente l'identificazione del progetto, uno studio di fattibilità e un business plan. Questo meccanismo di finanziamento è stato introdotto con il piano "Alliance Habitat" (2013-2017), ma è tuttora attivo su base annuale per sostenere nuovi sviluppi. Parallelamente, il CLTB opera attraverso una associazione senza scopo di lucro (ASBL) che gestisce i progetti abitativi e i processi partecipativi. Nel 2018, l'ASBL ha beneficiato di un budget operativo di 500.000 euro, di cui 240.000 euro coperti da una sovvenzione diretta della BCR. Nel 2024, la situazione finanziaria dell'ASBL mostra segnali di consolidamento: l'esercizio si chiude con un utile di 14.671 euro, rafforzando i fondi propri e mostrando una liquidità adeguata. Tuttavia, la solvibilità resta fragile e richiede ulteriori risultati positivi nei prossimi anni.

Sempre nel 2024, l'ASBL ha ricevuto dalla Regione un contributo di 500.000 euro, che ha tuttavia rappresentato solo il 30% delle entrate, grazie all'attivazione di altri importanti finanziamenti, tra cui:

- Un sostegno della Fondazione Laudes per il lancio del network europeo dei CLT;
- Due contributi europei: uno dall'Interreg NWE per il progetto Upcycling Trust, e uno da Erasmus+ per Cohousilience;
- Un finanziamento per la diffusione del modello Calico a livello europeo;
- Un sostegno da Bruxelles Environnement per un progetto di mobilità condivisa;
- Un contributo dal programma Polsslag;
- Un finanziamento per l'autorinnovazione degli immobili in Rue Venizélos.

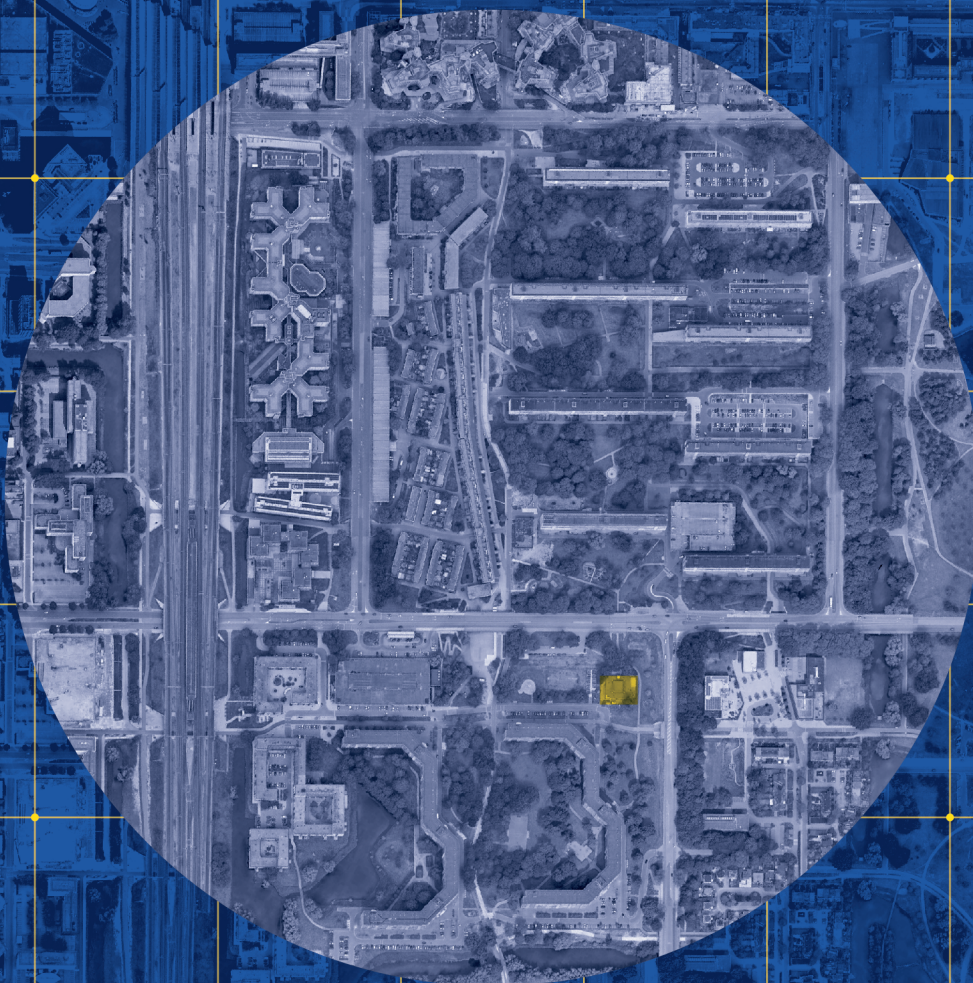
Grazie al supporto del Fondo Venture Philanthropy, il CLTB ha inoltre potuto finanziare attività di consulenza mirate al rafforzamento della struttura organizzativa, come l'ottimizzazione del database, la gestione documentale, lo sviluppo web e il coordinamento interno.

Per quanto riguarda la Fondazione CLTB, che detiene i terreni, era prevista una sovvenzione regionale aggiuntiva per nuovi progetti immobiliari solidali: il governo in carica non ha potuto procedere all'assegnazione, bloccando momentaneamente l'avvio di nuovi interventi.

I cantieri già in corso (Transvaal, Anvers, Gray) sono però avanzati, accrescendo il patrimonio immobiliare in lavorazione. Nel 2024, la Fondazione CLTB ha ampliato il proprio patrimonio immobiliare attraverso l'acquisizione di un terreno in Rue Raphaël ad Anderlecht, destinato a un progetto abitativo per giovani in difficoltà in collaborazione con Solidarité Logement e con il sostegno del Fondo Lokumo. Nello stesso anno, ha inoltre ottenuto due diritti di enfiteusi novantanovenali su terreni comunali situati in Rue Venizélos e Rue Abbé Cuylits 35. Sebbene il bilancio annuale si sia chiuso con un risultato negativo dovuto a una rettifica dell'IVA, la Fondazione presenta una situazione finanziaria solida, con buona liquidità e solvibilità al 31 dicembre 2024 ([Rapporto annuale CLTB, 2024: 17](#)).

CLT EUROPA

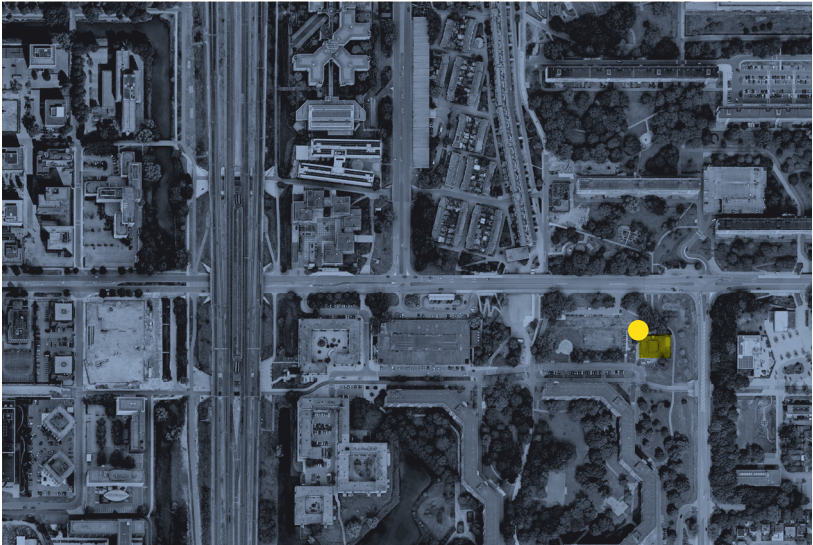
Bullewijkpad 51
Amsterdam



52.308635° N
4.958431° E

CLT EUROPA

CLT Bijlmer Platform + CLT H-Buurt



NOME CLT Bijlmer Platform + CLT H-Buurt

LOCALIZZAZIONE Bijlmer, Amsterdam

AREA SERVITA Greater Amsterdam

ANNO DI NASCITA 2018

PROGETTI REALIZZATI -

MODELLO Bottom-up

BUDGET ANNUALE -

USO DEL SUOLO Erfpacht

GOVERNANCE Governance tripartita

MEMBRI Oltre 140 membri

RESALE FORMULA -

SITUAZIONE FINANZIARIA Collaborazione e sostegno finanziario di diversi dipartimenti del Comune di Amsterdam, di reti nazionali di esperti legali e finanziari come la Triodos Foundation e Stichting Woon

Descrizione sviluppo del CLT

Il CLT Bijlmer Platform e il CLT H-Buurt rappresentano la prima sperimentazione del modello di Community Land Trust nei Paesi Bassi, avviata nel 2018 ad Amsterdam, in particolare nel quartiere Bijlmermeer (oggi noto semplicemente come Bijlmer). Quest'area, situata a sud-est della città, è caratterizzata da grandi complessi residenziali modernisti realizzati negli anni Sessanta e Settanta come social housing, ma nel tempo è divenuta un luogo segnato da forti tensioni sociali, alti livelli di povertà relativa, una composizione multiculturale con un'elevata presenza di immigrati e, più recentemente, da crescenti pressioni gentrificatorie. Nei Paesi Bassi, il sistema abitativo era storicamente fondato su un ampio patrimonio di alloggi sociali in affitto gestiti dalle corporazioni abitative (*woningcorporaties*), che assicuravano case accessibili a famiglie a basso e medio reddito. Dagli anni Duemila, però, questo modello è entrato in crisi: scandali gestionali, riduzione del sostegno statale e vincoli imposti dall'UE sugli aiuti pubblici hanno indebolito le corporazioni. La riforma della *woningwet* del 2015 ha ulteriormente ridotto la loro capacità d'azione, favorendo la vendita di numerose unità sul mercato privato. Ciò ha aggravato la crisi abitativa, facendo crescere i tempi di attesa per un alloggio popolare, che in alcune città hanno superato i dieci anni. In questo scenario, un gruppo di attori del settore dell'innovazione sociale, insieme a ricercatori, giuristi, sviluppatori alternativi e rappresentanti municipali, ha dato vita a un processo di co-progettazione ispirato al modello CLT ([Bijlmer Case Study](#), SHICC 2020).

La sperimentazione ha preso corpo proprio nel Bijlmer, dove la comunità di base Maranatha - un'organizzazione religiosa con una forte componente di immigrati - si è unita ad altri partner per sviluppare una serie di workshop di design thinking. Un intenso processo partecipativo che ha coinvolto circa 80 residenti e imprenditori nel nucleo organizzativo e 250 ambasciatori attivi nella fase di pianificazione. Tali incontri hanno permesso di mettere a confronto competenze legali, visioni urbanistiche, interessi comunitari e prospettive istituzionali, confermando la fattibilità del modello CLT in Olanda. Sono stati stabiliti i primi criteri per l'assegnazione degli alloggi, rivolti a residenti del quartiere che rispettano requisiti sociali ed economici (come reddito, composizione familiare o liberazione di un alloggio sociale), valorizzando anche il coinvolgimento attivo nel CLT. I beneficiari prioritari includono giovani, anziani con pensioni ridotte, famiglie con bambini, studenti, ma anche professionisti chiave come insegnanti e infermieri, oltre a piccoli imprenditori locali. Il CLT H-buurt mira, inoltre, a realizzare spazi comuni e infrastrutture utili alla vita di quartiere, come sale comunitarie e aree gioco, con l'obiettivo di sostenere sia l'abitare che le attività sociali ed economiche locali.

Questo percorso ha portato alla costituzione dell'“Associazione CLT H-buurt”, che formalizza e democratizza la collaborazione avviata. Insieme alla comunità è stato redatto un piano strategico quinquennale che affianca lo sviluppo del CLT a un programma socio-economico di quartiere, gestito dal Maranatha Community Transformation Centre, operativo già dal 2005. ([And The People & CLT Bijlmer, 2020: 12-14](#)). La CLT H-Buurtvereniging è sostenuta da un nucleo di esperti riuniti nel CLT Bijlmer Platform, con il sostegno del Comune di Amsterdam. Un soggetto abilitante che funge da centro di consulenza e supporto alla sperimentazione, con il compito di facilitare l'avvio dei primi progetti, di promuovere la conoscenza del modello e di rafforzare le capacità organizzative della comunità locale. In questa cornice, nel 2018 è stato lanciato il CLT H-Buurt, primo CLT ufficialmente registrato nei Paesi Bassi come Vereniging (associazione a guida comunitaria con membri) ([Bijlmer Case Study, SHICC 2020](#)). Anche se il CLT H-buurt non possiede attualmente alcun bene, prevede di acquisire un'area di 5.000 metri quadrati per costruire o ristrutturare alloggi a prezzi accessibili e infrastrutture sociali attraverso sia nuove costruzioni sia il recupero di edifici esistenti. L'idea guida è quella di creare un mix residenziale che risponda ai bisogni di diverse fasce della popolazione locale: 10 grandi unità per famiglie numerose e intergenerazionali, 15-20 unità per giovani alla prima esperienza abitativa e 15-20 unità per anziani, a cui si aggiungono spazi comuni e servizi di prossimità. Oltre agli alloggi, il progetto prevede funzioni miste: spazi commerciali per attività ad alto valore sociale (nidi per l'infanzia, doposcuola, centri di salute, incubatori di impresa), spazi comunitari per attività culturali e religiose, giardini urbani, orti collettivi, parcheggi comunitari e servizi condivisi come childcare collettivo e aree verdi multifunzionali. L'obiettivo non è solo abitativo, ma di trasformazione comunitaria e di costruzione di capitale sociale locale. Il target sociale del progetto comprende famiglie con redditi tra i 18.000 e i 50.000 euro annui, inclusi insegnanti, infermieri e lavoratori dei servizi essenziali, spesso esclusi dal mercato abitativo tradizionale. Particolare attenzione è rivolta ai nuclei immigrati, alle famiglie numerose e agli anziani, gruppi maggiormente a rischio di marginalità ([Bijlmer Case Study, SHICC 2020](#)).

Governance:

Per adattare il modello CLT al contesto giuridico e culturale olandese, CLT Bijlmer ha scelto una governance costruita su una struttura tripartita, ispirata al modello classico dei Community Land Trust ma articolata in tre entità distinte e interconnesse: un'associazione di quartiere, una cooperativa abitativa e una piattaforma di interesse pubblico ([And The People & CLT Bijlmer, 2020: 12](#)).

Questa suddivisione riflette la volontà di rappresentare in modo equilibrato i tre pilastri del CLT - residenti, comunità locale e interesse generale - attraverso specifici attori giuridici: l'associazione di quartiere rappresenta l'interesse collettivo del vicinato e propone i futuri residenti; la cooperativa abitativa realizza e gestisce gli edifici, con la facoltà di approvare o respingere le proposte di assegnazione; il CLT Bijlmer Platform riunisce Comune, professionisti ed enti pubblici, esercitando un ruolo consulenziale e prefigurando forme future di coordinamento o finanziamento, come la gestione di fondi di pre-finanziamento o l'ingresso in organi di vigilanza. L'interesse generale è inoltre ulteriormente protetto da condizioni aggiuntive imposte dal Comune negli avvisi di assegnazione dei terreni, garantendo un controllo pubblico sulle finalità sociali e sugli esiti del progetto ([And The People & CLT Bijlmer, 2020: 33](#)). Il processo, nel 2021, ha visto coinvolti 256 residenti, dimostrando un forte radicamento sociale e una notevole capacità di mobilitazione. La continuità comunicativa e organizzativa con la comunità di base Maranatha garantisce inoltre un forte legame con le reti associative locali ([Bijlmer Case Study, SHICC 2020](#)). Nel 2020, l'associazione di quartiere CLT nel quartiere H-buurt di Amsterdam, contava già oltre 100 membri. Attualmente, questa associazione sta organizzando diverse attività di quartiere e ha creato dei comitati incaricati di fondare una cooperativa abitativa. Tramite la piattaforma CLT Bijlmer, diverse organizzazioni professionali stanno supportando tali comitati, contribuendo a sviluppare il modello CLT e i suoi principi di circolarità e inclusione. Inoltre, le organizzazioni di supporto hanno ricevuto diversi finanziamenti per sviluppare ulteriormente il modello CLT nei Paesi Bassi, sia a livello locale che europeo ([And The People & CLT Bijlmer, 2020, p. 12](#)).

Leasehold:

La versione del CLT sviluppata nei Paesi Bassi dal gruppo CLT Bijlmer differisce significativamente dai modelli statunitensi, britannici e belgi, poiché non prevede la proprietà diretta del terreno da parte dell'organizzazione CLT né si basa su un'unica forma giuridica. Due fattori principali spiegano l'adattamento locale del modello: da un lato, l'ampio uso del diritto di superficie (*erfpacht*) ad Amsterdam, che rende straordinaria la proprietà privata del suolo residenziale; dall'altro, la tradizione olandese di sviluppo abitativo dal basso tramite cooperative o gruppi di autopromotori (*Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, CPO*). Per questo, gli ideatori del progetto hanno individuato nella cooperativa abitativa collegata a un'associazione di quartiere la soluzione più efficace per rendere legittimo e comprensibile il funzionamento del CLT da parte delle istituzioni. La scelta è stata rafforzata dal fatto che molte realtà coinvolte comprendevano l'idea di CLT solo se presentata come "cooperativa" o "progetto CPO". Sono state perciò introdotte alcune modifiche legali per allineare il modello al quadro normativo olandese, pur mantenendo i principi cardine del CLT, come la tutela dell'accessibilità nel lungo periodo e il coinvolgimento della comunità ([Burger, 2021: 32](#)).

Nel progetto CLT H-Buurt di Amsterdam, il tradizionale sistema olandese di locazione fondiaria (erfpacht) è stato rimodellato per sostenere finalità sociali e comunitarie. In questo modello, la proprietà del terreno resta pubblica, mentre il diritto di superficie viene concesso al Community Land Trust o alla cooperativa edilizia, che costruisce e gestisce collettivamente gli edifici. Ciò riduce i costi di accesso alla casa, poiché gli abitanti acquistano solo l'edificio e non il terreno, e al contempo limita la speculazione grazie a norme che regolano rigidamente la rivendita, imponendo limiti all'aumento del valore e prevedendo, in alcuni casi, clausole di prelazione a favore della comunità o del Comune. Questa struttura è particolarmente rilevante ad Amsterdam, dove circa l'80% del patrimonio residenziale è in erfpacht, con quote elevate anche a Rotterdam (60%), L'Aia (50%), Utrecht (40%) e Haarlem (30%).

La gestione comunale del suolo, più sicura e standardizzata rispetto agli accordi erfpacht privati, consente di regolamentare durata, canone e condizioni contrattuali: i contratti hanno spesso una durata tra i 30 e i 50 anni, con nuove formule di erfpacht perpetuo adottate nelle grandi città da fine anni 2010. Il canone annuo (canon), dovuto per l'uso del terreno, è calcolato come percentuale (0,5-2%) del valore fondiario attuale, stabilito attraverso la valutazione immobiliare comunale (WOZ) o stime dedicate. Le rivalutazioni periodiche, programmate ogni 10, 25 o 50 anni a seconda del contratto, possono comportare aumenti anche significativi. Alcuni contratti moderni includono limiti all'aumento, mentre gli accordi più datati prevedono adeguamenti liberi, creando possibili difficoltà economiche e di pianificazione per i proprietari. In alcuni casi, i contratti prevedono vincoli alla rivendita, come clausole di prelazione a favore del comune o restrizioni sugli acquirenti ammessi, limitando la piena trasferibilità del bene ([Investropa, 2025](#)).

Per favorire la rapida attuazione del primo CLT nei Paesi Bassi, sono stati elaborati due modelli di sviluppo pienamente coerenti con i quadri giuridici e finanziari attuali - in particolare con le politiche municipali di Amsterdam. Entrambi possono essere applicati sia a nuovi progetti edilizi, sia a interventi di trasformazione, come la dismissione di patrimonio delle corporazioni edilizie (uitponning) o la riconversione di edifici da ufficio a uso abitativo. I due modelli differiscono per il tipo di proprietà riservata ai futuri residenti:

1. Modello in affitto tramite cooperativa abitativa (wooncoöperatie). Questa variante si fonda su un'unica struttura cooperativa di gestione, in cui gli abitanti sono co-affittuari e co-gestori degli immobili, garantendo una governance condivisa e la protezione dell'accessibilità nel lungo periodo. È un modello già consolidato nel panorama olandese dell'autocostruzione mutualistica.

2. Modello di acquisto tramite Costruire in Proprio Collettivo (CPO – Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)

Qui i futuri abitanti si costituiscono in un gruppo che realizza l'edificio e ne acquista le unità residenziali, mantenendo comunque vincoli sociali e di accessibilità imposti dal quadro del CLT. È una tipologia molto diffusa in Olanda per lo sviluppo partecipato di abitazioni.

In prospettiva, è prevista una possibile terza via, basata su un modello ibrido che preveda la coesistenza di residenti affittuari e proprietari nello stesso edificio, rendendo il sistema ancora più inclusivo e flessibile. Il primo modello di sviluppo proposto è quello della wooncoöperatie, una forma di cooperativa abitativa in cui gli alloggi sono gestiti collettivamente dagli stessi residenti, che ne sono anche i locatari. In questo caso, la cooperativa stipula un mutuo per la costruzione o l'acquisto dell'immobile, integrato da sovvenzioni e fondi dedicati, mentre i canoni di locazione versati dai membri coprono i costi di gestione e di rimborso del finanziamento. Il Comune di Amsterdam sostiene fortemente questa forma di auto-organizzazione, con l'obiettivo dichiarato che entro vent'anni il 10% del patrimonio abitativo cittadino sia gestito da cooperative di residenti. Ciò include anche la creazione di un fondo prestiti e l'assegnazione di lotti edificabili, rendendo la wooncoöperatie un'alternativa sempre più concreta all'housing sociale tradizionale. Accanto al modello cooperativo esiste anche l'opzione del CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap), una forma di sviluppo in cui futuri residenti si organizzano collettivamente per finanziare e realizzare un progetto edilizio, acquisendo poi le unità abitative tramite mutui individuali.

Anche in questo caso, la comunità gioca un ruolo fondamentale: la CLT Buurtvereniging seleziona i partecipanti in base a criteri sociali e, attraverso vincoli statutari e clausole di riacquisto, garantisce che gli alloggi costruiti rimangano accessibili nel lungo periodo. I meccanismi di prelazione e i limiti alla rivendita consentono di impedire l'ingresso del mercato speculativo, permettendo alla comunità locale di conservare il controllo sui propri spazi abitativi. Entrambe le varianti - quella cooperativa in affitto e quella proprietaria in forma di CPO - rispondono all'obiettivo di mantenere gli alloggi alla portata delle famiglie a reddito basso o medio, favorendo la costruzione di capitale sociale ed economico nel quartiere.

Questo avviene grazie a un insieme di strumenti di natura giuridica ed economica: prezzi calmierati, canoni contenuti, accesso a mutui agevolati, possibilità di detrazione fiscale per i pagamenti ipotecari, sovvenzioni comunali legate all'utilità sociale dei progetti. Allo stesso tempo, la natura collettiva del modello permette economie di scala nella gestione, nell'efficientamento energetico e nell'acquisto dei materiali, in linea con i principi dell'economia circolare promossi a livello cittadino ed europeo. Il ruolo del Comune è cruciale anche nella dimensione della concessione dei terreni. Gli alloggi del CLT sono sviluppati su lotti in diritto di superficie sociale, con canoni fondiari ridotti o vincolati per sostenere la missione sociale del progetto.

Questo rafforza la tutela dell'interesse generale, sia attraverso condizioni d'uso contrattualmente definite (come i criteri di ammissione o le clausole di non-speculazione) sia tramite il monitoraggio esercitato dalla piattaforma di interesse generale, che funge da ponte tra le iniziative locali, il quadro normativo nazionale e le reti europee di CLT. Questo approccio multilivello dimostra come il modello CLT, pur rimanendo fedele ai suoi principi originali, possa adattarsi in modo flessibile ai contesti istituzionali specifici, diventando non soltanto una strategia alternativa per l'accesso alla casa, ma anche una piattaforma per promuovere comunità più forti, coese, e protagoniste del proprio sviluppo ([And The People & CLT Bijlmer, 2020: 35-38](#)).

Aiuti e finanziamenti:

Il ruolo pionieristico del CLT H-Buurt come primo esperimento di Community Land Trust nei Paesi Bassi è stato reso possibile grazie alla collaborazione e al sostegno finanziario di diversi dipartimenti del Comune di Amsterdam, di reti nazionali di esperti legali e finanziari (ad es. Triodos Foundation e Stichting Woon!) e ai forti legami instaurati con iniziative affini nel paese. Il progetto si inserisce nelle politiche di partecipazione sociale e di costruzione comunitaria della città ([Bijlmer Case Study, SHICC 2020: 4](#)).

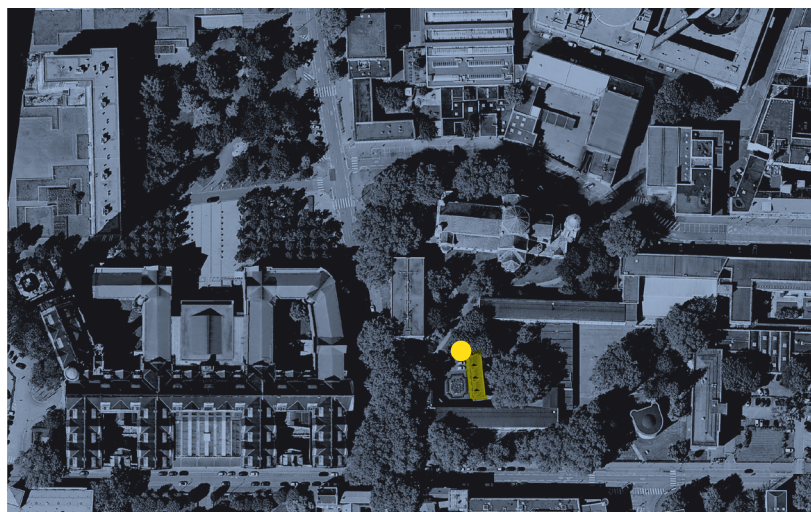
CLT EUROPA

99 Rue Saint-Sauveur
Lille

50.630872° N
3.072279° E

CLT EUROPA

Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole de Lille (OFSML)



NOME	Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole de Lille (OFSML)
LOCALIZZAZIONE	Città di Lille, Francia
AREA SERVITA	Intera città di Lille
ANNO DI NASCITA	2017
PROGETTI REALIZZATI	Attualmente in corso in una serie di progetti residenziali a Lille e Lomme, tra cui gli interventi “Le 28-29” in rue Churchill, “Lill’O 2” in rue des Doradilles, “Anthonioz” in rue Anthonioz De Gaulle, “Odysseo” in rue de la Litorelle e “Edenium” in rue Augustin Drapiez. Numerosi progetti sono già stati completati e interamente commercializzati, come gli alloggi in rue Jean Bart, l’operazione “Carré Latin” in rue Renan, “Green Square” in rue Françoise Cachin, “B’Lille” in rue des Bois Blancs, l’intervento in Cité Saint Maurice e il progetto “Secret Garden” in place Méditerranée.
MODELLO	Top- down
BUDGET ANNUALE	Il budget annuale medio, esclusi i costi di studio, si aggira attorno ai 25.000 €
USO DEL SUOLO	Doppia proprietà (<i>dual ownership</i>) con BRS
GOVERNANCE	Governance più istituzionale e meno comunitaria
MEMBRI	-
RESALE FORMULA	Indexed-based resale formula
SITUAZIONE FINANZIARIA	Capitale iniziale conferito sotto forma di fondi associativi dalla Città e dalla Métropole: 200.000 € mentre ulteriori risorse sono ricercate attraverso sovvenzioni europee per il funzionamento e tramite un contributo regionale di 300.000 € per gli investimenti

Descrizione sviluppo del CLT

Dopo la crisi del 2008, il mercato immobiliare francese rimase sorprendentemente dinamico, ma il divario tra redditi e prezzi raggiunse livelli record di inaccessibilità nelle aree metropolitane. Le politiche pubbliche tentarono quindi di andare oltre i tradizionali strumenti di sostegno all'acquisto, come il Prêt Social de Location-Accession (PSLA), che rivelò presto i propri limiti: una volta scadute le restrizioni temporanee, gli alloggi rientravano sul mercato libero e i sussidi pubblici venivano assorbiti dalla rendita privata (Festa, 2023).

Un quadro particolarmente critico emergeva a Lille, come documentato dal dossier di caso Organisme de Foncier Solidaire Métropole Lilloise (OFSML), dove nel 2017 la città contava circa 228.000 abitanti e 138.000 unità residenziali; entro le mura, il 70% della popolazione viveva in affitto, il 57% del patrimonio era costituito da alloggi di piccola taglia e la metà degli abitanti era single. I prezzi erano elevati: 3.130 €/m² per l'usato (primo posto tra le città provinciali) e 13,9 €/m² per gli affitti (terzo posto), a fronte di un reddito mediano inferiore del 17% alla media nazionale. Si registravano inoltre un turnover abitativo del 25%, un tasso di sfritto del 5% e oltre 16.500 richieste di alloggio sociale. La città offriva circa 155.000 posti di lavoro, ma il 70% degli occupati non vi risiedeva, alimentando un forte pendolarismo, mentre la popolazione cittadina cresceva grazie soprattutto a studenti e giovani lavoratori, in controtendenza rispetto alla stagnazione dell'agglomerato e della regione. Per superare i limiti degli strumenti tradizionali, la Francia introdusse con la Loi ALUR del 2014 gli Organismes de foncier solidaire (OFS), enti senza scopo di lucro inseriti nel Code de l'urbanisme, autorizzati ad acquisire e gestire terreni edificati o non edificati per realizzare abitazioni e attrezzature collettive a prezzi contenuti. A Lille, l'OFSML offrì alloggi a 2.110 €/m² IVA inclusa (senza parcheggio), in linea con la fascia di "proprietà sociale" definita localmente (2.050–2.400 €/m²) (SHICC, 2017).

La diffusione è stata rapida: tra riforme del 2015 e del 2017 e l'introduzione di un fondo per facilitare l'acquisto dei terreni, nell'aprile 2022 si contavano 101 OFS approvati, 23 progetti presentati e 16 in istruttoria, con l'obiettivo di raggiungere 20.000 abitazioni entro il 2024. L'esperienza francese dei CLT, pur ispirandosi al modello originario, si distingue per alcune specificità. Gli OFS si rivolgono soprattutto al logement intermédiaire, cioè alla fascia di popolazione esclusa sia dall'edilizia popolare sia dal mercato libero, proponendo abitazioni con prezzi ridotti del 30–40% rispetto ai valori correnti. La governance risulta più istituzionale e concertativa che comunitaria, in contrasto con il modello tripartito diffuso in Nord America (con residenti, comunità e settore pubblico) e ripreso anche dal CLT di Bruxelles.

In Francia, infatti, l'avvio è stato prevalentemente top-down, guidato da municipalità e tecnici, con un coinvolgimento iniziale limitato dei beneficiari. Solo, in seguito, le reti del logement social e participatif hanno favorito un confronto più ampio, senza però modificare in profondità l'impianto originario degli OFS ([Festa, 2023](#)). In questo quadro, Lille è il laboratorio che ha inaugurato la stagione francese dei CLT in chiave OFS. La città—polo universitario e occupazionale in forte crescita, con una pressione abitativa in aumento e un'offerta insufficiente di alloggi a prezzi accessibili—ha istituito nel 2017 l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole de Lille (OFSML), collocandolo al centro di una strategia che combina regolazione pubblica e anticaptazione della rendita fondiaria. Il 18 dicembre 2017 l'OFSML ha firmato il primo BRS per l'acquisto del terreno del progetto pilota, finanziato tramite un prestito della Caisse des dépôts: il debutto è avvenuto su "Cosmopole", la riqualificazione dell'ex facoltà di Farmacia in pieno centro (rue Jean-Bart): 15 alloggi venduti a circa metà del prezzo di mercato tutti destinati a famiglie a reddito medio-basso e venduti dal promotore Finapar a circa metà del prezzo di mercato, perché gli acquirenti pagano la casa ma non il suolo, che resta in proprietà dell'OFS.

Dopo il progetto pilota Cosmopole (15 alloggi, consegnati dal 2020), Lille avviò altre due operazioni - 17 unità in rue Renan e circa 60 nella ZAC Saint-Sauveur - con circa 200 famiglie in lista d'attesa. I finanziamenti furono attivati con mutui del Crédit Foncier de France e con sostegni regionali per circa 50 abitazioni. Negli anni successivi il programma si ampliò: nel 2023 fu consegnato Edenium (19 alloggi) e il sito dell'OFSML riportava numerosi altri progetti in corso, per un totale di circa 100 abitazioni in fase di commercializzazione (ofsml.fr).

In sintesi, Lille offre un adattamento selettivo e pragmatico del CLT: mantiene i capisaldi (separazione suolo/fabbricato, anticaptazione della rendita, regole di rivendita, durata intergenerazionale del diritto), li traspone nella tradizione di civil law tramite il BRS e li governa con un impianto pubblico-concertativo che massimizza scala ed eseguibilità. I risultati si vedono nel differenziale di prezzo (fino a ~50% in meno sul caso Cosmopole) e nella messa a regime della pipeline; la contropartita è una dimensione comunitaria meno strutturata in governance rispetto ai CLT "tripartiti". Ma proprio questo equilibrio - efficacia distributiva da un lato, grado di partecipazione dall'altro - è oggi il terreno su cui evolve l'OFS francese, mentre il network nazionale e quello europeo dei CLT/OFS consolidano standard e politiche a supporto del modello (ofsml.fr).



Il **Community Land Trust** si propone come un modello alternativo di accesso all'abitazione e, attraverso l'analisi delle sue origini, dei principi e degli obiettivi, è possibile comprendere le modalità con cui esso interviene sulle dinamiche del mercato immobiliare per promuovere un'accessibilità abitativa sostenibile e inclusiva.

Questo inquadramento consente di chiarire le logiche che orientano il funzionamento del CLT e il suo contributo alla tutela della funzione sociale della casa nel lungo periodo.

Ice casa

La questione abitativa

03

3.1 I

LA CASA DEGLI ITALIANI

*Casa [cà-sa] sostantivo femminile
“Il posto a cui senti di appartenere; dove la tua
storia ha inizio; la persona da cui torneresti sempre;
ovunque tu ti possa pensare libero”*

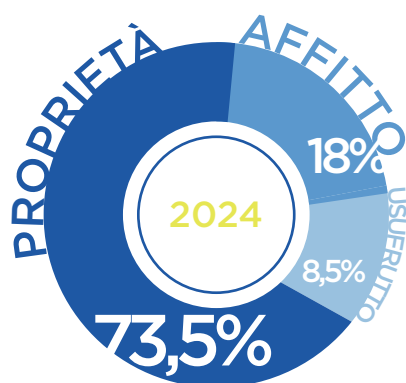
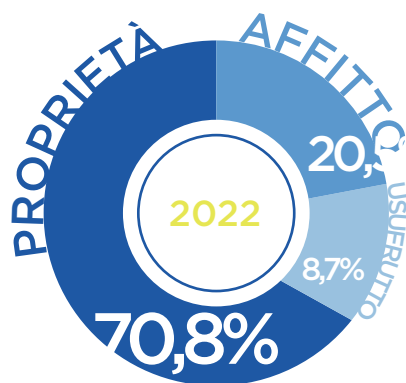
La casa è parte integrante della nostra identità quotidiana: ci contiene, ci protegge, ci accompagna. È lo sfondo costante della nostra esistenza, il luogo in cui si riflette ciò che siamo e ciò che aspiriamo a diventare, strettamente legato alla qualità della vita. C'è una differenza sottile ma profonda tra “abitare” e “vivere” una casa. Quando diciamo “nella casa in cui vivo”, non ci riferiamo semplicemente a un luogo fisico, ma a uno spazio carico di senso, che custodisce abitudini, ricordi, legami.

Il significato dell'abitare va ben oltre la mera presenza in uno spazio chiuso: è una condizione fondamentale dell'esperienza umana. Proprio per questo, la casa assume un ruolo essenziale nella costruzione del sé e nella relazione con il mondo. È la base su cui si fondano i nostri ritmi di vita, le relazioni familiari, la possibilità di partecipare pienamente alla società. La dimensione abitativa accompagna ogni fase del ciclo di vita, modellandosi sui cambiamenti biografici e sociali della persona (Filandri et al., 2020).

In una società complessa come la nostra, le rappresentazioni simboliche della casa richiamano immediatamente la dimensione sociale dell'abitare, la quale risulta profondamente intrecciata con la condizione socioeconomica delle persone che vi abitano. Le tipologie abitative e le modalità con cui esse vengono percepite e vissute variano significativamente in funzione della classe sociale di appartenenza.

"La casa costituisce per una famiglia non solo un bene di consumo quotidiano, ma anche una rilevante forma di investimento dei propri risparmi, spesso la più significativa".

Baldini, 2010: 57



In Italia, la casa rappresenta da sempre un elemento fondante dell'identità personale e collettiva, un vero e proprio pilastro culturale attorno a cui si costruiscono aspirazioni, relazioni e progettualità. Non a caso, il nostro Paese registra uno dei più alti tassi di proprietà immobiliare tra i Paesi avanzati. Il rapporto [FEDERPROPRIETÀ-CENSIS \(2022\)](#) evidenziava come il 70,8% delle famiglie vivesse in una casa di proprietà, il 20,5% in affitto e l'8,7% in abitazioni in usufrutto o a titolo gratuito. Il dato risulta particolarmente significativo se si considera che circa un terzo dei proprietari possiede anche altri immobili e che, perfino tra le famiglie con minore disponibilità economica, oltre la metà risulta proprietaria della propria abitazione. Questa distribuzione appare sostanzialmente confermata anche negli anni successivi. Secondo il report ISTAT di fine 2025, basato sui dati relativi al 2024, il 73,5% delle famiglie residenti in Italia possiede un'abitazione di proprietà, mentre il 18,0% vive in affitto; il restante 8,5% occupa un'abitazione in usufrutto o in uso gratuito ([ISTAT, 2025: 6](#)). Il confronto tra le due rilevazioni mostra dunque una forte coerenza dei dati e conferma la persistenza di un modello abitativo fortemente orientato alla proprietà, con una sostanziale stabilità nelle tre principali tipologie di titolo di godimento dell'abitazione. Questo scenario evidenzia l'esistenza di un autentico "culto della casa". ([FEDERPROPRIETÀ, CENSIS 2022: 15](#)). Tuttavia, proprio questo culto della proprietà è oggi attraversato da profonde contraddizioni.

Le crescenti difficoltà di accesso alla casa - acuite negli ultimi anni dall'aumento dei tassi di interesse e dalla precarizzazione del lavoro alimentano quello che il CENSIS definisce un sentimento di "utopia retrospettiva": una nostalgia per un passato in cui acquistare casa sembrava alla portata di tutti ([FEDERPROPRIETÀ, CENSIS 2024: 16](#)).

In una prospettiva storica, la casa ha sempre rappresentato un marcatore di distinzione tra le classi sociali, distinguendo nettamente le condizioni abitative dei ricchi da quelle dei poveri. Le abitazioni più spaziose e rifinite sono appannaggio delle fasce più agiate, mentre i meno abbienti vivono spesso in case costruite progressivamente, con fatica e risparmio, come testimoniano [Banerjee e Duflo \(2012\)](#) in riferimento alle economie più povere. Questo divario si è ampliato in maniera significativa con l'avvento della rivoluzione industriale, al punto da determinare una configurazione urbana polarizzata, con la formazione di quartieri distintamente abitati da ceti agiati o da popolazioni svantaggiate ([Secchi, 2013:21](#)). Le abitazioni, infatti, riflettono - talvolta con brutale evidenza - le disuguaglianze economiche e culturali che attraversano una società, manifestandosi non solo nella qualità e struttura degli alloggi, ma anche nella loro localizzazione. In Italia, tali dinamiche assumono una configurazione particolarmente complessa a partire dal secondo dopoguerra, soprattutto nei grandi centri urbani come Milano, Roma, Napoli e Palermo, che - pur presentando traiettorie di sviluppo differenti - condividono persistenti fenomeni di povertà abitativa e marcate disuguaglianze sociali ([Barbagli e Pisati, 2012](#)).

Queste differenze sono il risultato di una stratificazione storica e spaziale dei problemi abitativi, formatasi nel corso del Novecento e progressivamente accentuata dai grandi flussi migratori interni che, tra gli anni Cinquanta e Settanta, hanno interessato il Paese, modificando profondamente l'assetto delle città di destinazione. L'intero incremento demografico registrato in questa fase ha esercitato una forte pressione sulla domanda abitativa, dando luogo a processi di espansione urbana rapida e spesso poco pianificata, non sempre in grado di rispondere ai bisogni reali della popolazione. In questo contesto si colloca la nascita delle borgate e delle periferie urbane, sviluppatesi soprattutto tra gli anni Cinquanta e Sessanta per accogliere la manodopera operaia proveniente dal Mezzogiorno e dalle aree rurali limitrofe, attratta dalle opportunità offerte dai poli industriali e dai principali centri urbani ([Ferrarotti, 1970: 26](#)).



▲ Fig. 54 Copertina del film "Il Tetto" di Vittorio De Sica, 1956. Fonte: <https://www.fondazioneunpaese.org/>

Queste dinamiche trovano una rappresentazione particolarmente efficace anche nelle immagini e nelle narrazioni visive del periodo, che restituiscono con immediatezza la dimensione quotidiana del disagio abitativo. In particolare, il film *Il tetto* di Vittorio De Sica del 1956 (Fig.54), si inserisce pienamente in questo contesto storico, offrendo uno spaccato realistico della Roma del dopoguerra, segnata dalla pressione demografica, dalla carenza di alloggi e dalla diffusione dell'autocostruzione nelle aree periferiche. L'immagine della baracca edificata in una sola notte diventa così una potente metafora delle condizioni di precarietà in cui si trovavano ampi strati della popolazione urbana, costretti a soluzioni abitative informali in assenza di risposte pubbliche adeguate.

Attraverso questo sguardo, la questione della casa emerge non solo come problema edilizio, ma come espressione concreta dell'intreccio tra status sociale, accesso alle risorse e qualità dell'abitare, rendendo visibile come la marginalità sociale si iscriva nello spazio urbano e contribuisca a riprodurre meccanismi di esclusione che ancora oggi interrogano le politiche abitative e il sistema di welfare (De Santi e De Sica, 1999). Questa connotazione del panorama abitativo nel contesto nazionale mette in luce quanto la casa continui a essere non solo un bene materiale, ma un elemento identitario e simbolico. È nel modo di abitare - e non solo nella casa in sé - che le persone costruiscono il proprio io e si riconoscono come cittadini (Rampazi, 2014: 17). L'esigenza di adattare lo spazio abitativo ai propri bisogni e desideri è percepita come fondamentale, e la possibilità di personalizzare la propria abitazione rimane un aspetto irrinunciabile del vivere domestico, capace di attraversare trasversalmente ogni classe sociale.

Negli ultimi anni, il concetto di abitare ha subito trasformazioni profonde, che stanno modificando radicalmente non solo il nostro modo di vivere la casa, ma anche molteplici ambiti progettuali. Dall'architettura al design degli interni, dalla costruzione degli edifici al funzionamento del mercato immobiliare, il cambiamento in atto sta ridefinendo priorità, linguaggi e funzioni, connotando l'abitare come un'esperienza profondamente connessa agli stili di vita contemporanei.

L'aumento della popolazione, i cambiamenti nelle strutture familiari, l'evoluzione delle relazioni sociali, il miglioramento delle condizioni economiche, il progresso tecnologico e l'innovazione nel settore delle costruzioni hanno progressivamente ridefinito i parametri del vivere domestico. Tutti questi fattori concorrono a trasformare l'intero assetto del progetto abitativo, rendendolo sempre più dinamico, flessibile e aderente ai bisogni in continua evoluzione della società (Gornati A., 2012: 195).

A rafforzare questa tendenza è intervenuto in modo decisivo anche il recente periodo pandemico, che ha impresso un'accelerazione ulteriore ai cambiamenti in atto. Le restrizioni imposte dall'emergenza sanitaria hanno trasformato la casa in uno spazio versatile, adattato a ospitare funzioni nuove. Questo riadattamento forzato ha portato molti a ripensare il proprio rapporto con l'abitare, attribuendo maggiore valore alla qualità degli ambienti domestici, alla salubrità degli spazi e alla loro capacità di rispondere a nuove esigenze. In continuità con queste trasformazioni, la riflessione sullo spazio abitativo si è progressivamente articolata su più scale, mettendo in evidenza come l'adeguatezza dell'abitare non possa più essere valutata esclusivamente a livello dell'unità domestica. Le implicazioni spaziali emerse durante la pandemia possono essere lette attraverso una lettura multiscalare che coinvolge l'appartamento, l'edificio e il quartiere, offrendo una chiave interpretativa utile per orientare il progetto architettonico e urbano verso forme più adattabili e resilienti (Lami, Todella & Quaglio, 2021:5).

Alla scala dell'appartamento, l'esperienza del confinamento ha reso evidente la necessità di spazi capaci di accogliere funzioni diversificate nel corso della giornata, imponendo una maggiore flessibilità distributiva e d'uso. Comfort, privacy, qualità dell'aria e disponibilità di spazi esterni, anche minimi, assumono così un ruolo centrale nel garantire condizioni di abitabilità adeguate, soprattutto in contesti caratterizzati da sovrappollamento. A livello edilizio, l'attenzione si sposta sugli spazi comuni e sottoutilizzati, il cui potenziale di riattivazione - dai piani terra ai cortili, fino alle terrazze - emerge come risorsa strategica per rispondere a esigenze temporanee e collettive, con ricadute positive sul benessere degli abitanti e sulla sostenibilità complessiva dell'edificio. Infine, alla scala del quartiere, le restrizioni alla mobilità hanno favorito una riscoperta degli spazi di prossimità e delle relazioni di vicinato, sottolineando il valore di un ambiente urbano capace di integrare funzioni quotidiane, spazi verdi e luoghi di socialità a breve distanza dall'abitazione. Nel loro insieme, questi elementi - già presenti nel dibattito sull'abitare, ma accentuati dall'emergenza sanitaria delineano un quadro di criticità e opportunità che rafforza la necessità di strategie di riuso adattivo e di una ridefinizione dell'adeguatezza abitativa in chiave sostenibile e orientata ai bisogni emergenti (Lami, Todella & Quaglio, 2021: 6).

In questo contesto, la fase post-pandemica ha contribuito a una profonda riconsiderazione del ruolo della casa: più che mai, l'abitazione è stata riscoperta come risorsa centrale della quotidianità, capace di offrire protezione, continuità e senso, fino a divenire uno degli elementi più rappresentativi dell'identità personale e collettiva nella società contemporanea (Malvica & Porto, 2022: 202)

*"Sono convinto che il modo e il luogo in cui la gente abita definiscano un ambito nel quale si può costruire la propria identità e cultura.
L'abitare rappresenta l'azione propria dell'uomo che riflette e non si assoggetta semplicemente alla vita; l'essere umano "abita" la casa quando non si limita a subire l'esistenza e le fatiche del vivere.
In questo modo "abitare" assume il senso del prendersi cura, di sé e degli altri".*

Staid, 2021:18.

La casa è il luogo dove si cresce, si cura, si progetta, si lavora, si studia, uno spazio fluido che cambia insieme ai nostri stili di vita: è un punto di connessione tra la dimensione individuale e quella collettiva, tra la sfera domestica e il tessuto urbano in cui è inserita.

Per questa ragione, l'abitazione si configura come uno dei principali indicatori di disuguaglianza sociale: la mancanza di una casa dignitosa colloca l'individuo in una condizione di svantaggio strutturale che incide trasversalmente su molteplici dimensioni della vita, da quella lavorativa a quella formativa, fino alla sfera relazionale. È proprio all'interno di questo quadro che prendono forma e si rendono chiaramente distinguibili le nozioni di disagio abitativo e di povertà abitativa, intese come espressioni di una vulnerabilità che va ben oltre la sola dimensione materiale dell'alloggio (Tosi, 1994: 21).

In tale prospettiva, l'abitare assume un ruolo centrale nella costruzione del benessere sociale e collettivo, imponendo una riflessione prioritaria all'interno delle politiche pubbliche e dei modelli di sviluppo urbano (Farina, Franzini 2016: 106).

Fra gli indicatori del benessere elaborati dalle grandi organizzazioni internazionali - a cominciare dalle Nazioni Unite - l'abitazione occupa una posizione di rilievo, subito dopo aspetti fondamentali come il reddito, la salute e l'istruzione. Questa centralità è formalmente riconosciuta dall'**Agenda 2030** per lo sviluppo sostenibile, che include l'accesso alla casa tra le condizioni essenziali per migliorare la qualità della vita e promuovere società inclusive (ASviS, 2025: 8). In tale prospettiva si colloca il **Goal 11**, volto a rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili, attraverso un insieme di target che affrontano in modo integrato le principali sfide urbane. Tra questi, il **Target 11.1** assume un ruolo centrale nel garantire entro il 2030 l'accesso universale ad abitazioni adeguate, sicure ed economicamente accessibili, insieme ai servizi di base e alla riqualificazione dei quartieri più vulnerabili. Accanto al tema dell'abitare, il Goal 11 promuove la mobilità sostenibile, la pianificazione urbana partecipata, la tutela del patrimonio, la riduzione dei rischi ambientali e l'accesso equo a spazi pubblici e verdi, delineando una visione complessiva della città come fattore chiave di benessere e sostenibilità (United Nations, 2015).

Il peso che la casa assume nella qualità della vita delle persone risulta evidente se si considera che essa rappresenta, per molte famiglie, la principale voce di spesa nel bilancio domestico e una delle forme più comuni di investimento del patrimonio (J. Kemeny, 2001: 62). Capire quanto la casa influenzi il benessere di una persona non è affatto semplice. Alcuni studi hanno mostrato che, se consideriamo l'abitazione nella valutazione del benessere, potremmo finire per sovrastimare le disuguaglianze basandoci solo sul reddito o sul salario. Ad esempio, chi vive in zone dove le case costano meno spende meno per l'abitare, e questo vantaggio può in parte compensare il fatto di avere un reddito più basso rispetto a chi vive in aree più ricche ma più costose (Glaeser e Gottlieb, 2009: 986).

Tuttavia, per valutare correttamente il benessere delle persone, non basta guardare al solo aspetto economico. Bisogna considerare anche altri elementi legati alla qualità della vita. Alcuni di questi sono più facili da misurare, come la qualità dell'appartamento, il numero di stanze e bagni, o quanto sia piacevole viverci. Altri, come l'ambiente sociale in cui si vive, sono molto più difficili da quantificare. Proprio per questo, non sempre è possibile tradurre il valore complessivo della casa in un semplice dato economico. Due fattori sociali influenzano fortemente la qualità della vita: la criminalità e la povertà (Atkinson e Bourguignon, 1987). Entrambi riducono il benessere personale non solo in modo diretto - generando insoddisfazione e disagio psicologico in contesti degradati - ma anche indirettamente, ostacolando la possibilità di una vita sociale soddisfacente.

Questa riflessione evidenzia come la casa partecipi a un'idea di benessere che non può essere ridotta alla semplice somma dei benefici parziali che ogni singolo elemento offre, il benessere abitativo ha una natura complessa e interconnessa, che deriva dall'interazione tra molteplici fattori e dimensioni della vita. La relazione tra condizione abitativa e disuguaglianze sociali non può essere ricondotta unicamente al reddito disponibile, ma coinvolge in maniera significativa anche la distribuzione della ricchezza ([Farina & Franzini, 2016](#)).

Come evidenziato da [Piketty \(Capitale del XXI secolo, 2014\)](#), il possesso della casa può diventare un fattore di rafforzamento delle disparità, poiché rappresenta una risorsa patrimoniale che contribuisce ad accentuare le differenze tra chi possiede un'abitazione e chi non può permetterselo. Le persone a basso reddito - spesso escluse dalla proprietà - non solo vivono in condizioni abitative di qualità inferiore, ma affrontano anche un rischio più elevato di cattiva salute e incontrano maggiori ostacoli nell'accesso all'istruzione e alla formazione.

Nei Paesi ad alto sviluppo economico, dove la distribuzione della proprietà immobiliare è particolarmente diseguale, includere l'abitazione tra gli indicatori del benessere rende ancora più evidenti le implicazioni sociali di questa disparità, che rischia di compromettere l'equità e la coesione sociale. Tali disuguaglianze si manifestano con particolare intensità nelle grandi aree metropolitane, dove si concentrano molte delle condizioni che influenzano il benessere individuale e collettivo. In questi contesti, la qualità della vita familiare è fortemente condizionata dalle caratteristiche dell'ambiente urbano, tanto che ciò che poteva apparire come un semplice vantaggio o svantaggio legato al quartiere di residenza si è trasformato in un elemento determinante nella costruzione delle opportunità di vita ([Ioannides, 2010: 1287](#)).

Questi effetti producono una crescente frammentazione sociale all'interno delle città, portando alla formazione di quartieri abitati da gruppi omogenei tra loro, ma molto diversi rispetto ad altre aree urbane. Il prezzo elevato delle case in alcune zone contribuisce a concentrare lì residenti con redditi elevati, creando una dinamica in cui la presenza di persone facoltose attira altre persone simili per status economico. Questo processo stimola la comparsa di servizi privati esclusivi che, nel tempo, rendono quelle aree inaccessibili alle fasce più fragili della popolazione, alimentando fenomeni di segregazione urbana ([Lucciarini, 2016: 6](#)).

Un esempio emblematico di queste trasformazioni è rappresentato dalla gentrificazione, un processo descritto per la prima volta da [Ruth Glass \(1964\)](#) negli anni Sessanta per descrivere l'imborghesimento progressivo dei quartieri popolari delle città industriali, in particolare di Londra. In questi contesti, storicamente abitati da classi lavoratrici e caratterizzati da un patrimonio edilizio degradato ma centrale, l'ingresso di ceti medi e medio-alti ha innescato dinamiche di riqualificazione fisica e rivalutazione immobiliare, accompagnate da profondi cambiamenti sociali e dalla progressiva espulsione degli abitanti originari.

Oggi questo fenomeno si manifesta con l'arrivo di nuove classi sociali, attratte dalla vitalità e dal carattere creativo delle aree urbane più popolari, che vengono così profondamente trasformate sia dal punto di vista economico che culturale. La sostituzione dei negozi tradizionali con attività più esclusive e l'aumento dei prezzi degli immobili sono segnali evidenti di questo cambiamento, spesso sostenuto da politiche pubbliche e investimenti privati. Tuttavia, la gentrificazione comporta anche rischi importanti: la perdita di eterogeneità sociale, il senso di comunità che si affievolisce e la tendenza, paradossale, a cancellare proprio quelle caratteristiche di autenticità e vivacità che avevano reso attrattivo il quartiere. In questo modo, il rinnovamento urbano rischia di trasformarsi in un meccanismo che esclude le fasce più deboli e impoverisce il tessuto sociale delle città ([I. Ranaldi, 2023](#)).

Nonostante la globalizzazione e la diffusione di stili di vita sempre più simili, la disuguaglianza abitativa assume forme diverse a seconda dei contesti culturali e geografici. I luoghi fisici della segregazione sono infatti organizzati diversamente nei vari continenti, riflettendo specificità storiche ed etniche.

Ad esempio, il panorama abitativo degli Stati Uniti si caratterizza per una netta separazione tra le aree centrali, spesso abitate da fasce più povere, e le zone residenziali suburbane, prevalentemente occupate da ceti più agiati. In Europa, invece, si osserva un modello inverso, con le classi più ricche concentrate nei centri urbani e le fasce meno abbienti relegati nelle periferie ([Buchanan, 1965](#)). Tuttavia, questa differenza di configurazione non altera la sostanza del fenomeno: sia negli Stati Uniti che in Europa - e più in generale nelle grandi metropoli di Asia e America Latina - la segregazione dei poveri è una diretta conseguenza della crescente concentrazione dei ricchi in aree delimitate, che essi tendono a rendere esclusive per tutelare il proprio stile di vita ([Farina e Franzini, 2016](#)).

Queste differenze nei modelli di organizzazione dello spazio abitativo trovano una rappresentazione particolarmente efficace nelle immagini di *Unequal Scenes*, che rendono visibile come la segregazione socio-spaziale assuma forme diverse a seconda dei contesti geografici, pur mantenendo una medesima logica di fondo. Che si tratti della separazione tra aree centrali e zone residenziali periferiche, tipica delle città statunitensi, o della polarizzazione centro-periferia più diffusa nel contesto europeo, le fotografie di **Miller** (Fig.55) mostrano come la concentrazione della ricchezza in aree circoscritte produca, per contrapposizione, l'esclusione e la marginalizzazione delle fasce più povere. Lo sguardo dall'alto consente di cogliere con immediatezza questi meccanismi, mettendo in evidenza confini netti - fisici e simbolici - che traducono nello spazio urbano le disuguaglianze economiche e sociali descritte dalla letteratura, e confermando come la segregazione dei poveri sia il risultato diretto di strategie di auto-segregazione dei ceti più abbienti, finalizzate alla tutela del proprio stile di vita.

▼ Fig. 55 Guarujá, São Paulo. Foto di Johnny Miller / *Unequal Scenes*. Fonte: <https://www.archdaily.com/>



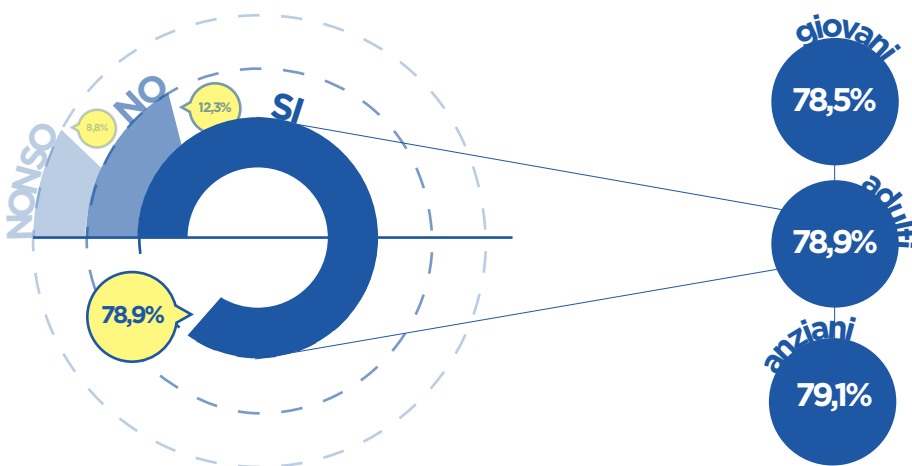
Questa dinamica, che vede la casa trasformarsi in un elemento di distinzione e segregazione nei contesti urbani globali, trova una sua risonanza anche nell'immaginario collettivo italiano.

In particolare, tra le giovani generazioni si fa sempre più strada la percezione che l'accesso alla proprietà stia diventando un traguardo sempre più lontano. Per decenni, l'abitazione ha rappresentato il coronamento di un percorso di stabilità e benessere, mentre oggi le condizioni economiche meno favorevoli, il precariato lavorativo e l'aumento dei tassi d'interesse hanno reso i mutui meno accessibili, in particolare per chi non dispone di contratti stabili.

Sebbene negli ultimi mesi si sia osservata una leggera inversione di tendenza con una diminuzione dei tassi, persistono numerosi ostacoli strutturali all'acquisto, in particolare per i giovani ([Rapporto integrale Federproprietà-Censis 2024](#)). Questi dati mostrano come il percorso verso la proprietà della casa si sia ormai trasformato in un obiettivo sempre più complesso e incerto ([Fig.56](#)). Questa difficoltà diffusa alimenta un senso di rimpianto per un'epoca in cui acquistare casa era considerato un passo naturale della vita adulta. Il **78,9%** degli italiani è convinto che in passato fosse più semplice diventare proprietari, una percezione condivisa in modo trasversale tra le fasce d'età, i livelli di istruzione e le condizioni economiche: lo pensa il **78,5%** dei giovani, il **78,9%** degli adulti e il **79,1%** degli anziani.

▼ **Fig. 56** Grafico percentuali di italiani convinti che in passato fosse più facile acquistare una casa. Dati del rapporto integrale Federproprietà-Censis 2024. Elaborazione personale. Fonte: <https://www.censis.it/>

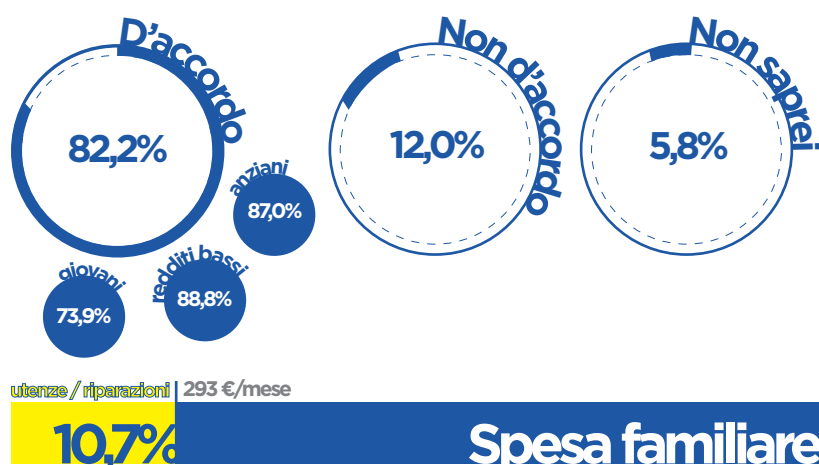
Italiani convinti che in passato acquistare una casa in Italia fosse più facile



Alla difficoltà di accesso alla proprietà si aggiunge quella della sua gestione quotidiana. L'**82,2%** dei proprietari ritiene oggi eccessivi i costi di manutenzione e gestione della casa, un'opinione condivisa da tutte le fasce d'età e di reddito: dal **73,9%** dei giovani all'**87%** degli anziani, fino all'**88,8%** di chi ha redditi bassi. In media, nel 2023 le famiglie italiane hanno speso 293 euro al mese per bollette e riparazioni, pari al **10,7%** del totale della spesa familiare (Fig.57). A fronte di questo scenario, emergono con sempre maggiore evidenza le fragilità del sistema abitativo italiano. Se da un lato la proprietà immobiliare continua a rappresentare per molte famiglie l'unica forma concreta di stabilità economica, dall'altro lato si rafforza la consapevolezza che la casa non può essere considerata solo un bene patrimoniale, ma prima di tutto un diritto fondamentale. Un diritto che garantisce dignità, inclusione e possibilità di costruire un progetto di vita. Tuttavia, negli ultimi anni, questo diritto si è fatto più vulnerabile. Il valore reale delle abitazioni ha subito un calo significativo - pari al **16,8%** tra il 2014 e il 2024 - alimentando un senso diffuso di incertezza economica e patrimoniale. A ciò si aggiunge la crescente preoccupazione per un possibile aggravio fiscale: quasi il **70%** degli italiani teme l'introduzione di nuove imposte sulla casa, segno di una sfiducia latente che coinvolge trasversalmente tutte le fasce sociali (Federproprietà Censis, 2024: 19).

▼ Fig. 57 Grafico percentuali di italiani convinti che la gestione della casa sia diventata troppo onerosa. Dati del rapporto integrale Federproprietà-Censis 2024. Elaborazione personale. Fonte: <https://www.censis.it/>

Italiani proprietari della propria abitazione convinti che la gestione della casa sia diventata troppo onerosa



L'intreccio tra posizione sociale, accesso alla casa e qualità dell'abitare emerge dunque come una chiave interpretativa imprescindibile per comprendere le criticità contemporanee del mercato immobiliare e per orientare l'elaborazione di nuovi modelli di intervento e politiche abitative più eque, sostenibili e inclusive (Zuccari, 2007).

In particolare, nel contesto italiano - così come in quello europeo - il sistema di welfare riconosce nella casa un bene universale, essenziale per la protezione sociale. In linea teorica, ogni famiglia dovrebbe poter accedere a un'abitazione adeguata, secondo criteri proporzionati alla propria capacità economica, indipendentemente dal proprio status sociale (Mazzocchi, Villani 2002).

Allo stesso tempo, è necessario riconoscere come la marginalità sociale trovi una delle sue manifestazioni più evidenti proprio nella condizione abitativa: il disagio abitativo (Fig.58). non può essere letto come un fenomeno isolato, ma come parte integrante di processi più ampi di esclusione sociale, che chiamano in causa in modo diretto l'efficacia e l'equità complessiva del sistema di welfare (Zuccari, 2007).



▲ Fig. 58 Il disagio abitativo. Uno degli immobili di proprietà di Giorgio Molino, Torino. Fonte: <https://altreconomia.it/>

UN DIRITTO MANCATO: LA CASA (IN)ACCESSIBILE

Come evidenziato nel paragrafo precedente, le difficoltà legate all'accesso alla proprietà e alla gestione dell'abitazione delineano una condizione articolata, nella quale la casa non risulta sempre effettivamente accessibile. Questa situazione rende necessario individuare strumenti concreti in grado di garantire la reale attuazione del diritto all'abitare.

L'attuale emergenza abitativa, infatti, non può più essere interpretata come un problema settoriale o contingente, ma come un chiaro segnale di allarme che impone un ripensamento profondo delle politiche urbane, delle modalità di gestione del suolo, dei quadri normativi e dei meccanismi di finanziamento.

Secondo l'[ONU](#), oggi oltre **2,8 miliardi** di persone nel mondo vivono in condizioni abitative inadeguate: tra queste, più di un miliardo risiede in insediamenti informali e baraccopoli, privi di servizi essenziali e opportunità di sviluppo dignitose. Le cause di questa crisi affondano in scelte politiche e modelli urbani escludenti. Allo stesso tempo, fattori aggravanti come i cambiamenti climatici, i conflitti armati e i disastri naturali continuano a generare nuovi sfollamenti, spingendo milioni di persone a lasciare le proprie case in cerca di sicurezza e stabilità.

Mettere al centro l'abitare, insieme all'accesso ai servizi di base, significa agire sulle fondamenta stesse della giustizia sociale, della resilienza climatica e dello sviluppo sostenibile.

*"Housing is more than shelter – it is the foundation for dignity and resilience.
Together, we must ensure that everyone, everywhere, has a place to call home"*

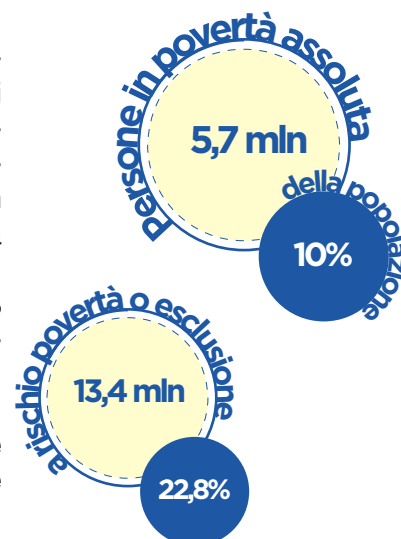
Rossbach, 2025: 5

Nell'ambito della programmazione 2021-2027, l'Unione Europea ha destinato **7,5 miliardi** di euro all'edilizia abitativa attraverso i fondi di coesione, cifra che con il cofinanziamento nazionale raggiunge i **10,5 miliardi**. Una parte consistente di queste risorse è orientata all'efficienza energetica, mentre circa il **14%** è rivolto a infrastrutture residenziali, comprese quelle per migranti e rifugiati. In questo quadro, il 15 luglio 2025 la Commissione europea ha avviato una consultazione pubblica per definire il primo Piano europeo per alloggi a prezzi accessibili, atteso per la primavera 2026.

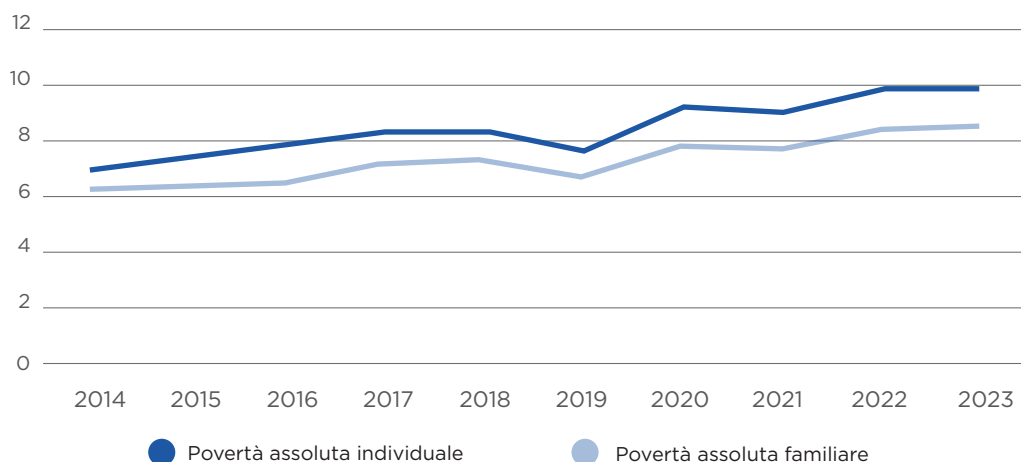
L'iniziativa risponde all'urgenza di affrontare una crisi abitativa che coinvolge milioni di cittadini e punta a rafforzare l'offerta di abitazioni sostenibili ed economicamente accessibili attraverso azioni coordinate a livello nazionale, regionale e locale. La consultazione, aperta fino al 17 ottobre 2025, si svolge tramite un questionario online disponibile in tutte le lingue ufficiali dell'UE e mira a raccogliere contributi da un'ampia platea: gestori di alloggi sociali, associazioni di inquilini e proprietari, operatori del settore edilizio e immobiliare, istituti di ricerca e urbanistica, società civile e istituzioni finanziarie. Un'attenzione particolare è rivolta alle realtà che operano con persone senza dimora o in condizioni di vulnerabilità, così come alla partecipazione dei cittadini e delle giovani generazioni. Con questo percorso partecipativo, Bruxelles intende elaborare un piano capace di incidere realmente sulle politiche abitative europee, coniugando sostenibilità, inclusione sociale e diritto alla casa.

Come abbiamo analizzato, la questione abitativa in Italia non può più essere considerata un'emergenza temporanea, bensì una condizione strutturale che richiede strategie di lungo periodo e soluzioni innovative. L'approccio emergenziale, basato su interventi temporanei e diagnosi ripetitive, non solo risulta inefficace ma genera frustrazione sia nelle istituzioni sia negli operatori sociali. La povertà in Italia assume forme sempre più complesse, combinando precarietà lavorativa, disagio abitativo, isolamento sociale e povertà educativa. Secondo Caritas (2024), oltre **5,7 milioni** di persone - circa il **10%** della popolazione - vivono in povertà assoluta, condizione che colpisce in particolare giovani e famiglie con figli.

I dati Eurostat/Istat (2023) sull'indicatore AROPE indicano invece **13,4 milioni** di persone (**22,8%**) a rischio povertà o esclusione sociale, una quota superiore alla media UE (**21,4%**).



Incidenza della povertà assoluta tra gli individui e le famiglie (valori%)- Anni 2014-2023



▲ Fig. 59 Grafico incidenza della povert  assoluta tra gli individui e le famiglie. Dati ISTAT in Rapporto Caritas 2024. Rielaborazione personale. Fonte: <https://www.caritas.it/>

Alla difficolt  di accesso alla propriet  si aggiunge quella della sua. Secondo il report Istat di marzo 2025, negli ultimi anni il quadro socioeconomico italiano ha evidenziato segnali di fragilit , con ricadute dirette sulle condizioni abitative delle famiglie (Istat, Condizioni di vita e reddito delle famiglie, 2025).

Nel 2023 il reddito medio annuo delle famiglie si   attestato a **37.511 euro**, registrando un incremento nominale del **4,2%** rispetto all'anno precedente. Tuttavia, una volta considerato l'impatto dell'inflazione, tale crescita si   tradotta in un calo reale dell'**1,6%**, segnalando una perdita effettiva del potere d'acquisto per il secondo anno consecutivo. Le disuguaglianze restano marcate: il reddito percepito dal **20%** pi  ricco delle famiglie risulta 5,5 volte superiore a quello del **20%** pi  povero, in peggioramento rispetto al 2022, quando il rapporto era pari a 5,3 (Fig.59). Tale divario crescente incide in maniera diretta sulla capacit  delle famiglie pi  fragili di accedere e mantenere un'abitazione adeguata (Istat,2025).

Nel 2024 la quota di popolazione a rischio di povert  o esclusione sociale, misurata attraverso l'indicatore composito definito dalla strategia *Europa 2030*, ha raggiunto il **23,1%**, pari a circa **13,5 milioni** di persone (contro il 22,8% del 2023).

All'interno di questo indicatore composito, il **18,9%** della popolazione si trova a rischio di povertà economica, corrispondente a circa **11 milioni** di individui che dispongono di meno di **12.363 euro** annui pro capite. Rimane pressoché invariata la quota di chi vive in condizioni di grave deprivazione materiale e sociale, cioè di chi sperimenta almeno sette dei tredici segnali di disagio economico individuati dall'indicatore europei attestandosi al **4,6%**, pari a oltre **2,7 milioni** di persone, mentre cresce il numero di famiglie a bassa intensità di lavoro, passato dall'8,9% del 2023 al **9,2%** nel 2024, pari a circa **3,9 milioni** di individui. L'incremento è particolarmente evidente tra i giovani soli sotto i 35 anni (dal **14,1 al 15,9%**) e tra i nuclei monogenitoriali (dal **15,2 al 19,5%**), che presentano valori più che doppi rispetto alla media nazionale ([Istat,2025](#)).

► **Fig. 60** La disegualianza in dati ISTAT. Rapporto "La povertà in Italia. Anno 2024" Fonte:<https://www.istat.it/>

30.039 euro Il reddito netto familiare mediano nel 2023 Circa 2.503 euro al mese	-4,6% La flessione del reddito reale nel Nord-est	10,3% Gli occupati a rischio di povertà lavorativa
---	---	--

Le difficoltà nel sostenere le spese della casa, aggravate dalla crisi economica globale, riguardano non solo affitti e mutui, ma anche le spese condominiali, in particolare quelle energetiche. Secondo stime recenti, quasi **5 milioni** di italiani vivono in condizioni di “precarietà energetica”, cioè non riescono ad accedere adeguatamente ai servizi essenziali di energia e gas, a causa di redditi insufficienti, inefficienza energetica delle abitazioni o bisogni energetici particolarmente elevati (ad esempio, famiglie con persone disabili o malate che necessitano di apparecchiature elettromedicali). Le strategie per contrastare la precarietà energetica comprendono l’attuazione della direttiva europea *2012/27/UE* per promuovere il risparmio e l’efficienza energetica, incentivi come il bonus energia, la creazione di un fondo sociale e di un ente nazionale per la riqualificazione degli alloggi, la lotta alla povertà energetica e l’accesso a tariffe agevolate per categorie fragili ([Federesco et al., 2017: 3](#)).

Tra il 2015 e il 2023 gli indicatori europei migliorano: la grave deprivazione materiale cala di **7,4 punti**, il rischio povertà/esclusione di **5,6** e la sottoccupazione di **2,3**, mentre la povertà relativa resta stabile attorno al **20%**. Tuttavia, l’inflazione degli ultimi anni ha eroso il potere d’acquisto: nonostante la spesa media mensile sia salita a **2.738 euro** nel 2023, i consumi reali sono diminuiti del **10,5%**, portando la povertà assoluta al record del **9,7%** della popolazione (**5,7 milioni** di persone).

Anche i dati attuali dell'Istat dimostrano come nonostante l'aumento nominale dei redditi, l'effetto combinato di inflazione, lavoro precario e disuguaglianze ha accresciuto le difficoltà delle famiglie più vulnerabili, incidendo direttamente sul diritto alla casa, sia per l'accessibilità economica sia per la qualità e la stabilità delle abitazioni. Le differenze territoriali confermano la storica frattura Nord-Sud: nel Nord-est la quota di popolazione a rischio è pari all'**11,2%**, mentre nel Mezzogiorno si raggiunge il **39,2%**, ossia quasi quattro persone su dieci. L'erosione del potere d'acquisto è stata particolarmente intensa nel Nord-est **(-4,6%)** e nel Centro **(-2,7%)**, a fronte di una lieve riduzione nel Mezzogiorno **(-0,6%)** e di una debole crescita nel Nord-ovest **(+0,6%)** (Fig.61). Anche la composizione familiare influenza fortemente le condizioni di vulnerabilità: nel 2024 l'indicatore cresce per le famiglie numerose, passando dal 30,7% al **33,5%** nei nuclei con cinque o più componenti, e dal 32% al **34,8%** nelle coppie con almeno tre figli; tra i monogenitori la quota sale dal 29,2% al **32,1%**. Rimane invece contenuto, intorno al **19%**, il rischio per le coppie con uno o due figli. Particolarmente fragile è la condizione degli anziani soli, che nel **29,5%** dei casi si trovano a rischio di povertà o esclusione sociale (era il 27,2% nel 2023).

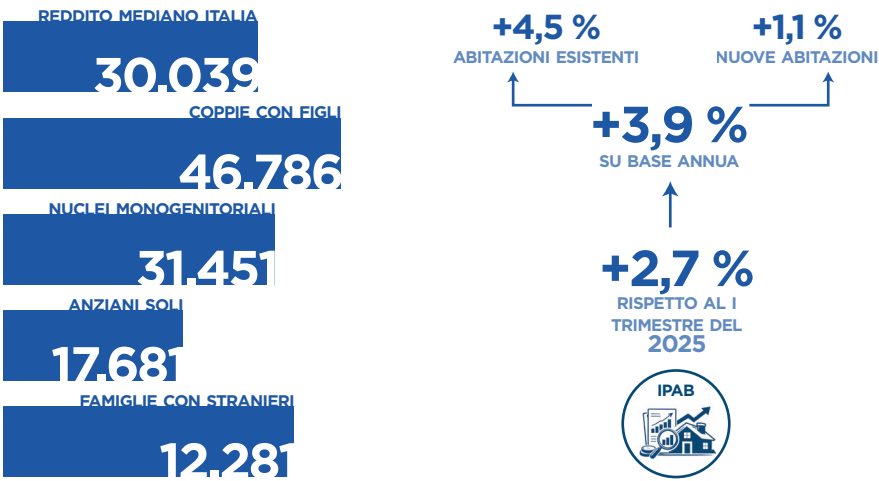
Per quanto riguarda le fonti di reddito, la vulnerabilità interessa il **33,1%** delle famiglie che vivono prevalentemente di pensioni o trasferimenti pubblici, mentre scende al **14,8%** tra chi dipende da redditi da lavoro dipendente e resta intorno al **22,7%** per il lavoro autonomo. È possibile, inoltre, osservare differenze legate alla cittadinanza: il rischio cala dal 40,1% al **37,5%** tra le famiglie con almeno un componente straniero, mentre cresce dal 20,7% al **21,2%** tra quelle composte da soli italiani.

▼ Fig. 61 Reddito e condizioni di vita. Rielaborazione tabella ISTAT. Rapporto “La povertà in Italia. Anno 2024” Fonte:https://www.istat.it/

REDDITO E CONDIZIONI DI VITA										
Anni 2023 e 2024, media in euro, indicatore per 100 individui, incidenze percentuali										
Indicatore	INDAGINE 2023					INDAGINE 2023				
	Nord-ovest	Nord-est	Centro	Sud e isole	Italia	Nord-ovest	Nord-est	Centro	Sud e isole	Italia
Reddito netto medio familiare senza affitti figurativi (*)	39.240	41.224	37.259	29.137	35.995	41.811	41.634	38.377	30.667	37.511
Reddito di povertà o esclusione sociale - Europa 2030	13,5	11,0	19,6	39	22,8	13,9	11,2	19,9	39,2	23,1
Rischio di povertà(*)	11,1	8,7	16	32,9	18,9	11,3	8,8	16,7	32,2	18,9
Rischio di lavoro a basso reddito (**)	16,6	14,0	20,5	31,1	20,9	16,6	15,6	19,4	31,2	21

(*) Il periodo di riferimento è l'anno solare precedente quello di indagine
(**) È calcolato sui redditi netti individuali da lavoro per tutti gli occupati che abbiano lavorato almeno un mese nell'anno solare precedente quello di indagine.

L'erosione del potere d'acquisto è stata particolarmente intensa nel Nord-est (-4,6%) e nel Centro (2,7%), a fronte di una lieve riduzione nel Mezzogiorno (-0,6%) e di una debole crescita nel Nord-ovest (+0,6%). La distribuzione dei redditi è fortemente asimmetrica: il reddito mediano nel 2023 si è attestato a **30.039 euro** annui (circa 2.503 euro al mese), con differenze marcate tra le aree del Paese e le tipologie familiari. Le coppie con figli raggiungono i valori più elevati (**46.786 euro**), mentre i nuclei monogenitoriali si fermano a **31.451 euro** e gli anziani soli scendono a **17.681 euro**, meno di 1.500 euro al mese. Anche le famiglie con stranieri registrano redditi mediamente inferiori di circa **5.400 euro** rispetto a quelle composte da soli italiani, con divari più accentuati nel Mezzogiorno (Fig.62).



▲ Fig. 62 Schema grafico distribuzione dei redditi. Elaborazione personale su dati ISTAT - Prezzi delle abitazioni.
Fonte: <https://www.istat.it/>

Le difficoltà economiche e le disuguaglianze si riflettono direttamente sul mercato abitativo. Nel secondo trimestre del 2025, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) registra un aumento del **2,7%** rispetto al trimestre precedente e del **3,9%** su base annua, con una crescita trainata soprattutto dalle abitazioni esistenti (**+4,5%**) e più contenuta per le nuove (**+1,1%**) (Istat, [Prezzi delle abitazioni, 2025](#)).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate rileva, nello stesso periodo, un incremento delle compravendite residenziali pari all'**8,1%** su base annua, dopo l'**11,2%** del trimestre precedente. Territorialmente, il Nord-est guida la dinamica con un **+5,4%** annuo, seguito dal Centro (**+3,8%**), dal Sud e Isole (**+3,6%**) e dal Nord-ovest (**+3,4%**) (Agenzia delle Entrate – OMI, [Rapporto immobiliare residenziale, 2025](#)).

Negli ultimi anni i prezzi delle abitazioni in Italia hanno registrato un aumento significativo, sia sul fronte dell'acquisto sia su quello della locazione. Prendendo come riferimento le quotazioni immobiliari rilevate dall'OMI nel secondo semestre del 2024, è possibile osservare che il mercato abitativo italiano continua a mostrare forti differenze geografiche (Fig.63).

Quotazioni immobiliari: Valori di mercato - Semestre 2024/2							
Area territoriale	Regione	Capoluogo	Tipologia	Compr_min [€/mq]	Compr_max [€/mq]	Loc_min [€/mq]	Loc_max [€/mq]
NORD - OVEST	Lombardia	Milano	Abitazioni	4.575,00 €	6.090,28 €	14,02 €	19,40 €
SUD	Lazio	Roma	Abitazioni	2.361,68 €	3.377,74 €	9,25 €	13,31 €
NORD - EST	Emilia Romagna	Bologna	Abitazioni	2.550,00 €	3.250,56 €	8,59 €	12,65 €
NORD - EST	Trentino Alto Adige	Trento	Abitazioni	2.599,21 €	3.046,03 €	7,35 €	8,73 €
CENTRO	Toscana	Firenze	Abitazioni	2.264,84 €	3.021,88 €	7,41 €	9,96 €
NORD - EST	Veneto	Venezia	Abitazioni	2.156,19 €	2.869,07 €	9,80 €	14,82 €
NORD - OVEST	Piemonte	Torino	Abitazioni	1.757,88 €	2.621,94 €	7,04 €	10,54 €
SUD	Campania	Napoli	Abitazioni	1.637,39 €	2.505,61 €	4,93 €	7,44 €
ISOLE	Sardegna	Cagliari	Abitazioni	1.522,50 €	2.036,25 €	5,78 €	7,73 €
NORD - OVEST	Liguria	Genova	Abitazioni	1.385,74 €	2.034,94 €	5,77 €	8,49 €
NORD - EST	Friuli Venezia Giulia	Trieste	Abitazioni	1.465,22 €	2.023,91 €	4,68 €	7,60 €
SUD	Puglia	Bari	Abitazioni	1.427,19 €	1.837,72 €	4,91 €	6,44 €
NORD - OVEST	Valle d'Aosta	Aosta	Abitazioni	1.287,18 €	1.808,46 €	6,15 €	8,74 €
SUD	Basilicata	Potenza	Abitazioni	1.161,61 €	1.430,00 €	3,52 €	4,60 €
CENTRO	Marche	Ancona	Abitazioni	1.042,50 €	1.370,00 €	5,55 €	7,42 €
ISOLE	Sicilia	Palermo	Abitazioni	979,59 €	1.352,37 €	3,40 €	4,66 €
CENTRO	Umbria	Perugia	Abitazioni	852,83 €	1.209,35 €	3,29 €	4,73 €
SUD	Molise	Campobasso	Abitazioni	814,78 €	1.195,65 €	3,43 €	5,06 €
SUD	Calabria	Catanzaro	Abitazioni	797,11 €	1.170,13 €	3,31 €	4,83 €
SUD	Abruzzo	L'Aquila	Abitazioni	744,50 €	1.082,00 €	2,94 €	4,20 €

▲ Fig. 63 Quotazioni di mercato. Valori di mercato per regione, semestre 2024/2. Elaborazione personale su dati OMI. Fonte: <https://www.agenziaentrate.gov.it/>

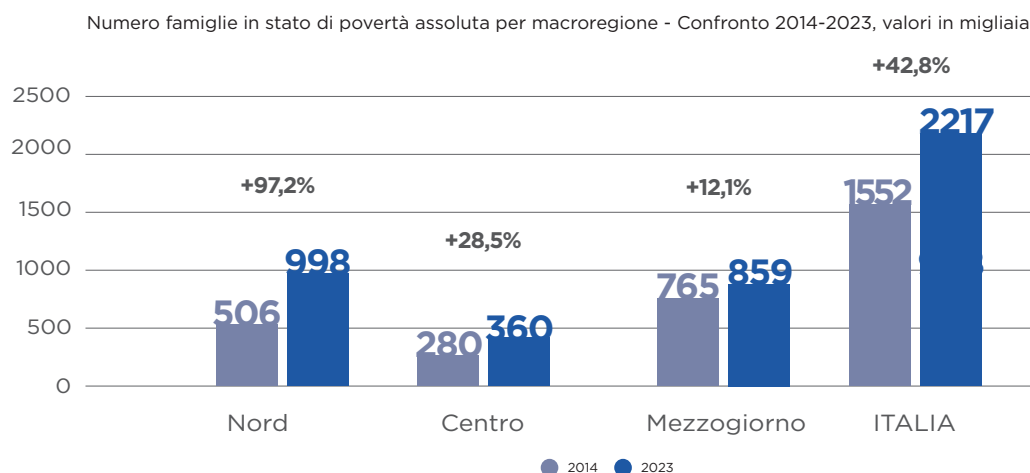
Milano si conferma il capoluogo più costoso, con valori medi attorno a **4.575 €/mq** (e punte oltre i 6.000 €/mq) e canoni di locazione prossimi ai 20 €/mq al mese.

Seguono Roma e Bologna, dove i valori superano i **3.000 €/mq** e gli affitti si collocano tra i 9 e i 14 €/mq. Anche Trento, Firenze e Venezia registrano prezzi elevati, sostenuti dalla domanda turistica e dalla limitata disponibilità di alloggi.

Al Sud e nelle Isole, i valori risultano più contenuti, ma l'incidenza sui redditi disponibili rimane comunque elevata. Torino e Napoli si collocano in una fascia intermedia: i valori sono nettamente inferiori a quelli di Milano, ma in crescita, grazie ai processi di rigenerazione urbana e all'attrattività crescente per studenti e giovani lavoratori.

Torino, in particolare, mostra un mercato più accessibile in termini assoluti, con prezzi medi compresi tra **1.700 e 2.600 €/mq** e canoni di locazione tra 7 e 11 €/mq, ma il peso economico dell'abitare resta rilevante per le famiglie a reddito basso e medio. Negli ultimi anni, il numero di famiglie povere nel Nord Italia (**998 mila**) ha superato quello del Sud e delle Isole (**859 mila**), invertendo la tendenza di un decennio fa.

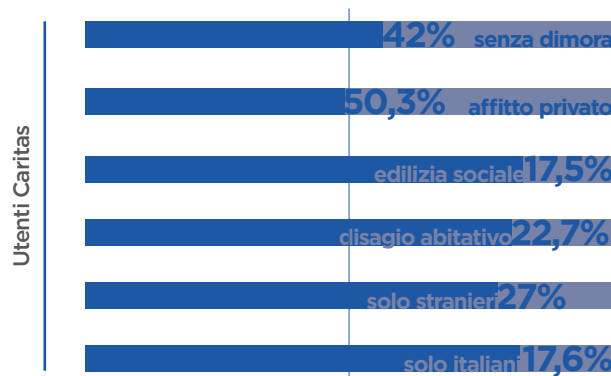
Sebbene il Mezzogiorno continui a registrare un'incidenza più alta (**12,0%** contro l'**8,9%** del Nord), il divario si è ridotto sensibilmente rispetto al 2014 (9,6% Sud vs. 4,2% Nord). Questo cambiamento è legato soprattutto alla maggiore presenza di stranieri nel Nord (**58,6%** degli immigrati), tra i quali la povertà è molto più diffusa (**35,1%** contro **6,3%** tra gli italiani) (Fig.64).



▲ Fig. 64 Numero famiglie in stato di povertà assoluta per macroregione. Rielaborazione tabella dati ISTAT in Rapporto Caritas "Rapporto su povertà ed esclusione sociale in Italia 2024" Fonte: <https://www.caritas.it/>

Secondo il **Report Statistico Nazionale Caritas 2024**, il disagio abitativo riguarda il **22,7%** degli utenti (circa **270 mila** persone), con percentuali più alte se si considerano solo gli stranieri (**27%**) e percentuali più basse per i nuclei con cittadinanza italiana (**17,6%**), segnalando discriminazioni significative.

Nei grandi centri urbani, i senza dimora costituiscono il **42%** del totale degli utenti Caritas, includendo lavoratori precari, giovani e stranieri. La maggior parte degli assistiti Caritas (**50,3%**) vive in affitto privato, mentre solo il **17,5%** usufruisce di edilizia sociale/popolare (Caritas, 2024). Le risposte prevalenti si limitano a misure emergenziali, come aiuti economici per l'affitto e le bollette o forme di accoglienza temporanea (Fig.65).



▲ Fig. 65 Rielaborazione tabella dati ISTAT in Rapporto Caritas "Rapporto su povertà ed esclusione sociale in Italia 2024" Fonte: <https://www.caritas.it/>

Sebbene le modalità di accesso alla casa siano molteplici, dall'eredità all'acquisto, dal mutuo alla locazione, rimane una forte preferenza verso la proprietà, poiché chi possiede casa è meno esposto al rischio povertà. In Italia, ad esempio, le spese relative all'abitazione incidono mediamente per il **20%** sul reddito familiare, ma la percentuale sale al **33%** tra i nuclei più fragili, arrivando quasi al **50%** per le famiglie in affitto (Baldini, 2010: 50). Tuttavia, le scelte abitative riflettono disuguaglianze preesistenti: chi affitta ha spesso meno risorse economiche e sociali. La forma abitativa scelta, dunque, non è solo espressione di preferenze individuali, ma anche riflesso di disuguaglianze strutturali. La forte propensione verso la proprietà immobiliare, combinata con dinamiche demografiche come la riduzione della dimensione dei nuclei familiari e l'incremento dei flussi migratori, ha determinato un progressivo aumento della domanda abitativa, contribuendo a una crescita diffusa dei prezzi e aggravando i problemi di accessibilità.

In Europa, un alloggio si considera accessibile se incide meno del **30%** sul reddito familiare. Ma variabili come reddito, prezzi, tassi d'interesse e inflazione compromettono l'equilibrio. Studiosi come Rolnik, Pittini e Minora evidenziano come l'espansione del credito, attraverso strumenti come i *mutui subprime*, abbia incluso anche soggetti senza garanzie, causando indebitamento, insolvenze e disuguaglianze. Le politiche basate sul credito, pensate per favorire l'accesso alla proprietà, hanno finito per alimentare la crisi del 2006-2007. Inoltre, la proprietà non è sempre la risposta più adatta per le fasce più fragili, che necessitano di servizi e stabilità più che di possesso. Le politiche orientate alla proprietà hanno spesso portato alla costruzione di abitazioni in periferie prive di infrastrutture, generando esclusione e isolamento.

"In countries like Chile, subsidized housing developments were built in the urban periphery where land costs were lowest, but which lacked adequate infrastructure, schools, health facilities, transportation and employment opportunities and were characterized by low habitability".

Rolnik, 2013: 7

Quindi, la persistente convinzione che la proprietà privata sia l'unica soluzione abitativa auspicabile ha condotto a una domanda insoddisfatta, in particolare tra le fasce a basso reddito, e ha delegato l'intervento pubblico alle sole dinamiche di mercato. Le politiche fondate sulla promozione della proprietà si sono spesso tradotte in sussidi individuali, onerosi per le finanze pubbliche e incapaci di generare benefici collettivi strutturali.

Questa logica “a sportello”, ormai insostenibile, ha spinto diversi Stati a esplorare alternative più efficaci, orientate verso forme abitative flessibili e collaborative. Tra queste si affermano il rilancio della locazione, le sinergie con soggetti privati e del terzo settore, e modelli innovativi di proprietà condivisa o collettiva, capaci di rispondere in modo più equo e sostenibile alle complesse sfide dell’abitare. Studi diversi mostrano che chi non è riuscito ad acquistare casa negli anni passati è rimasto intrappolato in un mercato degli affitti sempre più liberalizzato, andando incontro a un progressivo impoverimento.

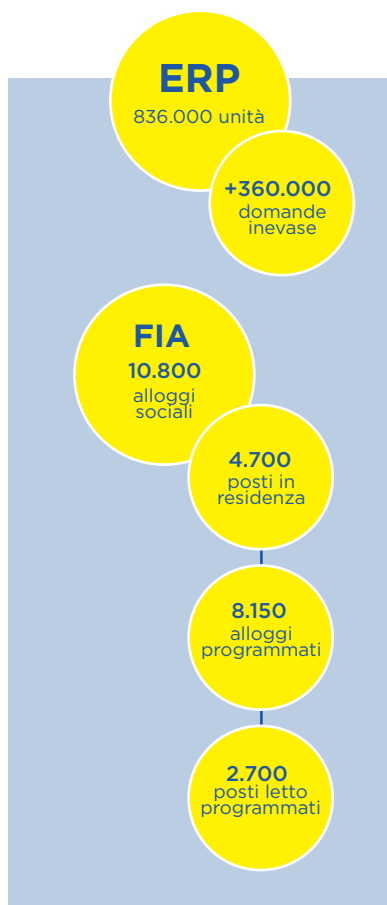
Il numero di persone in povertà assoluta in Italia è più che raddoppiato nell’ultimo decennio, passando da meno di 2 a **oltre 5 milioni**. Le percentuali più elevate di povertà assoluta si riscontrano tra le famiglie straniere, quelle con capofamiglia disoccupato e quelle con più di tre figli minori. Al contrario, le famiglie di lavoratori autonomi, quelle con capofamiglia diplomato o laureato e, contrariamente a quanto si pensa, gli anziani (soprattutto se in coppia) presentano i tassi più bassi di povertà (Davico, 2019: 71).

Secondo il [Rapporto su povertà ed esclusione sociale in Italia 2024](#), per elaborare politiche efficaci è fondamentale anticipare le trasformazioni sociali, demografiche ed economiche che l’Italia vivrà nei prossimi decenni: la popolazione italiana, oggi di circa **59 milioni** di persone, è destinata a diminuire progressivamente fino a 58,6 milioni nel 2030, 54,8 nel 2050 e 46 nel 2080, con un rapporto tra attivi e non attivi che passerà da tre a due fino a uno a uno, accentuando la pressione sul welfare.

Circa **13,3 milioni** di persone vivono nelle aree interne, sempre più spopolate per la riduzione dei flussi migratori, mentre **45,7 milioni** risiedono nelle città.

Nel 2023 il **22,8%** della popolazione era a rischio povertà o esclusione sociale e, per le famiglie a basso reddito, l’accesso al credito è sempre più difficile: il *loan-to-value* medio è salito dal 60% del 2014 al 70% del 2022, con un quinto dei mutui oltre l’80%. Il patrimonio immobiliare, per l’**83%** costruito prima del 1990 e per oltre il **60%** in classe energetica F o G, richiede investimenti stimati tra 800 e 1.000 miliardi per adeguarsi alla direttiva europea sulle “*Case Green*”. Nei prossimi dieci anni il passaggio generazionale di ricchezza, stimato in **180 miliardi** entro il 2028 e **300** entro il 2033, influenzerà le disuguaglianze e l’accesso alla casa delle giovani generazioni ([Rapporto su povertà ed esclusione sociale in Italia, 2024: 98](#)).

Il quadro nazionale ed europeo mette in luce un ulteriore elemento di criticità: la scarsità di alloggi a prezzi accessibili. Secondo l’OECD (2023), la quota di abitazioni in affitto sociale in Italia è molto ridotta rispetto alla media europea e non soddisfa la crescente domanda.



▲ **Fig. 66** Schema grafico. La domanda supera l'offerta. Elaborazione personale su dati del Rapporto Avanzi, "Primo rapporto Social Housing in Italia", 2022.
Fonte: <https://avanzi.org/>

Il patrimonio ERP ammonta a circa **836.000 unità**, a fronte di oltre 360.000 domande inevase, segnalando un deficit strutturale che contribuisce ad accrescere il disagio abitativo (OEC-D/Triennale di Milano, 2023).

Il **Rapporto Avanzi sul Social Housing (2022)** sottolinea come, nonostante la crescita dei progetti promossi negli ultimi anni attraverso il *Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA)* e il *Sistema Integrato dei Fondi (SIF)*, l'offerta resti insufficiente e fortemente concentrata nelle aree metropolitane del Nord. Dal 2010 il FIA, fondo immobiliare chiuso destinato a investitori istituzionali e partecipato da Cassa Depositi e Prestiti (49,3%), soggetti privati (43,8%) e dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (6,9%), ha sostenuto **29 fondi locali** gestiti da nove SGR, con oltre 250 operazioni previste su scala nazionale. Fino a metà 2022 erano stati completati **194** interventi corrispondenti a **10.800** alloggi sociali e 4.700 posti letto in residenze temporanee e universitarie, mentre altri 61 progetti erano in corso, con ulteriori **8.150** abitazioni e 2.400 posti letto programmati. Il SIF si distingue per la prevalenza di alloggi a canone calmierato e per un approccio che integra abitazioni, spazi di comunità e servizi, interpretando il social housing come un nuovo modello abitativo fondato sulla condivisione e sulla costruzione di legami sociali (Fig.66).

Per monitorare gli effetti sociali generati dagli investimenti, nel 2015 Avanzi ha introdotto il *Rating di Housing Sociale*, un sistema di valutazione che assegna un punteggio alle iniziative (da 0 a 100, con classi Bronze, Silver, Gold e Platinum) e lega i risultati a una social performance fee: in questo modo i gestori sono incentivati a garantire qualità e continuità, generando benefici per residenti e investitori.

Nonostante i risultati raggiunti, lo studio mette in luce due criticità principali: da un lato, la mancanza di una definizione normativa univoca di social housing e di obiettivi sociali chiari; dall'altro, l'insufficiente portata del programma rispetto alla domanda crescente, con un'offerta concentrata in poche aree urbane e incapace di rispondere in modo strutturale al fabbisogno di alloggi a prezzi accessibili (Avanzi, 2022).

-250 mila

Secondo il 38° Rapporto Cresme (2025), il Paese soffre una carenza stimata di circa **250.000** abitazioni, un fabbisogno che dovrebbe essere colmato attraverso nuove costruzioni, il cui ritmo, però, resta insufficiente (Cresme, 2025).

I dati dell'Agenzia delle Entrate mostrano come tra gennaio e marzo 2025 siano state acquistate oltre **164.000** abitazioni, con un incremento di oltre il 10% rispetto allo stesso trimestre del 2024. La quasi totalità delle transazioni (95%) riguarda immobili già esistenti, mentre il numero di nuove unità immesse sul mercato rimane inferiore alle 10.000 (OMI,2025).

Al fine di misurare la sostenibilità dell'acquisto di un'abitazione tramite finanziamento ipotecario, il Rapporto OMI fa riferimento a un indice di accessibilità modellato sull'approccio della *National Association of Realtors* statunitense. Un'abitazione è considerata accessibile quando la rata mensile, comprensiva di capitale e interessi, non supera il **30% del reddito** familiare disponibile.

$$\text{AffordabilityIndex}_{\text{BASE}} = \frac{\text{rata}(i, T, \text{PrezzoCasa} \times \text{LTV}\%)}{\text{Reddito}}$$

L'indice è calcolato assumendo un mutuo ventennale con *loan-to-value* (rapporto tra importo del prestito e valore dell'immobile) pari all'**80%** e varia in funzione di tre fattori: il tasso di interesse sui mutui, il prezzo medio delle abitazioni e il reddito disponibile delle famiglie.

Secondo il Rapporto, nei primi mesi del 2025 l'indice si è attestato al **12,73%**, in lieve crescita rispetto a fine 2024. Il miglioramento è stato trainato dal calo del costo del credito (**+0,2 p.p.**), solo in parte annullato dal rialzo dei prezzi (-0,1 p.p.). Questa metodologia consente di analizzare con precisione le condizioni di accesso al mercato, distinguendo fra la componente reale (prezzi e redditi) e quella finanziaria (tassi di interesse) (OMI, 2025).

Secondo l'OCSE, l'edilizia sociale rappresenta circa **30 milioni** di abitazioni (**6%** dello stock complessivo) e la pandemia ha evidenziato l'urgenza di potenziarla, data la fragilità delle famiglie a basso reddito e la carenza di alloggi adeguati. L'Organizzazione sottolinea la necessità di investimenti strutturali per promuovere inclusione sociale, occupazione, mobilità residenziale e contrasto alla homelessness, in linea con gli obiettivi del *Green Deal* europeo (OECD,2023).



▲ **Fig. 67** Schema grafico. Programmi pubblici. Elaborazione personale su dati del Rapporto OCSE, "L'edilizia abitativa in Italia attraverso il telescopio e il microfono", 2023. Fonte: <https://www.oecd.org/>

In Italia, il giudizio sulle politiche abitative rimane complessivamente critico, nonostante l'introduzione di strumenti straordinari come il *Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)* e il *Programma Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA)*.

Questi programmi hanno rappresentato un tentativo rilevante di rilancio dell'intervento pubblico nel settore dell'abitare, destinando risorse significative - circa **2,8 miliardi** di euro nel caso del PINQuA - alla rigenerazione delle periferie urbane e al recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica ERP. La governance, basata su risorse centralizzate ma attuazione locale, rende complessa l'efficacia dei programmi.

Accanto all'intervento pubblico, si stanno rafforzando i partenariati pubblico-privati, fondamentali per attrarre capitali e ampliare l'offerta per giovani, migranti e famiglie vulnerabili. Il modello italiano si distingue da quello di altri Paesi OCSE per l'elevata quota di famiglie proprietarie (oltre il **70%** contro il 67% medio OCSE), spesso grazie a successioni ereditarie. Questo assicura stabilità patrimoniale, ma produce squilibri: un patrimonio abitativo datato (età media 47 anni nel 2017, con oltre **7 milioni** di alloggi vuoti), una mobilità residenziale molto bassa (**2%** contro il 10% di Paesi come l'Australia) e un mercato delle locazioni debole, con solo il **14%** delle famiglie in affitto e appena il **2-3%** in edilizia sociale (Fig.67), una delle quote più basse in Europa (OECD,2023).

Anche la situazione abitativa a Torino riflette dinamiche demografiche e sociali complesse. Dopo la crescita legata alle migrazioni interne tra anni '50 e '70 e quella più recente dovuta agli arrivi dall'estero, la città presenta oggi un forte invecchiamento della popolazione (**20%**, con stime di +7% entro il 2030) e una presenza stabile di stranieri pari al **9,5%** (Unione Industriale Torino, 2024).

Accanto alla popolazione in povertà conclamata, che accede all'edilizia residenziale pubblica e ad altri sostegni, si allarga la "fascia grigia": persone che non rientrano nei requisiti per il welfare abitativo ma non riescono a sostenere i costi del mercato. Ne fanno parte soprattutto anziani con pensioni insufficienti, stranieri con lavori precari e studenti senza accesso agli alloggi universitari. Secondo Caritas Torino, la domanda di supporto abitativo crescerà del **33%**, con un incremento significativo degli over 65 (Corbo, 2023).

Il contesto è aggravato dall'aumento dei prezzi immobiliari: nel 2023 le compravendite hanno registrato **7,7%** a fronte di un rialzo del 2,7% dei valori, mentre i canoni di locazione sono cresciuti del **2,5%** per l'aumento della domanda (+5%) e dei tassi sui mutui (Gallipoli, 2024). Parallelamente, si stima la presenza di circa **80.000** alloggi sfitti, pari al **16%** del patrimonio abitativo, fenomeno che ha spinto alla campagna civica *Vuoti a Rendere* per il loro recupero (Di Paco, 2024).

Nel 2023 gli sfratti registrati sono stati **1.380**, in calo rispetto al periodo pre-pandemico per effetto della sospensione governativa delle esecuzioni (Osservatorio della Condizione Abitativa, 2023).

Questi elementi evidenziano la necessità di una strategia di rinnovamento e riequilibrio, capace di modernizzare il patrimonio esistente, ampliare l'offerta di alloggi accessibili e rafforzare il settore sociale. Emerge la necessità di superare interventi frammentari e temporanei a favore di strategie abitative strutturali, durature e condivise.

È fondamentale affrontare la questione abitativa come una responsabilità collettiva (Fig.68), che coinvolga attivamente non solo le istituzioni, ma anche le persone e le comunità, promuovendo soluzioni capaci di attivare risorse individuali e sociali (Gianluigi Chiaro, 2024).



▲ Fig. 68 *Vela Celeste: Reimagining Home*. 19ª Biennale Architettura, a cura di CRA-Carlo Ratti Associati, Venezia, Italia, 2025. Fonte: scatto personale all'esposizione della mostra. Foto dell'Archivio della Città di Napoli.

LE POLITICHE ITALIANE IN RISPOSTA AL DISAGIO ABITATIVO

In questo quadro, come precedentemente illustrato, l'abitare ha progressivamente assunto la configurazione di un vero e proprio diritto sociale, divenendo ambito di responsabilità e intervento pubblico, riconosciuto a livello internazionale dalla *Dichiarazione Universale dei Diritti Umani* del 1948, e che trova fondamento anche nel sistema giuridico italiano, attraverso una lettura congiunta degli articoli 3 e 47 della Costituzione.

Ulteriori conferme provengono dalla *Carta Sociale Europea* del 1961 (e dalla sua versione riveduta del 1996, art. 31) e dalla *Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea* del 2000 (art. 34.3), che ribadiscono l'importanza di garantire a ogni individuo un alloggio adeguato come condizione necessaria per una vita dignitosa e pienamente inclusiva nella società.

"Ogni individuo ha diritto ad un livello di vita adeguato per sé e per la propria famiglia, che includa un'alimentazione, un vestiario, ed un alloggio adeguati, nonché al miglioramento continuo delle proprie condizioni di vita".

ONU HABITAT, 2010.

Nel contesto italiano, due importanti sentenze della **Corte Costituzionale** - la n. **49** del 1987 e la n. **217** del 1988 - hanno rafforzato il principio secondo cui la comunità ha un ruolo attivo non solo nel garantire l'accesso alla casa, ma anche nel promuovere condizioni dignitose di vita al suo interno.

Il riconoscimento dell'abitare come diritto sociale attribuisce una responsabilità chiara alle istituzioni pubbliche, chiamate a progettare, gestire e regolamentare politiche abitative inclusive, ed evidenzia anche il valore della dimensione comunitaria: la casa non è solo un bene privato, ma uno spazio relazionale, collettivo che contribuisce alla costruzione del legame sociale e al senso di appartenenza.

/ PRIME POLITICHE PER LA CASA

1903

Legge Luzzatti

PRIMO RICONOSCIMENTO DELL'ABITAZIONE COME ESIGENZA COLLETTIVA.

Autorizza i Comuni alla realizzazione di case popolari per lavoratori salariati, con canoni proporzionati al reddito.

1938

Regio Decreto n. 1165

DEFINIZIONE DI STANDARD ABITATIVI MINIMI.

Disciplina l'edilizia economica e popolare: criteri costruttivi, requisiti igienico-sanitari, superfici minime e massime, ruolo della Cassa Depositi e Prestiti e degli enti attuatori.

/ RICOSTRUZIONE E WELFARE ABITATIVO

1950-1954

Provvedimenti integrativi post-bellici

Misure volte ad ampliare il patrimonio abitativo pubblico e migliorare quello esistente.

1961

Carta Sociale Europea

Rafforza il diritto all'abitazione adeguata come componente essenziale dei diritti sociali.

1962

Legge n. 167

LA CASA VIENE RICONOSCIUTA COME DIRITTO SOCIALE STRUTTURALE, INTEGRATO CON SERVIZI E SPAZI COLLETTIVI.

Introduce i Piani di Zona (PEEP) per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

/ RICOSTRUZIONE E WELFARE ABITATIVO

1948

Dichiarazione Universale dei Diritti Umani (ONU)

Riconosce il diritto a un livello di vita adeguato, comprensivo di alloggio.

Costituzione italiana

Attraverso gli articoli 3 e 47, pone le basi costituzionali per l'intervento pubblico in materia abitativa.

1949

Legge n. 43 - Piano INA-Casa (Piano Fanfani)

Programma settennale di edilizia residenziale per i lavoratori, finanziato da Stato, imprese e lavoratori.

Legge n. 408 - Legge Tupini

Consente agli IACP di accedere a mutui per la costruzione di nuovi alloggi.

/ PIANIFICAZIONE PUBBLICA E ERP

1963

Legge n. 60 - Istituzione GESCAL

Sostituisce l'INA-Casa. La GESCAL gestisce la costruzione e assegnazione degli alloggi fino al 1973, con contributi statali, dei lavoratori e delle imprese.

1971

Legge n. 865

Riforma organica della materia: nasce l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). Attribuisce agli IACP il ruolo di enti attuatori locali e rafforza il ruolo delle Regioni.

1972

Normativa sui canoni ERP

Definisce le modalità di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi pubblici.

/ CONSOLIDAMENTO DEL SISTEMA

1977

Trasferimento delle competenze alle Regioni

Le Regioni assumono la gestione di localizzazione, costruzione e amministrazione dell'ERP.

Legge n. 513 - Legge Ponte

Introduce nuovi finanziamenti e consente l'alienazione di parte degli alloggi pubblici.

1978

Legge n. 392 - Equo canone

Regolamenta i canoni di locazione per riequilibrare affitto e valore dell'immobile.

Legge n. 457

Istituisce il Piano decennale per l'edilizia residenziale pubblica.

1987 - 1988

Corte costituzionale

Sentenze n. 49/1987 e n. 217/1988

Rafforzano il principio dell'abitare come diritto sociale, legato alla dignità della persona e alla qualità della vita.

/ DECENTRAMENTO ISTITUZIONALE

2000

Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea

Art. 34.3: diritto all'assistenza abitativa per garantire un'esistenza dignitosa

2001

Legge n. 21

Misure straordinarie per ridurre il disagio abitativo e incrementare l'offerta in locazione.

Legge costituzionale n. 3 Riforma del Titolo V

Attribuisce alle Regioni la competenza primaria sull'edilizia residenziale pubblica

/ EMERGENZA ABITATIVA

2018

DPCM 3.10.2018

Programma di recupero e razionalizzazione del patrimonio ERP di Comuni e IACP.

2019

Decreto MIT 16.05.2019

Definisce l'attuazione degli interventi di recupero ERP per il periodo 2019-2024.

2022

EVIDENZA DI UN DISAGIO ABITATIVO STRUTTURALE:

Crescita degli sfratti fino al 2016, riduzione durante la pandemia, nuova risalita nel 2022.

/ NUOVI ASSETTI DELL'ABITARE

1993

Legge n. 560

RIDUZIONE SIGNIFICATIVA DEL PATRIMONIO PUBBLICO E RAFFORZAMENTO DELLA PROPRIETÀ PRIVATA.

Consente la vendita degli alloggi ERP agli assegnatari.

1998

Legge n. 431

LIBERALIZZAZIONE DEL MERCATO DEGLI AFFITTI

Riforma delle locazioni: abolizione dell'equo canone. Introduce i contratti a canone libero (4+4) e i contratti a canone concordato (3+2).

/ EDILIZIA SOCIALE E NUOVI MODELLI

2007

Legge n. 9

Riporta il tema della casa al centro dell'agenda politica nazionale.

2008

Decreto Ministeriale 22.04.2008

Definisce l'alloggio sociale come servizio di interesse generale.

Decreto-legge n. 112 convertito in Legge n. 133/2008 - Piano Casa

Prevede la dismissione del patrimonio ERP e l'intervento di capitali pubblici e privati.

2009

DPCM 16 luglio 2009 - Piano Nazionale di Edilizia Abitativa

Distingue formalmente tra ERP ed Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Nonostante i cambiamenti normativi nel tempo, la legislazione italiana sulla casa ha mantenuto come tratto distintivo la tutela dell'abitazione quale spazio domestico e familiare fondamentale. Il primo intervento normativo significativo in materia è la **legge Luzzatti** del 28 maggio **1903**, che autorizza i Comuni a realizzare case popolari per lavoratori salariati, con affitti proporzionati al reddito. Si tratta di un primo riconoscimento del diritto all'abitazione come esigenza collettiva e non più come privilegio di pochi ([Belardi e Menchetelli, 2012: 27](#)).

Un'ulteriore tappa fondamentale è rappresentata dal **Regio Decreto n. 1165** del 28 aprile **1938**, che disciplina l'edilizia economica e popolare. Tale norma stabilisce i criteri per la costruzione e l'acquisto di alloggi a basso costo, regolando anche il funzionamento dei prestiti, il ruolo della Cassa Depositi e Prestiti e l'intervento di enti, cooperative e aziende. Le abitazioni, pensate sia per l'affitto che per la vendita, si rivolgono a una platea composta da operai, impiegati e agricoltori. L'**articolo 482** stabilisce i requisiti minimi di qualità e funzionalità degli alloggi popolari. Ogni abitazione deve avere da due a cinque vani abitabili, oltre a cucina, bagno, latrina, ripostiglio e ingresso, con accesso diretto dal pianerottolo per garantire autonomia e privacy. È obbligatoria la presenza di una latrina ad uso esclusivo e, dove disponibile la rete idrica, almeno un punto acqua interno. Gli alloggi devono rispettare le normative igienico-sanitarie e urbanistiche vigenti. Le superfici massime variano in base al numero di vani: 65 mq per due vani, 80 per tre, 95 per quattro e 110 per cinque. Per famiglie con più di sette persone è previsto un aumento di 16 mq per ciascun componente aggiuntivo. Il nucleo familiare è composto da capofamiglia, coniuge e figli non sposati senza proprietà. Negli edifici con oltre quattro piani possono essere installati impianti di riscaldamento, ascensori e allacciamenti alle reti di gas ed energia elettrica, per garantire condizioni abitative dignitose.

A seguito delle devastazioni della Seconda guerra mondiale, la situazione abitativa si presentava critica. Dal 1949 lo Stato promuove una serie di provvedimenti normativi mirati.

Tra questi, la **Legge n. 43** del 28 febbraio **1949**, nota come *Piano Fanfani*, introduce un programma settennale di edilizia residenziale per i lavoratori, finanziato congiuntamente da Stato, datori di lavoro e lavoratori stessi. Nasce così l'**INA-Casa** (*Istituto Nazionale delle Assicurazioni della Casa*), incaricato di gestire il settore dell'edilizia popolare fino alla **Legge 167** del **1962**. Il piano era pensato anche come forma di fondo sociale, volto a sostenere i disoccupati attraverso la mutualizzazione delle risorse.

Parallelamente, la *Legge Tupini* (n. 408 del 2 luglio 1949) consente agli *Istituti Autonomi Case Popolari* (IACP) di accedere a mutui presso la Cassa Depositi e Prestiti e altri enti autorizzati per costruire nuove abitazioni. L'obiettivo è ampliare l'accesso alla proprietà abitativa da parte della classe lavoratrice.

Negli anni successivi, tra il 1950 e il 1954, si susseguono numerosi interventi legislativi che rafforzano e ampliano la normativa precedente, con l'intento di aumentare il numero di alloggi pubblici e migliorare quelli degradati. Durante questo periodo e fino agli anni Sessanta, si assiste a un significativo impegno dello Stato, che riconosce alla casa un ruolo centrale nella realizzazione dei diritti di cittadinanza. Negli anni Cinquanta e Sessanta, in concomitanza con il boom economico italiano, si assiste a un parallelo boom demografico e a un crescente fabbisogno abitativo, che portò a un'intensa attività edilizia (Baldi & Cagianò de Azevedo, 2005). Un esempio emblematico è rappresentato dal programma *Ina-Casa*, che tra il 1949 e il 1963 realizzò ben **350.000** alloggi (Vitale et al., 2018: 3).

Anni	Popolazione a inizio anno	Abitazioni			
		Occupate da residenti	Non residenti / vuote	Totale	Altri tipi di alloggio
1931	40.987	9.113.400	587.370	9.700.770	
[...]	44.562	[...]	[...]	[...]	[...]
1951	47.295	10.756.121	654.564	11.410.685	252.080
1961	50.374	13.031.618	1.182.049	14.213.667	163.720
1971	53.958	15.301.427	2.132.545	17.433.972	79.402
1981	56.479	17.541.752	4.395.471	21.937.223	99.300
1991	56.744	19.735.913	5.292.609	25.028.522	20.765
2001	56.961	21.653.288	5.638.705	27.291.993	23.336
2011	59.365	24.135.177	7.072.984	31.208.161	53.917

▲ Fig. 69 Tabella dati censimenti storici ISTAT. Popolazione e abitazioni. Elaborazione personale. Fonte: <https://www.istat.it/>

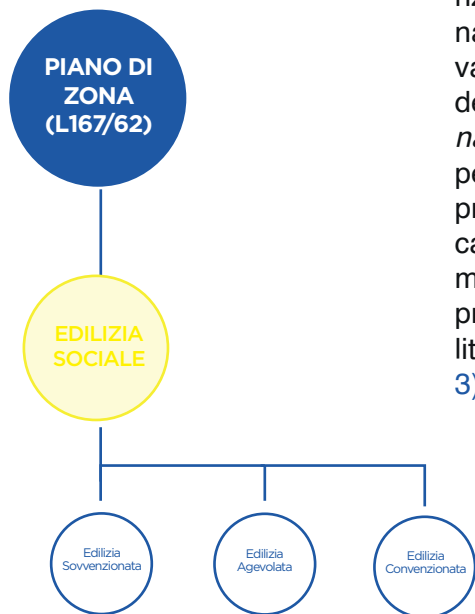
Secondo i **censimenti storici ISTAT**, dal 1971 al 2011, inoltre, la quota di alloggi di fortuna di persone costrette a vivere in condizioni abitative estreme si è progressivamente ridotta nel tempo: si è passati da 252.080 unità nel 1951, a **20.765** nel 1991, a testimonianza del fatto che le politiche abitative avviate in quel ventennio hanno contribuito in modo sostanziale al miglioramento delle condizioni abitative e alla diffusione dell'edilizia economica e popolare. I dati riportati provengono dalle banche dati dell'Istat e con la dicitura "*altri tipi di alloggio*" si fa riferimento a soluzioni abitative di fortuna, come ad esempio roulotte, tende, caravan, camper e container; oppure baracche, capanne, casupole, grotte; nonché spazi originariamente non destinati all'abitazione come rimesse, garage, soffitte e cantine (Fig.69).

Un passaggio fondamentale nelle politiche abitative italiane avviene con la **Legge n. 167** del 18 aprile **1962**, che introduce i “*Piani di Zona*” e permette ai Comuni di destinare specifiche aree del territorio all’*Edilizia Residenziale Pubblica*. Per la prima volta, la casa viene riconosciuta come diritto sociale e non più solo come risposta a un’emergenza, favorendo una visione integrata che include non solo abitazioni, ma anche servizi sociali e spazi collettivi, con l’obiettivo di contrastare l’emarginazione e promuovere la coesione urbana. La gestione operativa di questa nuova fase viene affidata alla *Gescal (Gestione Case per Lavoratori)*, istituita con la **Legge n. 60** del **1963** in sostituzione del programma INA Casa. Attiva fino al 1973, la Gescal, in collaborazione con gli IACP, si occupa della costruzione e dell’assegnazione degli alloggi, finanziati tramite un fondo alimentato da contributi statali, dei lavoratori dipendenti e delle imprese. Parallelamente, i *Piani per l’Edilizia Economica e Popolare (PEEP)* diventano lo strumento principale per lo sviluppo delle periferie, pur non riuscendo a garantire adeguata qualità urbanistica e architettonica (Prampolini & Rimondi, 2014: 2).

Tuttavia, questa stagione di politiche abitative presenta anche aspetti critici: uno dei principali è la periferizzazione dell’edilizia pubblica. La necessità di individuare ampie aree edificabili ha portato alla costruzione di nuovi quartieri lontani dai centri storici, spesso privi di servizi adeguati e mal collegati con il resto della città. Le situazioni di Roma e Milano, come osserva Scatena (2006), mostrano chiaramente come la costruzione di nuovi alloggi popolari sia avvenuta, in molti casi, senza una pianificazione urbana integrata. Nel 1971 viene promulgata la **Legge n. 865** del 22 ottobre, che riforma in modo significativo la normativa sull’abitare, sostituendo il termine “*edilizia economica e popolare*” con quello di **Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)**. Questa nuova definizione segna un cambiamento profondo, poiché riconosce esplicitamente la casa come servizio sociale destinato a tutti, compresi i soggetti più fragili, sulla base di requisiti oggettivi (Ascoli, Sgritta, 2015).

Le politiche relative alla casa popolare sono state concepite con l’obiettivo di offrire ad ogni individuo l’opportunità di costruire un nucleo familiare e, conseguentemente, il proprio focolare. La riforma ridisegna anche il sistema di gestione dell’ERP: agli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) viene attribuito il ruolo esclusivo di enti attuatori a livello locale, mentre a livello nazionale viene istituito il CER (*Comitato per l’Edilizia Residenziale*) con il compito di finanziare gli interventi, trasferendo le risorse direttamente alle Regioni. Contestualmente, la Gescal viene soppressa e il suo patrimonio immobiliare viene assegnato agli IACP (Prampolini & Rimondi, 2014: 3).

▼ Fig. 70 Schema grafico. Le tre principali modalità di intervento nell'ERP in Italia. Elaborazione personale.



La legge introduce inoltre innovazioni in ambito urbanistico, valorizzando il ruolo degli enti locali nella pianificazione e nel coordinamento delle politiche urbane (De Luca, 2001: 34). La normativa distingueva **tre** principali modalità di intervento nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica (Fig.70): l'*edilizia sovvenzionata*, finanziata direttamente dallo Stato e destinata all'affitto permanente per famiglie con specifici requisiti economici e professionali; l'*edilizia agevolata*, orientata alla proprietà della casa per categorie protette attraverso agevolazioni statali sui mutui; e l'*edilizia convenzionata*, anch'essa finalizzata alla proprietà, con prezzi calmierati per l'acquisto o la locazione stabiliti tramite accordi tra Comuni e soggetti attuatori (Urbani, 2010: 3).

Successivamente, vengono introdotti nuovi provvedimenti volti a definire con maggiore precisione i criteri di accesso all'edilizia pubblica e i relativi meccanismi di gestione. Tra i principali si possono ricordare: la **normativa** del **1972**, che stabilisce le modalità di calcolo del canone di locazione, e la **riforma** del **1977**, con cui le competenze in materia di localizzazione, costruzione e gestione degli interventi di edilizia residenziale - comprese le tipologie convenzionata, agevolata e sovvenzionata - vengono trasferite alle Regioni.

Tra il 1977 e il 1978 si susseguono tre leggi fondamentali per completare e rafforzare la riforma del 1971:

- ◆ la "*Legge Ponte*" n. **513** del **1977**, che introduce nuovi finanziamenti, regola i canoni minimi e prevede la possibilità di alienare gli alloggi pubblici;
- ◆ la "*Legge sull'equo canone*" n. **392** del **1978**, che mira a stabilire un equilibrio tra affitto e valore dell'immobile;
- ◆ la **Legge n. 457** del 5 agosto **1978**, che istituisce gli organismi competenti per la gestione del Piano decennale per l'edilizia residenziale pubblica.

Queste leggi non solo implementano la riforma della casa, ma rappresentano un tentativo concreto di risposta alle persistenti condizioni di povertà abitativa e marginalità presenti nelle città italiane.

Tra il 1978 e il 1992, l’edilizia residenziale pubblica non è interessata da riforme strutturali significative. Un cambiamento si verifica con la promulgazione della Legge n. **560** del 24 dicembre **1993**, che introduce norme sull’alienazione degli alloggi ERP. Questa legge consente la vendita di parte del patrimonio abitativo pubblico e segna un momento rilevante per almeno due motivi: da un lato, facilita l’accesso alla proprietà per molte famiglie, anche attraverso l’acquisto di case ex popolari; dall’altro, penalizza le fasce economicamente più fragili, che non riescono a sostenere i costi legati all’acquisto (Tosi, 1980: 92).

Anni	Popolazione a inizio anno	Abitazioni				percentuali	
		Occupate da residenti	In proprietà	In affitto /subaffitto / altro titolo	Totale	In proprietà	In affitto /subaffitto / altro titolo
1931	40.987	9.113.400	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	44.562	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
1951	47.295	10.756.121	4.300.636	6.455.485	10.756.121	39,98%	60,0%
1961	50.374	13.031.618	5.971.868	7.059.750	13.031.618	45,82%	54,2%
1971	53.958	15.301.427	7.766.566	7.534.861	15.301.427	50,75%	49,2%
1981	56.479	17.541.752	10.333.197	7.208.555	17.541.752	58,90%	41,1%
1991	56.744	19.735.913	13.419.121	6.316.792	19.735.913	67,99%	32,0%
2001	56.961	21.653.288	15.453.656	6.199.632	21.653.288	71,36%	28,6%
2011	59.365	24.135.177	17.491.642	6.643.535	24.135.177	72,47%	27,5%

▲ Fig. 71 Tabella dati censimenti storici ISTAT.
 Tipologie di possesso abitazione, confronto valori percentuali. Elaborazione personale. Fonte: <https://www.istat.it/>

Come mostra la tabella in Fig.71, tra il 1951 e il 1991 cresce il numero delle abitazioni in proprietà, mentre si riduce la quota di case in affitto o con altri titoli di godimento. Questa tendenza si consolida anche nei decenni successivi, come rilevato nei censimenti storici del 2001 e del 2011, e riflette non solo gli effetti diretti della legge del 1993, ma anche un più ampio cambiamento nella regolazione del mercato immobiliare. Si afferma sempre di più la casa come oggetto di desiderio e strumento di stabilità per le famiglie italiane, consolidandone il ruolo di indicatore delle disuguaglianze sociali (Tosi, 2016: 81-82).

In quegli anni, infatti, molte famiglie italiane hanno riscoperto l’interesse per l’acquisto di una casa. Tuttavia, anche se nella maggior parte delle zone i prezzi degli immobili sono diminuiti, numerosi nuclei familiari non dispongono delle risorse economiche necessarie per comprare un’abitazione. Questo accade soprattutto a causa dell’instabilità crescente del lavoro e del peggioramento delle condizioni economiche, che colpisce in particolare le famiglie più numerose. In molte situazioni, l’incapacità di sostenere le spese dell’affitto, delle rate del mutuo o dei costi condominiali porta alla perdita della casa e, nei casi più gravi, alla condizione di senza dimora (Davico, 2019: 70-71). Secondo Federcasa Nazionale (2013), tra il 1993 e il 2013 sono stati venduti oltre 190.000 alloggi ERP, con una riduzione del patrimonio pubblico di circa **56.000** unità.

Gli immobili sono stati ceduti a valori convenzionali molto inferiori a quelli di mercato, determinando un forte depauperamento dell'edilizia residenziale pubblica: i ricavi non hanno coperto neppure un terzo del valore del patrimonio alienato.

Nel 2011 il prezzo medio di vendita era di circa **40.000** euro, contro un valore di mercato stimato tra **70.000 e 80.000** euro. Tale differenza ha generato una perdita pubblica di oltre **6,5 miliardi** di euro, evidenziando come il valore economico degli alloggi ERP, pur destinati a soggetti a basso reddito, non sia stato adeguatamente recuperato dallo Stato e dagli enti gestori.

Dai **censimenti storici Istat (Fig.72)** inoltre è possibile notare che tra il 1991 e il 2011 cresce anche il numero degli “*altri tipi di alloggio*” passando da 20.765 a 53.917, il valore più alto dal 1981. Questo incremento testimonia l'acuirsi della precarietà abitativa, strettamente legata all'aumento degli sfratti e agli effetti delle politiche di liberalizzazione del mercato.

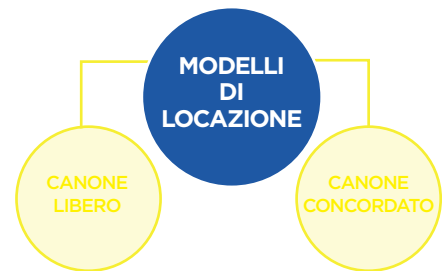
Anni	Popolazione a inizio anno	Abitazioni			
		Occupate da residenti	Non residenti / vuote	Totale	Altri tipi di alloggio
1931	40.987	9.113.400	587.370	9.700.770	
[...]	44.562	[...]	[...]	[...]	[...]
1951	47.295	10.756.121	654.564	11.410.685	252.080
1961	50.374	13.031.618	1.182.049	14.213.667	163.720
1971	53.958	15.301.427	2.132.545	17.433.972	79.402
1981	56.479	17.541.752	4.395.471	21.937.223	99.300
1991	56.744	19.735.913	5.292.609	25.028.522	20.765
2001	56.961	21.653.288	5.638.705	27.291.993	23.336
2011	59.365	24.135.177	7.072.984	31.208.161	53.917

▲ Fig. 72 Tabella dati censimenti storici ISTAT. Popolazione e abitazioni. Elaborazione personale. Fonte: <https://www.istat.it/>

La Legge del **1993** segna anche una svolta in senso economico, evidenziata dalle successive norme che privilegiano logiche di mercato rispetto a finalità sociali.

Un esempio è la Legge n. **431** del 9 dicembre **1998**, che riforma la “*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*”. La nuova legge abolisce il regime vincolistico introdotto dalla legge n. 392 del 1978, nota come legge dell’“equo canone”, che imponeva di locare gli immobili a uso abitativo a un canone determinato per legge e vengono inoltre soppressi i cosiddetti “patti in deroga”, dichiarando la nullità di qualsiasi accordo che stabilisca un importo di affitto superiore a quello riportato nel contratto scritto e regolarmente registrato.

La normativa distingue **due** principali modelli di locazione: quella a canone libero, in cui locatore e conduttore possono determinare liberamente l'importo dell'affitto e le altre condizioni del contratto, con una durata minima di quattro anni più quattro di rinnovo automatico, e quella a canone concordato, in cui il prezzo è stabilito entro limiti fissati da accordi territoriali tra associazioni di proprietari e di inquilini, con durata minima di tre anni e rinnovo di due (Edizioni Ad Maiores, 2015: 1-2).



Con l'apertura del mercato delle locazioni e il prezzo più libero del canone, in molte zone si è registrato un aumento dei canoni d'affitto, con effetti significativi per le fasce più deboli. Il passaggio da un sistema di canoni rigidamente regolati a uno più flessibile ha progressivamente trasformato la casa da bene primariamente sociale a vero e proprio asset economico generando nuove difficoltà socioeconomiche: molte famiglie non riescono a sostenere i costi del canone o devono rinunciare ad altri beni primari per mantenere la casa (Ferrara, 2013: 36).

L'aumento dei canoni (Fig.73) ha alimentato anche l'espansione del mercato sommerso, provocando al contempo una diminuzione dei contratti di locazione regolari. Nel 1999, si stima che circa il **70%** delle locazioni fosse nel mercato sommerso, mentre i contratti registrati risultavano in calo del **5%** (Suina, 2015: 1).



▲ Fig. 73 Grafico variazione prezzi degli affitti in Italia. Dati *Idealista.it*. Elaborazione personale.
Fonte: <https://www.idealista.it/>

La percentuale di famiglie che vivono in affitto è andata riducendosi nel tempo: nel 2016 era circa il **17%** del totale, la metà rispetto a vent'anni prima. Nei grandi centri urbani, però, la quota di affittuari resta superiore alla media nazionale, con i valori più alti a Napoli (**40%**), seguita da Milano, Bologna e Torino (tutte oltre il **25%**).



Una delle cause principali della diminuzione degli affittuari è il peso crescente dei canoni sul reddito: se nel 1993 l'affitto rappresentava poco più del 10% del reddito familiare, nel 2015 questa incidenza è salita al **36%**, e nelle aree metropolitane ha raggiunto il **40%**. In Liguria si registra l'incidenza più alta (**39,7%**), seguita da Sicilia (**39,4%**), Piemonte (**39,1%**) e Campania (**39%**); i valori più bassi si trovano in Sardegna (**32,9%**), Puglia (**32,6%**) e Friuli-Venezia Giulia (**32,3%**).

A livello europeo, l'Italia (**14,8%**) è seconda solo alla Polonia (**18%**) per la quota di famiglie che hanno serie difficoltà a pagare l'affitto; seguono Germania (**9,7%**), Regno Unito (**8,8%**), Francia (**7,9%**), Spagna (**7%**), Svezia (**3,7%**) e Danimarca (**1,8%**) (Davi-co, 2019: 71).

Nel tentativo di contrastare questi fenomeni, viene emanata nel **2001** la Legge n. **21** dell'8 febbraio, "*Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione*". La norma istituisce un programma sperimentale di edilizia residenziale, finalizzato al potenziamento delle infrastrutture nei quartieri più degradati dei Comuni con maggior disagio abitativo. Il testo prevede il coinvolgimento attivo di Regioni e Comuni nella riorganizzazione dei canoni di locazione, nella promozione di piani sociali per l'integrazione e nell'adeguamento dell'offerta abitativa alle reali esigenze delle comunità (Pinzello, 2012: 68). Si tratta dell'ultimo intervento diretto di quel periodo in cui lo Stato promuove un programma straordinario per l'emergenza abitativa, prevedendo la costruzione di **20.000** alloggi destinati alla locazione (Urbani, 2010: 4).

Sempre nel 2001, un passaggio fondamentale per le politiche abitative italiane è rappresentato anche dalla modifica del *Titolo V* della Costituzione (**Legge Costituzionale n. 3** del 18 ottobre **2001**), che trasferisce alle Regioni la competenza sulla gestione dell'edilizia residenziale pubblica (ERP), rendendole attori centrali nelle politiche della casa.

Le successive riforme legislative non sono sistemiche, ma mirano a rispondere a forme di disagio abitativo e urbanistico collegate a trasformazioni sociali, quali la crescente precarietà lavorativa, l'immigrazione e il cambiamento delle strutture familiari (Pinzello, 2012: 69).

Nel 2007 vengono promulgati **tre** interventi normativi che segnano una nuova fase nelle politiche abitative italiane:

- ◆ Legge n. **9** dell'8 febbraio **2007**
- ◆ Legge n. **222** del 29 novembre **2007**
- ◆ Decreto Interministeriale n. **127/DA** del 18 dicembre **2007**

Tali interventi, coordinati da una cabina di regia interistituzionale composta da diversi ministeri (Infrastrutture, Solidarietà sociale, Economia e Finanze, Politiche giovanili e Famiglia), dalle Regioni, dall'ANCI, da Federcasa e dalle principali organizzazioni di rappresentanza di inquilini, lavoratori e proprietari edilizi, riportano il “*tema della casa*” al centro dell'agenda politica nazionale.

Con la Legge finanziaria per il 2008 (L. **244/07**) e la legge n. **9/07**, lo Stato riconosce ufficialmente la transizione dall'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), avviando un programma triennale straordinario in collaborazione con le Regioni. Tale programma prevedeva la costruzione di alloggi a canone sociale, la riqualificazione dei quartieri degradati e l'istituzione di un dialogo strutturato tra Stato e Regioni per contrastare il disagio abitativo, regolando anche la gestione e la locazione del patrimonio immobiliare di enti previdenziali, assicurativi e bancari (Urbani, 2010: 5).

La legge finanziaria del 2008 introduce inoltre l'ERP nell'ordinamento urbanistico come nuovo standard aggiuntivo, da inserire nei Piani Regolatori Comunali. In questo contesto, emerge il concetto di *Edilizia Residenziale Sociale (ERS)*, distinto ma non opposto all'ERP: se quest'ultima comprende edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata, l'ERS amplia il campo d'azione verso un modello “*market-oriented*”, fondato su partenariati pubblico-privati e sull'utilizzo di strumenti finanziari come i fondi immobiliari. Ciò segna un progressivo arretramento dello Stato nel settore abitativo, a favore di una governance più articolata e competitiva, in cui l'intervento pubblico si concentra sul coordinamento e sulla regolazione piuttosto che sulla diretta produzione di edilizia sociale (Prampolini & Rimondi, 2014: 5). In questo contesto si afferma per la prima volta il concetto di **alloggio sociale** (*social housing*), poi formalizzato nel Decreto Ministeriale del 22 aprile **2008**.

L'alloggio sociale è definito come un'abitazione in affitto permanente, destinata a nuclei svantaggiati, che non possono accedere al mercato libero, e che svolge una funzione di interesse generale, contribuendo alla coesione sociale. Le innovazioni sul social housing ampliano il ruolo dei privati nella costruzione e riqualificazione degli alloggi, sostenuti da incentivi fiscali e urbanistici. La gestione diventa integrata, orientata soprattutto alla locazione ma anche all'accesso alla proprietà. L'alloggio sociale è riconosciuto come servizio di interesse economico generale e inserito negli standard urbanistici, con canoni definiti a livello regionale in base alla situazione economica degli inquilini e ai costi di gestione (Cubeddu, 2019: 116).

Nel **2008**, il Decreto Legislativo n. **112** del 25 giugno, convertito nella Legge n. **133** del 6 agosto, introduce il cosiddetto *Piano Casa*, che rilancia la dismissione del patrimonio ERP. Il provvedimento stabilisce il diritto di opzione per l'acquisto da parte degli assegnatari, prezzi di vendita commisurati ai canoni di locazione e la destinazione dei proventi alla costruzione di nuovi alloggi. Inoltre, consente la cessione degli immobili invenduti a fondi immobiliari, prevedendo la partecipazione di enti pubblici o Regioni in caso di liquidazione del patrimonio (Federcasa, 2013: 7).

Il Piano Casa viene concepito come un programma nazionale di edilizia residenziale finalizzato a incrementare l'offerta abitativa destinata alle categorie sociali più fragili - famiglie a basso reddito, giovani coppie, studenti, anziani, immigrati regolari e nuclei sottoposti a sfratto - attraverso interventi sia di nuova costruzione sia di recupero del patrimonio edilizio esistente. La sua attuazione comporta un ridimensionamento del ruolo dei Comuni nella gestione diretta delle politiche abitative, a vantaggio di operatori privati - come general contractor o promotori nella finanza di progetto - che assumono una funzione centrale nella pianificazione e realizzazione degli interventi (Prampolini & Rimondi, 2014: 6).

Il piano prevede dunque un'espansione del patrimonio abitativo destinato alle famiglie vulnerabili, sostenuta da capitali pubblici e privati, ma non contempla una quota specifica per il social housing. Questa esclusione segna una distinzione netta tra l'Edilizia Residenziale Pubblica e l'Edilizia Residenziale Sociale, distinzione poi formalizzata nel DPCM del 16 luglio 2009, che istituisce un nuovo Piano Nazionale di Edilizia Abitativa. Il decreto definisce in modo chiaro la diversa natura dei due ambiti, stabilendo i principi di gestione, la regolamentazione dei canoni di locazione e i criteri per la cessione del patrimonio ERP (Cubeddu, 2019: 118).

Nonostante tali interventi normativi, la questione abitativa in Italia continua a mostrare forti criticità. Consultando i dati dell'[ufficio centrale di statistica del Ministero dell'Interno](#), si evince una situazione ancora complessa e urgente ([Fig.74](#)): gli sfratti aumentano considerevolmente, passando da 91.574 nel 2002 a **131.017** nel 2013, con un incremento degli sfratti eseguiti per la maggior parte per morosità. Il picco si raggiunge nel 2014 (**150.353**) e nel 2016 (**158.833**) ([Ministero dell'Interno, 2025](#)).

Successivamente, il numero di sfratti ha mostrato una tendenza alla diminuzione, anche a causa delle misure emergenziali adottate durante la pandemia. Tuttavia, nel 2022 si osserva una nuova risalita, con un totale di **99.316** richieste di esecuzione, segno di un disagio abitativo strutturale ancora fortemente presente.

▼ Fig. 74 Tabella confronto provvedimenti di sfratto in Italia negli anni 2002-2023. Elaborazione personale. Fonte: <https://ucs.interno.gov.it/>

Anni	Provvedimenti di sfratto emessi					Richieste di esecuzione (*)		Sfratti eseguiti (**)	
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità / Altra causa	Totale	Variaz.% rispetto anno precedente	Totale	Variaz.% rispetto anno precedente	Totale	Variaz.% rispetto anno precedente
2002	647	12.329	27.154	40.130	-1	91.574	-7	20.389	-1
2003	664	10.839	27.781	39.284	-2	83.748	-9	23.000	13
2004	742	12.873	32.578	46.193	18	78.099	-7	25.267	10
2005	852	11.195	33.768	45.815	-1	106.335	36	25.671	2
2006	669	10.548	34.309	45.526	-1	100.821	-5	22.278	-13
2007	674	9.236	33.959	43.869	-4	109.446	9	22.468	1
2008	539	10.549	41.203	52.291	19	139.193	27	25.108	12
2009	700	9.208	51.576	61.484	18	116.573	-16	27.584	10
2010	900	8.495	56.269	65.664	7	111.260	-5	29.889	8
2011	832	7.471	55.543	63.846	-3	123.914	11	28.641	-4
2012	1.174	6.640	62.501	70.315	10	126.852	2	29.154	2
2013	2.654	5.437	65.521	73.612	5	131.017	3	31.806	9
2014	3.433	4.843	69.250	77.526	5	150.353	15	36.340	14
2015	3.255	4.436	57.653	65.344	-16	153.969	2	32.723	-10
2016	2.539	4.534	56.846	63.919	-2	158.833	3	35.367	8
2017	1.986	5.106	52.738	59.830	-6	132.228	-17	31.946	-10
2018	2.013	4.872	49.374	56.259	-6	118.927	-10	30.161	-6
2019	1.952	4.327	43.180	49.459	-12	102.081	-14	26.644	-12
2020	1.240	3.272	28.024	32.536	-34	22.841	-78	5.270	-80
2021	1.603	4.477	32.083	38.163	17	33.208	45	9.537	81
2022	2.819	5.508	33.522	41.849	9	99.316	199	30.385	219
2023	2.231	6.440	30.702	39.373	-6	73.809	-26	21.345	-30

N.B. A causa dell'emergenza SAR-COV2 i dati riferiti all'anno 2019, diversamente da quelli del 2020 che sono completi, non sono stati forniti in modo totale, per tutte le province e per tutti i mesi dell'anno, così come emerge dai dati pubblicati nell'annuario, relativo all'anno 2019, di questo Ufficio Centrale di Statistica. Le variazioni percentuali presenti in questa tabella sono state ricavate rispetto ai dati dell'anno 2019 riconsolidati al mese di agosto 2021, dato che nel periodo intercorso dalla pubblicazione precedente alcune province hanno incrementato gli inserimenti dell'anno 2019.

Nonostante la crescita degli sfratti, la normativa non affronta direttamente l'emergenza abitativa e il problema degli sfratti, concentrandosi piuttosto sulla sostenibilità urbana.



▲ Fig. 75 Genova, via Gramsci 11. Occupazione dello stabile di proprietà delle Opere Pie da parte del Movimento di Lotta per la Casa, in una mobilitazione più ampia contro sfratti e sgomberi. 2015.
Fonte: <https://genova.repubblica.it/>

Tra gli interventi più rilevanti degli ultimi anni si segnalano il **DPCM** del 3 ottobre **2018** e il **Decreto** del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 maggio **2019**. Il primo avvia un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà dei Comuni e degli Istituti Autonomi Case Popolari, mentre il secondo ne definisce l'attuazione per il periodo 2019-2024.

Bisogna dunque evidenziare come il welfare abitativo - inteso come integrazione tra edilizia e progettazione sociale - debba essere un pilastro fondamentale per contrastare il disagio abitativo. Le politiche non possono limitarsi alla produzione di alloggi, ma devono promuovere anche spazi collettivi e percorsi di inclusione. Il diritto alla casa va quindi legato a un abitare dignitoso e relazionale, che incide sull'identità dei cittadini. La normativa italiana mostra come nel tempo sia cambiata la concezione di casa, rendendo necessario un ripensamento delle politiche pubbliche (Cubeddu, 2019: 119).

LA QUESTIONE IN PIEMONTE

Negli ultimi due decenni, per rispondere all'emergenza abitativa, la Regione Piemonte e la Città di Torino hanno progressivamente strutturato un insieme articolato di misure, anticipando e accompagnando le trasformazioni del contesto socioeconomico. Nel 2000 il Comune di Torino ha istituito **Lo.C.A.Re.** (*Locazioni Convenzionate Assistite Residenziali*), un'agenzia sociale per la casa con l'obiettivo di favorire l'incontro tra domanda e offerta nel mercato privato della locazione.



Nata per rispondere all'insufficienza dell'edilizia pubblica rispetto all'ampliarsi del fabbisogno abitativo, Lo.C.A.Re. si configura come uno strumento di mediazione pubblica, volto a sostenere famiglie con reddito basso o medio in grado di affrontare contratti calmierati grazie a contributi comunali una tantum e a fondo perduto.

L'Agenzia fornisce un duplice sostegno sia ai proprietari sia agli inquilini. Ai primi offre incentivi economici e la possibilità di accedere a un Fondo di Garanzia che copre fino a dodici mensilità in caso di morosità accertata, oltre a un servizio di consulenza gratuita per la stipula di contratti convenzionati ai sensi della **L. 431/98**, con agevolazioni fiscali e la possibilità di applicare la cedolare secca al 10%. Agli inquilini, invece, garantisce contributi a fondo perduto compresi tra quattro e otto mensilità, calcolati in base all'indicatore ISEE ed erogati direttamente al locatore, che vengono poi scalati dal canone, riducendo così in modo significativo il costo effettivo della locazione.

Negli anni, Lo.C.A.Re. ha ampliato le proprie competenze, assumendo anche il ruolo di ufficio deputato all'assegnazione di alloggi comunali non vincolati all'edilizia residenziale pubblica, disponibili per la locazione a nuclei in graduatoria, previa verifica da parte della *Commissione Emergenza Abitativa (CEA)*.

Si tratta di alloggi del patrimonio disponibile della Città, in parte gestiti direttamente dalla *Divisione Patrimonio* e in parte dall'*ATC* del Piemonte Centrale. Nel 2024, ad esempio, sono stati assegnati **8 alloggi**, di cui 3 gestiti da ATC e 5 dalla Divisione Patrimonio (D'Amato et al., 2025: 27).

Secondo quanto riportato nel [XXI Rapporto dell'Osservatorio della Condizione Abitativa della Città di Torino del 2025](#), emergono numerosi elementi utili per comprendere l'evoluzione delle misure di welfare abitativo e le relative articolazioni istituzionali.

L'azione regionale ha preso avvio in modo più sistematico a partire dal **2007**, con l'introduzione di linee guida volte a integrare e ampliare il Programma Casa "10.000 alloggi entro il 2012" ([Città di Torino, 2025](#)).

L'obiettivo era quello di rafforzare le risposte al disagio abitativo, offrendo soluzioni sia per la locazione permanente sia per la residenza temporanea, in particolare per i soggetti esclusi dal mercato per motivi economici o per l'assenza di un'offerta adeguata. Sono quindi stati individuati due principali canali di intervento abitativo, differenziati in base alla durata della sistemazione e al profilo dei beneficiari.

Il primo riguarda gli alloggi in locazione permanente, offerti a canoni calmierati e, in alcuni casi, con possibilità di riscatto, pensati per famiglie e individui con redditi medio-bassi che, pur non rientrando nei requisiti per l'edilizia sovvenzionata, non riescono ad accedere al mercato della locazione o della proprietà.

Il secondo canale comprende invece le residenze temporanee, concepite per situazioni di emergenza o transizione, e articolate in più tipologie: soluzioni individuali o collettive per rispondere a condizioni abitative precarie; alloggi per l'inclusione sociale, come micro-comunità o pensioni sociali, rivolti a persone con fragilità relazionali e lavorative; e infine unità abitative ponte, che accompagnano i beneficiari verso un futuro accesso a soluzioni più stabili.

Il piano regionale per l'edilizia pubblica, avviato nel **2006**, ha consentito fino al 2014 la costruzione o il recupero di oltre **7.000** alloggi sovvenzionati o agevolati (di cui 2.884 nell'area metropolitana), a cui si aggiungono **399** alloggi realizzati con il Piano nazionale del 2009.

Negli ultimi anni, a causa della riduzione dei trasferimenti statali, la Regione ha preferito sostenere preventivamente le famiglie in “*zona grigia*”, cioè non abbastanza povere per accedere all'edilizia popolare ma nemmeno in grado di sostenere un affitto di mercato. L'ultima espansione del patrimonio di case popolari del Comune di Torino risale al **2006**, con l'acquisizione di immobili ex villaggi olimpici; successivamente, si è scelta la vendita di appartamenti, spesso a prezzi molto bassi, per esigenze di bilancio: il numero di alloggi popolari è così sceso da **18.017** nel 2008 a **17.761** nel 2017, pari al **3,5%** del totale delle abitazioni in città (Davico, 2019: 73).

Nel **2008** la Regione ha lanciato un bando pubblico per selezionare Comuni (con almeno 8.000 abitanti) interessati a sperimentare nuovi modelli abitativi solidali, inseriti in progetti di riqualificazione urbana e coesione sociale. L'erogazione dei contributi regionali per questi interventi è stata regolata secondo precise fasi procedurali, legate alla progettazione, all'adozione di criteri di bioedilizia e al controllo sui requisiti dei futuri locatari.

Anche la Città Metropolitana di Torino ha affrontato la questione con un proprio *Piano di Edilizia Abitativa*, approvato nel **2009**, che ha individuato come destinatari prioritari del sostegno abitativo:

- famiglie a basso reddito (anche monogenitoriali),
- giovani coppie,
- anziani vulnerabili,
- studenti fuori sede,
- soggetti sottoposti a sfratto
- immigrati regolari con lunga residenza sul territorio.

Il piano ha promosso la realizzazione di alloggi a canone sostenibile, attraverso programmi di edilizia agevolata e sovvenzionata, con il coinvolgimento di attori sia pubblici sia privati.

Dal **2010**, la gestione del patrimonio immobiliare comunale a prevalente destinazione residenziale pubblica è regolata da una convenzione tra la Città di Torino e l'*Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino* (ATC).

Tale accordo, stipulato con atto pubblico (**Rep. APA n. 3770 del 26 gennaio 2010**), autorizza l'ATC a incassare i canoni di locazione e a utilizzare le relative entrate per sostenere anche spese di manutenzione straordinaria, presentando poi il rendiconto alla Città.

Un ulteriore passo significativo è stato compiuto nel **2011** con la Variante al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino, che ha introdotto per la prima volta una norma dedicata esplicitamente all'edilizia sociale. Questa è stata definita non solo come risposta abitativa, ma come strumento di coesione e rigenerazione urbana, finalizzato a offrire alloggi dignitosi, salubri e a basso impatto energetico per individui e gruppi socialmente svantaggiati.

In questa prospettiva, la residenza sociale è diventata un elemento stabile del welfare regionale. Parallelamente, è emersa con sempre maggiore forza la consapevolezza che la sola offerta abitativa non basta: per affrontare il disagio abitativo in modo efficace, occorre affiancare alla gestione immobiliare pubblica un sistema di mediazione sociale.

L'attenzione all'emergenza abitativa da parte del Comune di Torino si è concretizzata attraverso l'attivazione di sportelli dedicati, come il *Servizio Bandi e Assegnazioni*, e l'applicazione delle disposizioni previste dalla **L.R. 3/2010** e dal **Regolamento 12/R del 2011**. Queste norme definiscono come emergenziali le situazioni di sfratto, sgombero, inadeguatezza dell'alloggio certificata dall'ASL, condizione di profugo o rifugiato, e permanenza prolungata in strutture temporanee. Per accedere agli alloggi in emergenza è necessario essere residenti a Torino e possedere i requisiti previsti dalla normativa. In caso di sfratto, occorre presentare una documentazione articolata che includa i principali atti del procedimento giudiziario ([D'Amato et al., 2025: 55](#)).

Negli ultimi anni, il Comune di Torino ha progressivamente evoluto le proprie politiche per la casa, cercando di superare l'approccio esclusivamente centrato sull'edilizia residenziale pubblica per costruire un sistema più articolato, capace di integrare anche strumenti orientati al mercato privato. Questa svolta si è resa necessaria di fronte alla crescente incapacità dell'edilizia pubblica tradizionale di rispondere da sola alla domanda abitativa emergente. Uno degli aspetti più innovativi di questo approccio riguarda proprio il coinvolgimento del mercato privato, sia attraverso l'acquisto diretto di alloggi, sia tramite strumenti urbanistici e accordi con operatori immobiliari. Ad esempio, sono state introdotte modifiche al Piano Regolatore Generale che prevedono, per interventi edilizi superiori a **4.000 m²** di superficie lorda, l'obbligo di destinare almeno il **10%** a edilizia convenzionata.

Su tale quota, la Città può esercitare un diritto di acquisto; in alternativa, i proprietari sono tenuti a destinarla alla locazione per categorie sociali indicate dall'Amministrazione. Accanto a questi interventi strutturali, Torino ha rafforzato le politiche di sostegno al reddito e ha promosso la ristrutturazione di immobili degradati, favorendo progetti sperimentali basati sul mix sociale, ovvero sulla convivenza tra categorie sociali diverse all'interno dello stesso edificio o quartiere. Lo strumento del mix sociale è stato individuato come leva strategica per promuovere una composizione sociale, culturale ed economica diversificata, in particolare nei contesti periferici, al fine di contrastare fenomeni di marginalizzazione e rafforzare la coesione urbana. La disponibilità di finanziamenti e agevolazioni, erogati soprattutto nei casi di emergenza abitativa, ha rappresentato un elemento chiave della strategia locale.

In questo quadro si inserisce il progetto *“Coabitazioni Solidali Giovanili”*, promosso dalla Città di Torino in collaborazione con l'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale (ATC), con il sostegno del *Programma Housing della Fondazione Compagnia di San Paolo* e il coinvolgimento attivo di quattro realtà del Terzo Settore a conferma dell'approccio integrato e multistakeholders che caratterizza le politiche torinesi per l'abitare.

► **Fig. 76** Comunità dei Tessitori.
Prima comunità solidale giovanile
a Torino, festa dei vicini 2020.
Fonte: <https://acmos.net/>



Le **Coabitazioni Giovanili Solidali** sono comunità di giovani volontari tra i 18 e i 30 anni che vivono in alloggi pubblici situati in quartieri segnati da fragilità sociali e urbanistiche (Fig.76). In cambio di un affitto simbolico (10% dell'equo canone), i coabitanti offrono 10 ore settimanali del proprio tempo in attività di solidarietà e sostegno alla comunità locale, promuovendo relazioni, accompagnamento e sviluppo di comunità (D'Amato et al., 2025: 43).

Torino è uno dei pochi grandi Comuni italiani ad aver promosso in modo sistematico la diffusione dei contratti di locazione convenzionati, grazie a una solida collaborazione instaurata con le principali associazioni di categoria: quelle della proprietà edilizia, degli inquilini e degli operatori del settore immobiliare. A questo si è aggiunta l'adozione di incentivi fiscali, inizialmente sotto forma di aliquota agevolata sull'ICI e successivamente sull'IMU, a beneficio dei proprietari che aderivano al circuito dei contratti convenzionati.

Le politiche messe in campo dimostrano così la volontà del Comune di Torino di affiancare alla gestione dell'edilizia pubblica un insieme di strumenti incentivanti e collaborativi, in grado di ampliare concretamente le opportunità abitative per le fasce sociali più esposte al disagio. In particolare, con la delibera **n. 80** del 9 febbraio **2021**, è stata approvata la misura denominata "*Promozione dell'Abitare Sociale*" (*PAS*), rivolta a nuclei familiari segnalati dai servizi sociali territoriali in situazioni di emergenza abitativa, quali sfratto per morosità, sgomberi, separazioni, occupazioni o condizioni di grave marginalità.

L'obiettivo della *PAS* è accompagnare le famiglie a rischio nella ricerca di una nuova soluzione abitativa nel mercato privato, attraverso la rinegoziazione del contratto in essere o la stipula di uno nuovo, anche transitorio. Il contributo economico, definito congiuntamente dai servizi sociali e dall'*Unità operativa Abitare Sociale*, può coprire fino **all'80%** del canone mensile (comprensivo di spese accessorie e riscaldamento) per un massimo di 18 mesi, entro un tetto complessivo di **15.000 euro**, con la previsione obbligatoria di una quota a carico dell'inquilino.

L'iniziativa prevede inoltre una copertura per i proprietari, attraverso un *Fondo di Garanzia* che interviene in caso di morosità, fino a un massimo di 12 mesi di canone. Nel **2022**, la misura è stata estesa in via straordinaria ai nuclei colpiti dalla crisi economica generata dalla pandemia da Covid-19.

A seguito dell'attuazione della **Legge Regionale n. 5/2001**, che ha delegato ai Comuni diverse funzioni in materia di edilizia residenziale, nel corso del **2023** la Città di Torino ha svolto attività di verifica sui requisiti soggettivi dei locatari e degli acquirenti di alloggi agevolati, nonché sui requisiti oggettivi degli interventi edilizi finanziati con fondi pubblici. Tali controlli sono funzionali al rilascio degli attestati necessari per consentire alla Regione Piemonte l'erogazione dei contributi alle imprese e cooperative edilizie realizzatrici degli interventi.

Nel **2024** sono stati rilasciati **65** attestati relativi alla verifica dei requisiti soggettivi dei locatari. A tal fine, è stata svolta un'attenta valutazione della situazione socioeconomica dei nuclei familiari coinvolti. Inoltre, è stato fornito supporto amministrativo ai titolari di alloggi in edilizia agevolata o convenzionata, sia per il calcolo dell'aggiornamento del prezzo di cessione in caso di vendita successiva alla prima, sia per l'autorizzazione all'alienazione anticipata, con il supporto di visure catastali e documentazione dell'Agenzia delle Entrate.

Parallelamente, prosegue la gestione del patrimonio comunale affidata all'Agenzia Territoriale per la Casa (ATC) della Provincia di Torino, in attuazione della convenzione stipulata con atto pubblico nel gennaio 2010.

Nel **2024**, l'ATC ha destinato circa **2,7 milioni** di euro alla manutenzione ordinaria del patrimonio ERP e **1,5 milioni** di euro alla manutenzione straordinaria, utilizzando le entrate generate dalla gestione degli immobili comunali (Fig.77/78/79). Tali risorse si confermano fondamentali per preservare nel tempo la qualità abitativa del patrimonio pubblico e per garantire un'offerta stabile ed efficiente di edilizia sociale.

Questi strumenti rappresentano un'evoluzione nelle politiche di sostegno all'abitare, fondate non solo sull'offerta diretta di alloggi pubblici, ma anche su interventi di accompagnamento, prevenzione e partenariato pubblico privato, in grado di offrire risposte flessibili e mirate ai diversi profili di vulnerabilità urbana (D'Amato et al., 2025: 37).

▼ Fig. 77 Veduta aerea di alcuni caseggiati del 1° Quartiere IACP. Fotografia di Michele D'Ottavio, 2011
Fig. 78 Uno dei caseggiati da via Pinerolo del 1° quartiere IACP. Fotografia di Maria D'Amuri, 2011
Fig. 79 Un interno cortile di via Pinerolo del 1° quartiere IACP. Fotografia di Maria D'Amuri, 2011

MuseoTorino. Fonte: <https://www.museotorino.it/>



Negli ultimi anni, il fenomeno del disagio abitativo ha assunto un carattere sempre più trasversale, coinvolgendo non solo le fasce più povere della popolazione, ma anche individui e famiglie che, a seguito di eventi imprevisti, possono rapidamente scivolare da una condizione di stabilità a una situazione di fragilità. Per questo motivo, le politiche abitative non possono più fare affidamento esclusivamente sul ruolo del soggetto pubblico come unico attore - finanziatore, gestore o erogatore di contributi - ma devono evolversi verso forme integrate di intervento che prevedano il coinvolgimento attivo di soggetti pubblici, privati e del Terzo Settore. Il modello dell'housing sociale rappresenta una risposta strutturale a queste esigenze.

In questa prospettiva, il Comune assume un ruolo di regia e di promozione, creando le condizioni per attrarre investimenti da parte di soggetti diversi, tra cui fondazioni bancarie, operatori del non profit e investitori orientati alla finanza etica. Tali forme di investimento, pur non speculative, risultano sostenibili grazie a garanzie pubbliche, agevolazioni fiscali, strumenti urbanistici incentivanti (quali sconti sugli oneri di urbanizzazione, incentivi volumetrici o priorità nell'assegnazione di aree), capaci di rendere economicamente sostenibile la realizzazione di alloggi sociali in locazione.

Un tratto distintivo dell'housing sociale è la componente socioeducativa, ovvero l'integrazione del servizio abitativo con percorsi di accompagnamento sociale, differenziati in base al grado di marginalità, fino all'inserimento in progetti personalizzati di inclusione e rafforzamento della rete sociale. Il Programma comunale di *Social Housing*, approvato con deliberazione della **Giunta Comunale** n. 8 dell'11 gennaio **2022**, comprende ad oggi una serie di residenze temporanee già attive o in fase di realizzazione, affidate in gestione a operatori privati e non profit, nell'ottica di un sistema abitativo più equo, inclusivo e articolato ([D'Amato et al., 2025: 39](#)).

IL CLT COME ALTERNATIVA AI MODELLI TRADIZIONALI DI EDILIZIA PUBBLICA

Come analizzato nel precedente capitolo, in Italia, il tema dell'edilizia residenziale pubblica rappresenta uno degli strumenti principali attraverso cui lo Stato e le autonomie locali hanno cercato di garantire il diritto all'abitazione, soprattutto nelle aree urbane, considerate *"incubatori dello sviluppo"* in cui si intrecciano interessi pubblici, privati e sociali (Urbani, 2016: 78-81).

Già Mario Nigro, nel 1957, sottolineava come l'edilizia popolare costituisse una disciplina di diritto amministrativo complessa e poco indagata, non riducibile a schemi giuridici tradizionali per via della molteplicità di soggetti e strumenti coinvolti (Nigro, 1957: 124). Nel tempo, questa complessità si è ulteriormente accresciuta con l'ampliarsi delle competenze tra Stato, Regioni e Comuni, generando un quadro frammentato di norme e politiche (Urbani, 2010: 261).

Come abbiamo visto, l'ERP comprende l'insieme di attività e strumenti finalizzati a garantire un alloggio alle fasce sociali più deboli (Nigro, 1957: 159). Storicamente si articola in **tre** forme: l'edilizia sovvenzionata, tipica delle case popolari, realizzate dallo Stato o dagli enti locali e assegnate in locazione permanente secondo criteri di reddito; l'edilizia agevolata, orientata alla proprietà, che coinvolge soggetti privati e cooperative edilizie sostenuti da mutui o contributi pubblici; e l'edilizia convenzionata, in cui operatori privati costruiscono su aree cedute a prezzo calmierato, con canoni o prezzi fissati tramite convenzioni comunali (Civitarese Matteucci & Gardini, 2004:20).

L'Edilizia Residenziale Pubblica, anticipatrice di alcune logiche dei Community Land Trust, mirava a mantenere un controllo collettivo sulla proprietà attraverso strumenti di diritto pubblico e vincoli temporanei ed entrò in crisi per la mancanza di fondi e la crescente spesa pubblica, con la sospensione dei finanziamenti e la dismissione del patrimonio.

Il trasferimento delle competenze alle Regioni (**d.lgs. 112/1998** e riforma del **Titolo V**) rese il quadro normativo frammentato, mentre dal 2008, con il Piano Casa (**l. 133/2008**) e il D.M. 22 aprile 2008, si è affermata una nuova categoria: l'edilizia residenziale sociale (ERS) o social housing, destinata a nuclei familiari che non riescono ad accedere al mercato libero. Riconosciuta come servizio di interesse economico generale (SIEG), l'ERS integra capitali pubblici e privati - tramite fondi immobiliari, partenariati e project financing - ed è gestita da enti pubblici, fondazioni o organizzazioni no-profit ([Ferri et al., 2017: 130](#)).

Questa evoluzione segna il passaggio da un modello di intervento pubblico diretto, centrato sulla costruzione e assegnazione di alloggi popolari, a uno ibrido e finanziarizzato, basato sulla collaborazione pubblico-privato. Tuttavia, tale transizione ha ridotto la capacità del sistema abitativo di rispondere ai bisogni delle fasce più fragili, sollevando nuove questioni di equità e accessibilità ([Civitarese Matteucci, 2010: 175](#)).

Questa nuova formula risultò limitata: la legge non definiva l'entità della riduzione dei prezzi, spesso minima, rendendo gli alloggi inaccessibili ai più poveri. Inoltre, la rivalutazione urbana dei programmi integrati alimentò gentrificazione ed esclusione sociale, attenuando solo parzialmente il disagio abitativo. Le politiche italiane hanno cercato di risolvere problemi contingenti senza intervenire in modo strutturale sul meccanismo di formazione della rendita. Hanno sempre operato su beni che, prima o poi, tornavano al mercato.

Diventa evidente come questi strumenti abbiano agito per lo più in modo emergenziale, disorganico o frammentato, senza riuscire a trattenere nel tempo il valore generato dall'investimento pubblico e senza garantire una reale continuità nella risposta al bisogno abitativo.

In questo contesto, il modello del Community Land Trust si colloca come un'alternativa profondamente diversa, sia nelle logiche di funzionamento sia negli effetti prodotti, ed è proprio il confronto con le politiche tradizionali a rendere chiari i suoi punti di forza. Il CLT affronta la questione a monte e in maniera permanente. La terra non viene ceduta ma resta di proprietà collettiva, sottratta al mercato, e su di essa si costruiscono abitazioni la cui accessibilità è garantita nel tempo attraverso regole di gestione e rivendita chiare.

Non c'è bisogno di blocchi o canoni calmierati, perché il valore immobiliare non si forma sul mercato libero ma dentro un sistema chiuso, progettato per trattenere il plusvalore nella comunità. Invece di redistribuire ex post, il CLT impedisce che il bene esca dal circuito sociale; anziché imporre limiti temporanei, crea condizioni strutturali di accessibilità e stabilità. Laddove i modelli italiani oscillano tra emergenze, vincoli parziali e liberalizzazioni, il CLT integra governance comunitaria, gestione no-profit e vincoli di lungo periodo, rendendo la casa un bene di uso e non di speculazione ([Vercellone, 2019: 127](#)).

È questa differenza di impostazione tra un sistema che cerca di contenere gli effetti di un mercato proprietario e uno che lo ripensa dalle fondamenta, a spiegare perché il CLT possa offrire risposte più solide e durature ai problemi abitativi. L'elemento che ha maggiormente attratto l'attenzione delle politiche pubbliche è la capacità del CLT di produrre un cosiddetto "*effeto lock-in*" dell'investimento.

A differenza dell'ERP o dei contributi individuali tipici del sistema italiano e statunitense, dove il bene esce dal circuito pubblico una volta assegnato, nel CLT la risorsa resta legata al bene stesso. Il sussidio pubblico iniziale serve a calmierare il prezzo di vendita, ma non si esaurisce: grazie al principio di *subsidy retention*, la casa rimane vincolata e, anche nelle successive rivendite, continua a essere destinata a famiglie a basso reddito a prezzi accessibili.

Questo significa che un unico investimento iniziale può servire più generazioni, evitando la dispersione di risorse tipica dei sistemi basati su contributi una tantum. Al contrario, nei modelli tradizionali di sostegno alla casa, come i voucher o i contributi a fondo perduto, il denaro è erogato al beneficiario e speso una volta per tutte. Alla successiva transazione occorre un nuovo finanziamento pubblico, creando un circuito di spesa continuo e crescente ([Stein, 2010: 234-235](#)).

Accanto a questo, il CLT ha mostrato anche un'efficacia particolare nella lotta alla povertà. Laddove, nei sistemi tradizionali, le famiglie a basso reddito sono spesso costrette a rivolgersi al mercato privato delle locazioni, arrivando a destinare fino all'80% del proprio reddito mensile all'affitto e senza possibilità di accumulare risparmio, il CLT cambia radicalmente prospettiva e, non solo stabilisce che la spesa per l'alloggio non debba superare circa un terzo del reddito familiare, ma trasforma il pagamento della casa in un meccanismo di accumulo ([Zielenbach, 2004: 447](#)).

Studi statistici condotti negli Stati Uniti hanno mostrato come questo permetta a molte famiglie di passare da una condizione di precarietà a una di stabilità, creando un piccolo patrimonio che può essere reinvestito ([Stokes, 2010: 31](#)). A tal proposito, inoltre, il CLT rappresenta anche uno degli strumenti più efficaci per promuovere inclusione sociale ed equità all'interno delle città, agendo sul doppio piano della giustizia sociale e della sostenibilità urbana.

Alla base di questo approccio vi è il principio di equità, inteso come la distribuzione giusta e proporzionata delle risorse collettive, in contrapposizione a una semplice uguaglianza formale.

Traducendo questi principi in pratica, il CLT pone le basi per una redistribuzione equa dell'accesso alla casa e al suolo, sottraendo quest'ultimo alla logica del profitto e rendendolo una risorsa comune. In questo senso, il modello contribuisce a garantire che l'abitare non sia solo una questione economica, ma anche di partecipazione, sicurezza e inclusione. L'obiettivo è permettere a tutti di vivere, lavorare e partecipare alla vita comunitaria, indipendentemente dal reddito o dallo status sociale. L'inclusione sociale, componente essenziale della sostenibilità, si esprime sia nella dimensione materiale - legata all'accesso alle risorse, agli spazi e ai servizi - sia nella dimensione sociale, che riguarda le relazioni, la cooperazione e la partecipazione attiva alla vita collettiva ([Mulder, 2022: 54](#)).

Per questo motivo, molte amministrazioni hanno visto nel CLT non solo un modello di gestione immobiliare, ma una politica di welfare territoriale. Con tale modello non si interviene a posteriori per calmierare prezzi di mercato o per correggere squilibri, ma si costruisce un sistema che previene l'aumento incontrollato dei valori immobiliari, sottraendo il suolo alla speculazione e garantendo che il bene rimanga accessibile per sempre.

mila Ca

**Dalla politica abitativa
ai modelli di comunità
nel contesto italiano**

04



Il capitolo approfondisce il passaggio dalle politiche abitative tradizionali a modelli fondati sulla dimensione comunitaria dell'abitare nel contesto italiano, interrogando il ruolo del Community Land Trust all'interno del welfare abitativo.

Attraverso l'analisi del percorso che conduce l'Italia verso il CLT e del contributo del Terzo Settore nell'accesso alla casa, l'attenzione si concentra sul caso di Porta Palazzo come prima sperimentazione italiana e come laboratorio concreto di innovazione sociale e istituzionale.

L'ITALIA VERSO UN CLT



Per tutte le ragioni sinora approfondite, anche in Italia è emerso un crescente interesse verso il modello del Community Land Trust, riconosciuto come una possibile risposta alle disuguaglianze abitative e ai limiti delle politiche tradizionali. In Italia, la struttura giuridica del Community Land Trust può essere costruita a partire da strumenti già presenti nel nostro ordinamento. La fondazione può assumere il ruolo della *membership corporation* americana, garantendo la gestione collettiva e la tutela dello scopo sociale, mentre il diritto di superficie può svolgere le funzioni del *ground lease*, permettendo di separare la proprietà del suolo da quella degli edifici. Questi strumenti consentono di vincolare la destinazione abitativa, assicurare la durata delle regole del CLT e impedire che il valore generato torni nel mercato speculativo ([Vercellone, 2019: 156](#)).

Il Community Land Trust ha fatto la sua prima apparizione in Italia a Torino nel 2014, durante una tavola rotonda che riuniva esperti internazionali, organizzata mentre era in corso l'occupazione della Cavallerizza Reale, un grande complesso storico abbandonato nel centro cittadino. In quel contesto si aprì un confronto tra sostenitori del modello e occupanti sull'ipotesi di applicare il CLT per recuperare e gestire l'area ([SHICC, 2020: 42](#)).

Sebbene il progetto non si sia mai concretizzato, l'esperienza accese l'interesse della vicina Chieri, comune dell'area metropolitana torinese che già dal 2010 aveva avviato un percorso di adozione dei "regolamenti dei beni comuni", strumenti volti a disciplinare la gestione condivisa di spazi e patrimoni, pubblici o privati, tra amministrazioni, cittadini e comunità locali ([Cuccia, 2019: 10](#)).

Chieri è stato il primo comune italiano a inserire esplicitamente il CLT nel proprio regolamento, definendolo come *"un trasferimento di proprietà vincolato a scopi permanenti di interesse collettivo e gestito in modo aperto e partecipato"*.

"Community Land Trust: Trasferimenti di proprietà vincolati al perseguimento di scopi legati all'interesse di una comunità diriferimento e amministrata nell'interesse della medesima in modo aperto e partecipato."

Staid, 2021:18

L'[articolo 7 del Regolamento dei Beni Comuni del 2015](#) amplia questa visione, prevedendo che i beni comuni possano assumere la forma di fondazioni di scopo, community land trust o nuovi usi civici, creando un quadro normativo favorevole a partenariati pubblico-privato e a processi di rigenerazione di patrimoni sottoutilizzati.

A dare forza a questo percorso fu il coinvolgimento di Ugo Mattei, giurista torinese ed esperto di beni comuni, che tra il 2014 e il 2015 fu vicesindaco di Chieri e promotore del Regolamento, e dove organizzò e sostenne la prima edizione di "AREA - Festival internazionale dei beni comuni", evento che diede visibilità al tema ([festivalbenicomuni.it](#)) ma suscitò anche discussioni, soprattutto per l'invito al filosofo Toni Negri, e che portò a tensioni politiche interne culminate con le dimissioni di Mattei ([La Stampa, 2015](#)). Il suo impegno nel settore venne tuttavia riconosciuto a livello internazionale: nel 2017 ricevette il premio "Elinor Ostrom" per il governo collettivo dei beni comuni ([Elinorostromaward.org](#)).

In quegli stessi anni, su queste basi, l'organizzazione *Homers* - impresa sociale nata a Torino nel 2014 dalla fusione della società di design TRA e della Fondazione Benvenuti in Italia, con un team di architetti, ingegneri ed esperti di edilizia sociale e comunitaria - ha più volte dialogato con il comune di Chieri per sperimentare il CLT su spazi dismessi. Homers aveva già esperienza di co-housing, come dimostra il progetto pilota *Buena Vista (2012)*, ed è caratterizzata da un approccio fondato su tre parole chiave: città, ecologia e comunità (Fig.80).

A Torino, ad esempio, aveva poi avviato il progetto *Valenza 46*, su un terreno di proprietà ecclesiastica, che prevedeva la realizzazione di 42 appartamenti per famiglie, due alloggi assistiti per nuclei con persone con disabilità, spazi comuni, giardino pubblico, centro diurno, ristorante solidale, negozio di prodotti locali e servizi sanitari (SHICC,2020: 43).

▼ Fig. 80 Buena Vista Social housing, progetto di Homers, Torino 2012. Fonte: <https://www.buenavista.torino.it/>



A Chieri, Homers aveva proposto di rigenerare grandi complessi come l'ex fabbrica Tabasso e la Cascina Maddalene. In quest'ultimo caso era stata presentata una manifestazione di interesse seguendo l'iter del regolamento comunale e predisposto, con l'aiuto di un notaio, un atto di trust che avrebbe consentito al comune di conferire gratuitamente il bene a un trustee.

Quest'ultimo avrebbe acceso mutui per ristrutturare abitazioni e spazi collettivi, ipotecando le unità per finanziare l'intervento, con l'obiettivo di trasformare un complesso storico in un centro civico e residenziale gestito da un consiglio composto da amministrazione, abitanti e comunità locale. Tuttavia, nonostante l'avanzato livello di progettazione, il progetto si arenò: le perplessità politiche e il timore di responsabilità erariali bloccarono la maggioranza consiliare ([CentoTorri, 2015](#)).

L'esperienza di Chieri mostra come, accanto agli aspetti tecnici e giuridici, vi siano barriere culturali che rallentano l'affermazione del Community Land Trust come strumento partecipativo per rispondere ai bisogni sociali delle comunità.

Uno degli ostacoli principali è la paura delle amministrazioni di incorrere in responsabilità per danno erariale quando si tratta di concedere gratuitamente beni pubblici inutilizzati. Questo timore, però, dovrebbe essere letto alla luce della funzione dei Comuni, chiamati a perseguire l'interesse generale. Anche una concessione gratuita non rappresenta un vantaggio pieno per il beneficiario, che deve comunque sostenere spese di gestione e manutenzione. La Corte dei conti ha chiarito più volte che simili concessioni possono essere eccezioni legittime al principio del massimo rendimento economico, purché l'attività sia senza scopo di lucro e risponda a un interesse pubblico. In tali casi, il valore sociale prodotto può essere considerato pari o superiore a quello economico ([Cuccia, 2019](#)).

In questo quadro di progressiva apertura del contesto italiano al modello del Community Land Trust, emerge con particolare evidenza il ruolo strategico del Terzo Settore, che si configura come attore chiave nella sperimentazione di forme innovative di accesso alla casa, nella gestione di patrimoni a finalità sociale e nella costruzione di partenariati capaci di tradurre principi teorici in pratiche operative.

IL RUOLO DEL TERZO SETTORE NELL'ACCESSO ALLA CASA

Con l'espressione "*terzo settore*" - derivata dall'inglese "*Third sector*" - si fa riferimento a quell'insieme di enti che non appartengono né alla sfera pubblica né a quella privata a scopo di lucro.



In Italia vi rientrano organizzazioni che operano al di fuori della pubblica amministrazione e del mercato, perseguendo finalità non lucrative. La loro peculiarità non consiste nell'assenza di attività economiche, bensì nel divieto di distribuire eventuali utili, che devono essere reinvestiti per il raggiungimento degli obiettivi istituzionali (*non distribution constraint*). La terminologia è eterogenea (no-profit, non lucrativo, non commerciale) e, sul piano fiscale, la distinzione tra enti commerciali e non commerciali dipende dalla natura delle attività svolte.

Un altro tratto essenziale è l'utilità sociale, intesa come orientamento a soddisfare bisogni collettivi o di specifiche categorie. Non tutte le organizzazioni no-profit perseguono tale scopo: esistono fondazioni e associazioni che operano a beneficio esclusivo dei propri membri, mentre il concetto di terzo settore si applica in prevalenza a chi produce valore condiviso per la comunità (Prele, 2010: 5-6).

In Italia il terzo settore conosce una fase di forte crescita a partire dagli anni Settanta, quando la società civile inizia a sviluppare una maggiore sensibilità verso i bisogni collettivi.

Negli anni Novanta il fenomeno ottiene un riconoscimento formale e un sostegno da parte del legislatore, che introduce strumenti normativi e agevolazioni dedicate. Lo Stato modifica progressivamente il proprio atteggiamento nei confronti dei corpi intermedi: dal controllo e dalla diffidenza tipici del periodo fascista e del codice civile del 1942, si passa al riconoscimento costituzionale delle formazioni sociali e del diritto di associazione sanciti dagli articoli 2 e 18 della Costituzione.

Con la **riforma del Titolo V** del 2001, il principio di sussidiarietà (art. 118) consolida ulteriormente il ruolo dei soggetti privati nella produzione di welfare, soprattutto in un contesto segnato dalla contrazione delle risorse pubbliche. A ciò si affianca l'introduzione di misure di sostegno specifiche, come benefici fiscali e incentivi alle attività di interesse generale ([Venditti, 2019: 21-23](#)).

A sostegno di queste esperienze, il Decreto Ministeriale del 2008 e il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa hanno definito un quadro normativo per l'edilizia residenziale sociale, favorendo partenariati pubblico-privato e prevedendo alloggi a canoni calmierati per le categorie più fragili.

A rafforzare il ruolo è intervenuto anche il **Codice del Terzo Settore** ([D.Lgs. 117/2017](#)), che ne ha delineato la cornice normativa e regolamentare, riconoscendo come *Enti del Terzo Settore (ETS)* una pluralità di organizzazioni accomunate dall'assenza di finalità lucrative e dall'impegno civico, solidaristico e sociale.

Il quadro normativo del Terzo Settore in Italia si fonda sul diritto comune, che disciplina associazioni e fondazioni, e su normative speciali dedicate a specifiche tipologie di enti, come cooperative sociali, imprese sociali e fondazioni bancarie. Se nel primo caso la distinzione riguarda soprattutto struttura e finalità, nel secondo l'attenzione si concentra sull'attività svolta, dall'assistenza alla cultura ([Prele, 2010: 11](#)).

Negli ultimi decenni il Terzo Settore e le organizzazioni no-profit hanno assunto un ruolo sempre più centrale nel tessuto socioeconomico, affermandosi come risposta alla crescente domanda di servizi sociali e alla crisi strutturale del welfare pubblico.

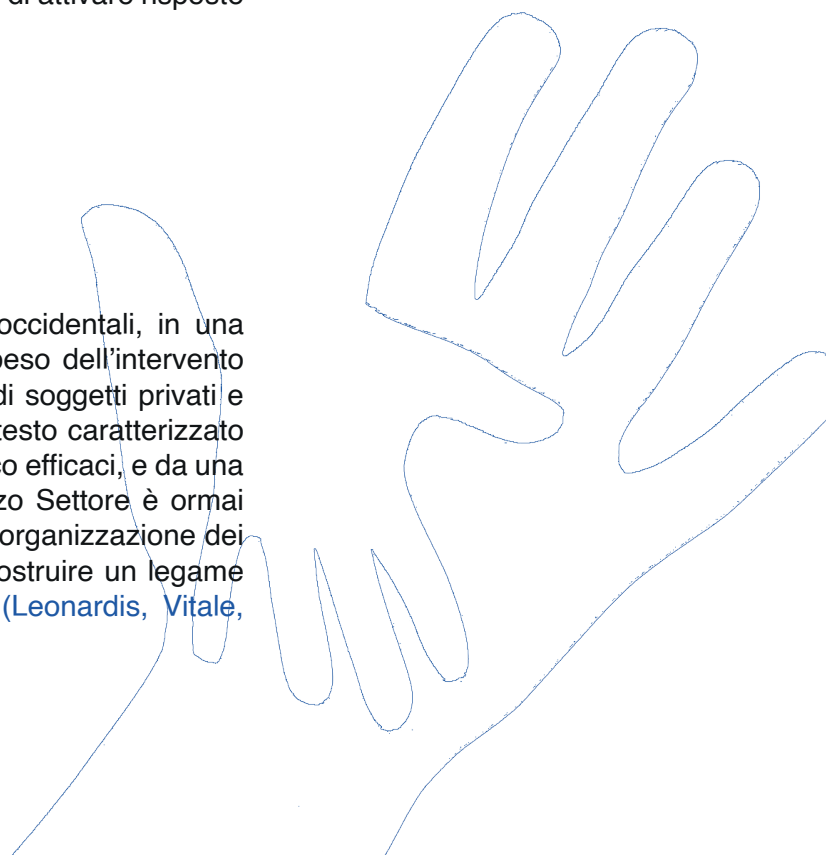
In questo scenario, il settore ha saputo consolidare la propria presenza anche nell'ambito abitativo, promuovendo interventi che integrano dimensione sociale, mix funzionale e partecipazione comunitaria. Ne emerge un attore dinamico e innovativo, capace di produrre forme di abitabilità accessibile e socialmente qualificata, in grado di rispondere alle nuove complessità della domanda abitativa e di agire come ponte tra le politiche pubbliche e il mercato immobiliare.

Tale evoluzione si inserisce in un quadro più ampio in cui il concetto stesso di **welfare** - inteso come insieme di politiche pubbliche finalizzate a garantire diritti e benessere - affonda le proprie radici in una lunga tradizione storica. Nato in Germania nell'Ottocento con *Bismarck* e sviluppatosi poi in Gran Bretagna con il piano Beveridge (1942), che introdusse sanità e istruzione pubblica universali.

L'obiettivo del welfare moderno, come indicato da [A. Briggs](#), è garantire un livello minimo di vita, proteggere dai rischi e assicurare l'accesso ai servizi essenziali. Negli Stati Uniti, invece, prese forma il *Welfare Capitalism*, limitato e selettivo perché privo di universalità. Con il mutare del contesto socioeconomico - invecchiamento della popolazione, globalizzazione, disuguaglianze crescenti - i modelli tradizionali hanno mostrato limiti, aumentando la spesa pubblica e riducendo l'efficacia redistributiva. Da qui la necessità di un welfare integrato e partecipativo, basato sulla collaborazione tra pubblico, privato e società civile ([Salvatore, 2021: 1-2](#)).

Come sottolineato da Antonio Mastrapasqua ([INPS, 2012](#)), è fondamentale oggi *"immaginare un nuovo welfare disegnato in un più ampio perimetro di collaborazione tra pubblico e privato"*, capace di superare la compartimentazione degli interventi e di attivare risposte trasversali ai bisogni complessi delle comunità.

Questa visione si è tradotta, in molti contesti occidentali, in una progressiva riforma del welfare, con un minor peso dell'intervento pubblico diretto e un crescente coinvolgimento di soggetti privati e del Terzo Settore ([Salvatore, 2021: 3](#)). In un contesto caratterizzato da politiche di welfare frammentarie e spesso poco efficaci, e da una crescente sfiducia verso l'attore pubblico, il Terzo Settore è ormai riconosciuto come una risorsa strategica per la riorganizzazione dei sistemi di protezione sociale, contribuendo a ricostruire un legame tra sviluppo economico e benessere collettivo ([Leonardis, Vitale, 2001: 11](#)).



Nel nostro paese, il Terzo Settore è diventato un attore cruciale nella promozione di politiche abitative inclusive e sostenibili, soprattutto a favore delle fasce più vulnerabili, spesso escluse sia dal mercato immobiliare tradizionale sia dall'edilizia pubblica convenzionale

Questa configurazione rende il Terzo Settore un vero e proprio laboratorio di innovazione sociale, capace di coniugare partecipazione civica, coesione comunitaria e nuove modalità di intervento nelle politiche abitative. Attraverso associazioni, cooperative, fondazioni e altre realtà senza scopo di lucro, esso agisce come **mediatore** tra istituzioni e mercato, colmando le lacune lasciate da entrambi e introducendo risorse, competenze e approcci innovativi capaci di ampliare l'offerta di alloggi accessibili e socialmente qualificati. Questo impegno si inserisce nel più ampio sviluppo dell'housing sociale, che negli ultimi anni ha conosciuto una crescita significativa anche grazie a importanti innovazioni normative ([Minora, 2009: 6](#)).

Il Terzo Settore, infatti, rappresenta oggi un attore decisivo nel campo dell'housing sociale, capace di rispondere a quella fascia di popolazione che né il mercato né l'edilizia pubblica tradizionale riescono a soddisfare. È il caso della cosiddetta "area grigia", composta da famiglie e individui con risorse economiche insufficienti per sostenere i prezzi del mercato privato, ma esclusi dai criteri dell'edilizia residenziale pubblica. Attraverso modelli innovativi, gli enti del Terzo Settore superano la visione della casa come mero bene immobiliare, proponendola come spazio comunitario in cui relazioni, servizi e partecipazione diventano fondamentali per promuovere inclusione e migliorare la qualità della vita.

In questo scenario, le imprese sociali si distinguono per la capacità di proporre un concetto di "abitabilità" che integra dimensioni economiche, sociali, culturali e relazionali. I loro progetti si basano su pratiche di gestione partecipata, sulla costruzione di reti sociali e sull'integrazione tra servizi abitativi e servizi di supporto, strumenti particolarmente efficaci per contrastare i rischi di esclusione e rafforzare il capitale sociale nei quartieri e nelle comunità locali ([Minora, 2009: 9](#)).

A Torino, come in altre città italiane, le esperienze di housing sociale dimostrano il potenziale del Terzo Settore nel proporre modelli abitativi capaci di integrare partecipazione, capitale sociale e sostenibilità economica. Si delinea così un approccio innovativo, in cui la casa non è più solo uno spazio fisico, ma diventa parte di un progetto comunitario.

Torino può essere considerata oggi un vero e proprio laboratorio di sperimentazioni in ambito abitativo, grazie alla presenza di un tessuto cooperativo e sociale molto attivo che da anni si impegna per rispondere alle crescenti difficoltà abitative.

La Città ha mantenuto negli anni un dialogo costante tra amministrazione pubblica ed enti del Terzo Settore fino a consolidarsi come città pilota per pratiche innovative di inclusione abitativa e rigenerazione urbana.

Già nel 2008, con l'esplosione della crisi finanziaria, l'amministrazione comunale prese atto che il disagio abitativo stava interessando non solo le fasce più deboli, ma anche famiglie fino ad allora economicamente stabili. Per affrontare questa situazione, la Città iniziò a promuovere strumenti alternativi alla classica abitazione privata, introducendo formule di alloggio sociale differenziate in residenze temporanee e soluzioni più stabili, tutte caratterizzate da canoni concordati o calmierati. Proprio in quell'anno furono realizzati i primi progetti pilota, in collaborazione con enti del Terzo Settore come la **Fondazione Sermig** (Fig.81) e la **Cooperativa Arco** (Micotti,2025: 58).



▲ Fig. 81 Sede della Fondazione Sermig, Arsenale della Pace, Torino. Fonte: <https://www.sermig.org/>

In questo contesto, nel 2012 è nata la **Rete delle Case di Quartiere**, creata per coordinare diverse organizzazioni e offrire spazi a quelle prive di una sede. Queste strutture, riconosciute come Enti del Terzo Settore, sono veri e propri presidi comunitari: promuovono socialità e cittadinanza attiva, sostengono progetti condivisi e mettono a disposizione servizi che vanno dal soddisfacimento dei bisogni primari ad attività culturali, ricreative e di supporto quotidiano ([Rete Case di Quartiere, 2024](#)).

All'interno del nuovo paradigma del welfare territoriale si colloca l'azione delle **fondazioni di comunità**, istituzioni emergenti e innovative capaci di rispondere ai bisogni locali attraverso modalità partecipative e generative.

Esse rappresentano strumenti efficaci di sussidiarietà circolare, in grado di integrare obiettivi di inclusione sociale, sviluppo locale e valorizzazione dei beni comuni, anche tramite il riuso del patrimonio immobiliare e l'attivazione di nuove forme dell'abitare. Rientrano nel più ampio quadro degli Enti del Terzo Settore, che operano nell'interesse generale offrendo attività di utilità sociale e solidaristica sancite nei rispettivi statuti.

Le fondazioni di comunità, in particolare, sono enti no-profit dotati di personalità giuridica autonoma, spesso nate dall'iniziativa congiunta di soggetti istituzionali, economici e del Terzo Settore legati a un determinato territorio. La loro missione consiste nel migliorare la qualità della vita della comunità locale, agendo come snodo tra le diverse componenti sociali, intercettando bisogni emergenti e promuovendo la cultura del dono come leva di coesione, solidarietà e sviluppo condiviso ([Italianoprofit, 2025](#)).

Questo modello trova origine negli Stati Uniti, dove le *Community foundations* costituiscono da oltre un secolo un pilastro del sistema filantropico. La prima esperienza nacque a Cleveland nel 1914 grazie a Frederick H. Goff e si diffuse rapidamente per alcune caratteristiche distintive: raccolta di fondi da una pluralità di donatori, gestione trasparente e centralizzata, indipendenza dai poteri pubblici e partecipazione della cittadinanza alla governance. A partire dagli anni Ottanta il modello si è affermato anche fuori dagli Stati Uniti, soprattutto nel Regno Unito e in Canada, per poi consolidarsi in Europa negli anni Novanta, sostenuto dall'azione di organizzazioni internazionali.

Negli ultimi decenni la crescita è stata significativa, sia per numero di fondazioni sia per risorse gestite, a conferma della loro capacità di coniugare filantropia territoriale e partecipazione civica.

In Italia il modello è stato introdotto e promosso dalla **Fondazione Cariplo**, che dagli anni Duemila ha sostenuto la nascita delle prime esperienze. Inizialmente concentrate nel Nord del Paese, esse si sono progressivamente diffuse anche in altre regioni, mantenendo i tratti distintivi del modello internazionale e configurandosi come strumenti capaci di intercettare bisogni locali, valorizzare il capitale sociale e rafforzare la coesione comunitaria (Prele, 2010: 52).

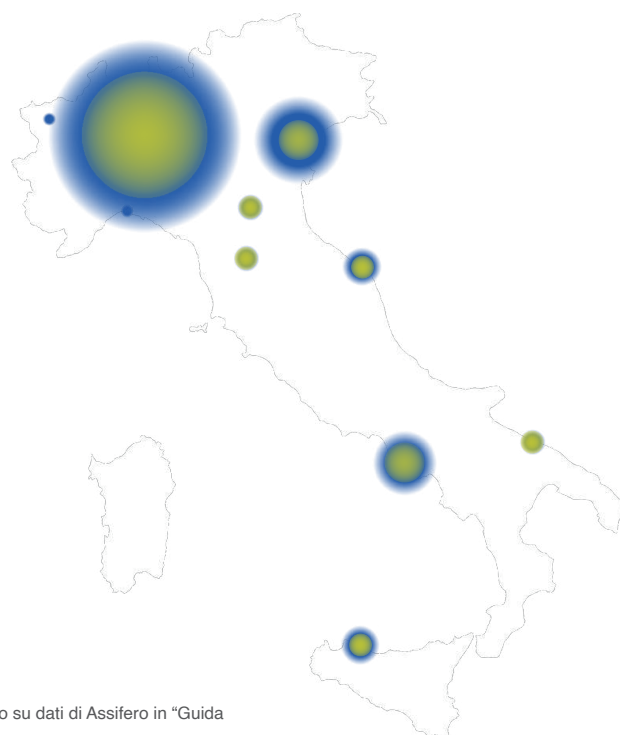
Nella crisi strutturale attuale il dono rappresenta un'energia sociale indispensabile per rigenerare legami e immaginare nuovi modelli di sviluppo. Le fondazioni di comunità non si limitano a raccogliere fondi, ma agiscono come intermediari filantropici, capaci di trasformare risorse latenti - economiche, relazionali e simboliche - in fiducia, capitale sociale e coesione civica. Agiscono come piattaforme di connessione tra cittadini, enti pubblici e privati, facilitando la convergenza di risorse e visioni in progetti comuni (Fig.82). In una società frammentata, si configurano come nuove infrastrutture sociali, strumenti per rigenerare capitale sociale, rafforzare la fiducia reciproca e promuovere uno sviluppo inclusivo e sostenibile, rendendosi attori chiave non solo per il welfare ma anche per la trasformazione delle dinamiche socioeconomiche urbane (Casadei, 2012: 273).

Le Fondazioni di Comunità oggi

11 Regioni

39 Province

52 FONDAZIONI



▲ Fig. 82 Le Fondazioni di Comunità oggi. Numeri e localizzazione. Elaborato grafico su dati di Assifero in "Guida sulle Fondazioni di Comunità in Italia", 2023. Fonte: <https://assifero.org/>

Alcuni numeri sulle Fondazioni di Comunità

1999



Nascono Fondazione Comunitaria del Lecchese, prima del Paese, e Fondazione Provinciale della Comunità Comasca

2023



Nascono tre nuove Fondazioni di Comunità

52



Fondazioni di Comunità ad oggi in Italia

+18 mln



Le persone che le Fondazioni di Comunità nel loro complesso servono e possono potenzialmente attivare e coinvolgere

3 anni
L'orizzonte temporale medio dei piani strategici



10 anni
L'orizzonte massimo



Gli obiettivi più frequentemente perseguiti dalle Fondazioni di Comunità. Con il loro focus territoriale e approccio olistico, tutte lavorano sempre su due o più obiettivi contemporaneamente.

▲ Fig. 83 Le Fondazioni di Comunità, alcuni numeri. Elaborato grafico su dati di Assifero in "Guida sulle Fondazioni di Comunità in Italia", 2023.
Fonte: <https://assifero.org/>

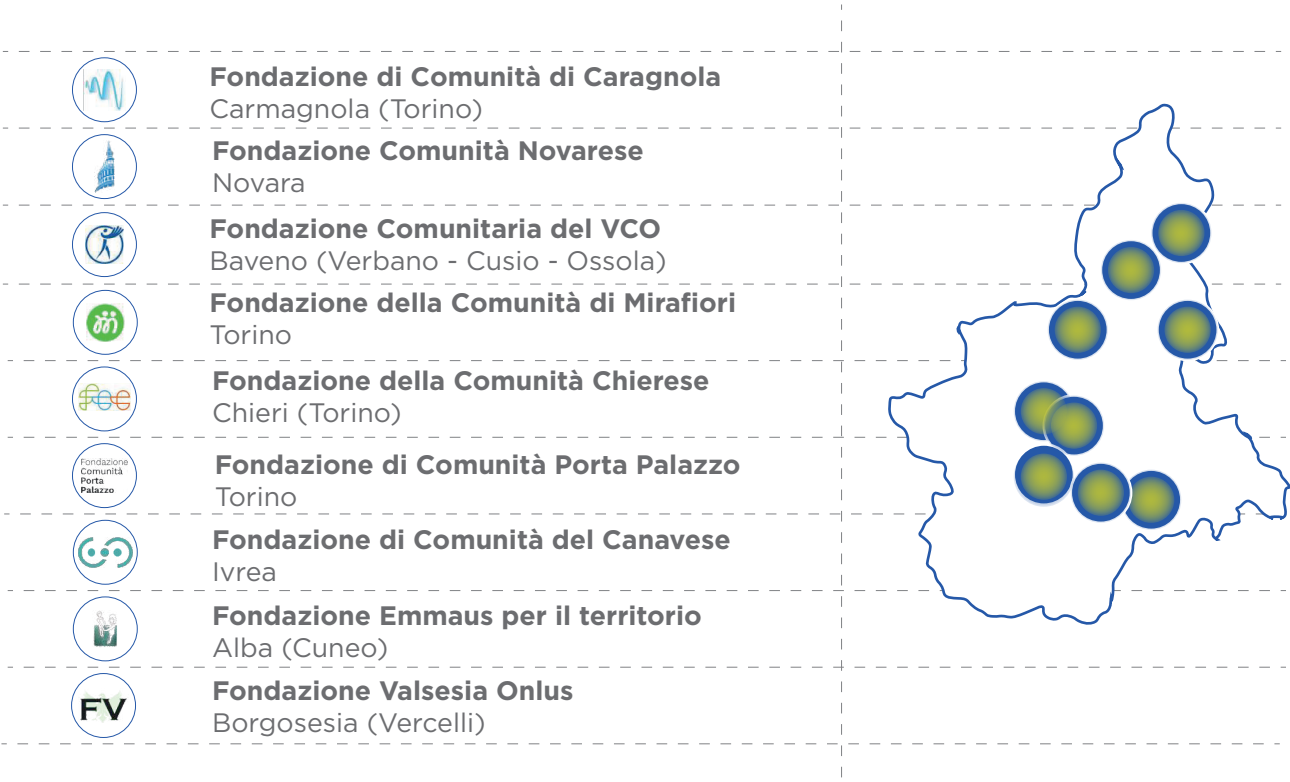
In Europa sono attive **oltre 900** fondazioni di comunità, differenti per dimensioni e caratteristiche ma accomunate da un forte radicamento territoriale. Che operino in città, province o regioni, si integrano nel tessuto civico promuovendo la partecipazione di cittadini e organizzazioni locali e redistribuendo risorse in modo condiviso, contribuendo così a territori più coesi e inclusivi.

In Italia la loro diffusione è cresciuta negli ultimi anni, anche nel Mezzogiorno, segnando una fase di maturazione che ne ha consolidato il ruolo come attori centrali dello sviluppo comunitario (Fig.83). Non si limitano a erogare fondi, ma agiscono come piattaforme di trasformazione. Attraverso investimenti sostenibili, reti pubblico-private, percorsi di coprogettazione e iniziative orientate all'economia reale, le fondazioni di comunità si configurano come attivatori di energie locali, catalizzatori di risorse e propulsori di innovazione, incidendo anche sulle politiche pubbliche e offrendo strumenti cruciali per rigenerare le comunità e affrontare le sfide contemporanee (Assifero, 2023: 7-8).

Nel welfare territoriale e nello sviluppo locale, le organizzazioni sociali esercitano solitamente una funzione di rappresentanza: identificano gruppi specifici, ne esprimono i bisogni e propongono soluzioni, rafforzando il valore collettivo attraverso la varietà di approcci tipica del Terzo Settore.

Le fondazioni di comunità, invece, si distinguono per una funzione istituyente più che rappresentativa: non si rivolgono a categorie particolari, ma assumono come riferimento l'intera comunità.

Agiscono come meta-istituzioni, capaci di attivare risorse materiali e immateriali e di costruire comunità inclusive e resilienti. Il loro obiettivo non è solo erogare fondi o sostenere singoli progetti, ma avviare veri e propri programmi di infrastrutturazione sociale, interventi di lungo periodo che trasformano i meccanismi stessi con cui i territori rispondono ai bisogni, generando benessere diffuso e sviluppo condiviso (Assifero,2023: 7-8).



▲ **Fig. 84** Le Fondazioni di Comunità in Piemonte. Elaborato grafico su dati di Assifero in "Guida sulle Fondazioni di Comunità in Italia", 2023. Fonte: <https://assifero.org/>

Il **Piemonte** rappresenta un contesto di rilievo per lo sviluppo delle fondazioni di comunità (Fig.84). Diffuse in diverse aree della regione, queste realtà si distinguono per il forte radicamento territoriale e per la varietà di interventi nei settori del welfare, della cultura, dell'istruzione e della tutela ambientale.



Fondazione
Compagnia
di San Paolo

2021/2022



Un ruolo determinante nello sviluppo di queste realtà è svolto dalla **Fondazione Compagnia di San Paolo**, che da quasi vent'anni promuove e accompagna le fondazioni comunitarie nel Nord-Ovest italiano (Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria).

L'approccio si fonda sull'ascolto dei bisogni espressi dal basso e sul sostegno a comunità motivate a intraprendere percorsi autonomi e partecipati. Il supporto alle fondazioni di comunità da parte della Compagnia di San Paolo si concretizza attraverso linee guida biennali che prevedono contributi operativi, accompagnamenti tecnici, raccolta fondi e percorsi di formazione. Nel biennio 2021-2022 sono stati realizzati **433 progetti**, per un valore complessivo di circa **5 milioni di euro**, a fronte di **1,44 milioni** erogati dalla Compagnia; per il 2023-2024 sono stati stanziati ulteriori **1,43 milioni**, destinati a nove fondazioni comunitarie del Nord-Ovest ([Compagnia di San Paolo, 2022: 31](#)).



▲ **Fig. 85** Fondazione Compagnia di San Paolo. Abitare tra casa e territorio.
Fonte: <https://www.compagniadisanpaolo.it/>

Fondazione
Comunità
Porta
Palazzo

Tra le esperienze sostenute dalla Fondazione Compagnia di San Paolo rientra la **Fondazione di Comunità di Porta Palazzo**, nata nel 2020 all'interno del quartiere Aurora. La sua istituzione è il frutto di un percorso fortemente partecipato e radicato. In un'area segnata da grandi potenzialità ma anche da fragilità economiche e rischi di esclusione, la Fondazione si propone come motore di trasformazione dal basso e piattaforma di innovazione sociale, sostenendo progetti comunitari, attivando collaborazioni tra attori pubblici, privati e del Terzo Settore, e contribuendo a ripensare il modello di rigenerazione urbana in chiave inclusiva e solidale.



In questo scenario di sperimentazioni, tentativi e resistenze culturali, il passaggio dal piano teorico a quello operativo è rappresentato dal **Community Land Trust** di **Corso Giulio Cesare 34** a Torino.

Qui, per la prima volta in Italia, il modello è stato tradotto in una forma concreta, adattata al quadro giuridico nazionale e alle esigenze di un contesto urbano complesso come quello del quartiere Aurora. Proprio la lettura approfondita del contesto territoriale, sociale ed economico rappresenta il punto di partenza imprescindibile per comprendere le ragioni, le concrete modalità e le potenzialità di questa prima sperimentazione.

05

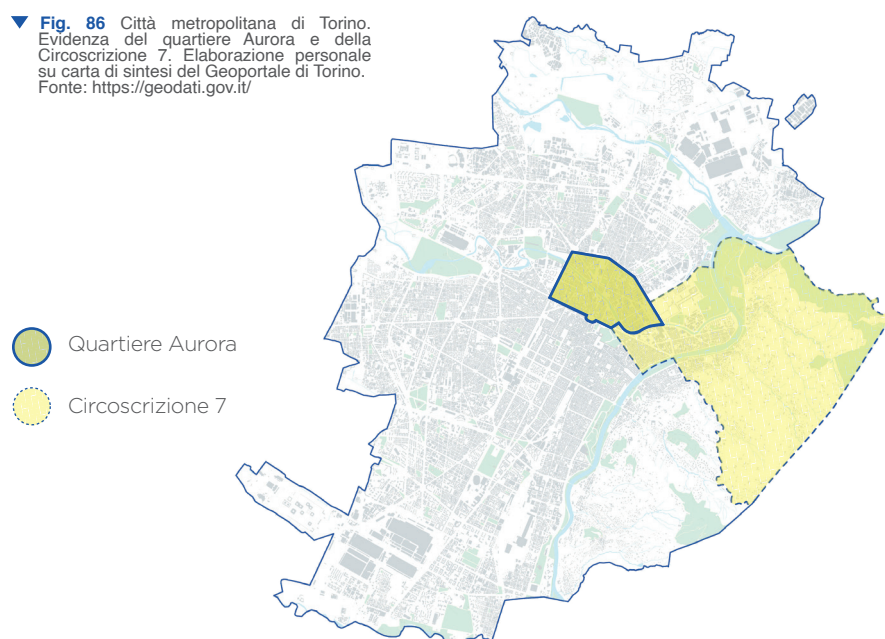
**Il primo CLT
italiano**

T italiano

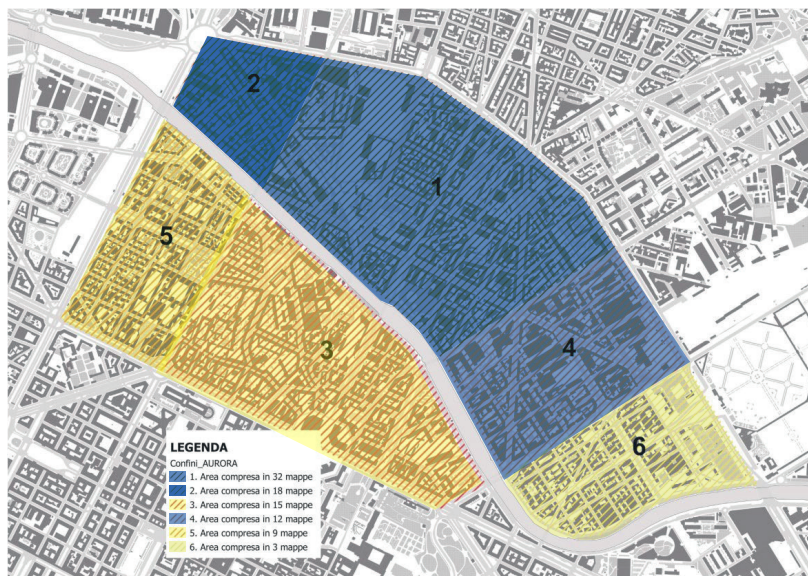
IL QUARTIERE AURORA

Il quartiere Aurora ([Fig.86](#)) si trova nella zona nord della città di Torino, in una posizione semi-centrale che lo colloca strategicamente tra il centro storico barocco e le prime aree di espansione industriale. Fa parte della **Circoscrizione 7** e i suoi confini amministrativi sono delimitati da corso Regina Margherita a sud, corso Vigevano e corso Novara a nord, corso Principe Oddone a ovest e dal fiume Dora Riparia a est ([AuroraLab,2020](#)). Tuttavia, la definizione geografica e identitaria del quartiere è più fluida di quanto suggeriscano questi limiti amministrativi: storicamente la Borgata Aurora si estendeva tra la Dora e la prima cinta daziaria torinese, svolgendo un ruolo di cerniera tra la città consolidata e la sua espansione produttiva e infrastrutturale ([Padovano,2021: 8](#)).

▼ **Fig. 86** Città metropolitana di Torino. Evidenza del quartiere Aurora e della Circoscrizione 7. Elaborazione personale su carta di sintesi del Geoportale di Torino. Fonte: <https://geodati.gov.it/>



L'evoluzione urbana di Aurora è strettamente legata alla storia industriale della città di Torino. Originariamente zona rurale, la sua trasformazione inizia nel **XIX secolo**, grazie alla posizione strategica lungo la Dora Riparia e all'introduzione di infrastrutture significative come il Ponte Mosca (1830), la ferrovia Torino-Ciriè-Lanzo (1868) e l'apertura di assi viari, come **Corso Giulio Cesare** ([Fig.87](#)).



▲ **Fig. 87** I confini di Aurora, nella percezione degli intervistati nel rapporto di AuroraLab "Aurora: a Sud di Torino Nord", 2020. Fonte: <https://auroralab.polito.it/>

Tali interventi favoriscono lo sviluppo protoindustriale: mulini, officine e concerie sfruttano l'energia idraulica del fiume. Alcune cascate storiche, come quella denominata "Aurora", danno il nome all'intero quartiere.

Tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento Aurora diventa un polo industriale vero e proprio. Interi isolati sono occupati da stabilimenti come le Officine Ansaldo (poi Fiat Grandi Motori), la Gilardini, la GFT e altri stabilimenti che contribuiscono alla configurazione del quartiere come "company town" in cui la vita lavorativa e quella residenziale sono strettamente intrecciate (Davico, 2014).

Questa espansione industriale richiama masse di lavoratori provenienti prima dalle campagne piemontesi e successivamente da altre regioni italiane, in particolare dal Mezzogiorno e, per accogliere questa popolazione in crescita, si sviluppano soluzioni edilizie a basso costo: case a ringhiera, alloggi modesti spesso privi di servizi igienici interni, costruzioni liberty eclettiche ma di scarsa qualità edilizia. Numerose sono anche le iniziative pubbliche e semi-pubbliche per l'edilizia economica popolare: l'Istituto Autonomo Case Popolari (oggi ATC) e soggetti privati come l'impresa Grassi promuovono la costruzione di complessi residenziali destinati alla classe operaia. Il risultato è un tessuto urbano regolare ma molto denso, con morfologie edilizie ibride e una compresenza di funzioni produttive e abitative.



▲ Fig. 88 Asse viario Corso Giulio Cesare, Torino 1959. Torino Piemonte Antiche Immagini. Fonte: <https://www.instagram.com/torinopiemonteanticheimmagini/>
 Fig. 89 Grande magazzino Standa di piazza Giulio Cesare a Torino, Publifoto Torino 1966 - 1968. Fonte: <https://www.lombardiabeniculturali.it/>



A partire dagli anni Ottanta, il declino della grande industria torinese innesca un processo di deindustrializzazione che colpisce duramente anche Aurora. Le grandi fabbriche chiudono o si trasferiscono, lasciando dietro di sé vasti vuoti urbani e edifici in disuso. Il paesaggio urbano così si frammenta, alternando spazi abbandonati, aree industriali dismesse, edilizia popolare invecchiata e case a ringhiera ancora abitate (P. Balocco, 2013: 13). A contribuire a questa frammentazione urbana e sociale è la presenza di grandi assi viari, come Corso Giulio Cesare, le infrastrutture ferroviarie dismesse e gli spazi verdi poco connessi tra loro. Anche il fiume Dora Riparia, un tempo motore dello sviluppo industriale della zona, rappresenta oggi una cesura fisica tra le diverse porzioni del quartiere, superata solo in parte grazie ad alcuni ponti.



Secondo il report realizzato da AuroraLab nel 2020, circa il **21%** del patrimonio edilizio del quartiere Aurora risultava in condizioni di grave degrado, un dato significativamente superiore alla media torinese, che si attestava intorno all'11%. Si tratta di una delle zone più popolate della città, con una densità abitativa di **18.580 ab/kmq** (Istat, 2011), pari a circa tre volte la media della città di Torino (6.710 ab/kmq). A questo si affiancava una composizione demografica segnata da una significativa presenza giovanile e da un'elevata incidenza di popolazione straniera. (AuroraLab, 2020: 18).

11%
 media torinese
 patrimonio edilizio in
 grave degrado

21%
 patrimonio edilizio del
 quartiere Aurora in
 condizioni di grave degrado



- 4% DEGLI ABITANTI TRA I 35 E I 64 ANNI HA UN LAVORO PRECARIO
- 2,8% DELLE FAMIGLIE VIVE IN NUCLEI IN CUI NESSUN COMPONENTE E' OCCUPATO

Un quadro più aggiornato di queste dinamiche emerge dall'analisi ISTAT del 2024, basata sui dati del Censimento permanente 2021, che consente di leggere in modo più puntuale le recenti trasformazioni del quartiere Aurora, in particolare della Borgata Aurora, restituendo un'immagine complessa del contesto ([Istat, 2024](#)).

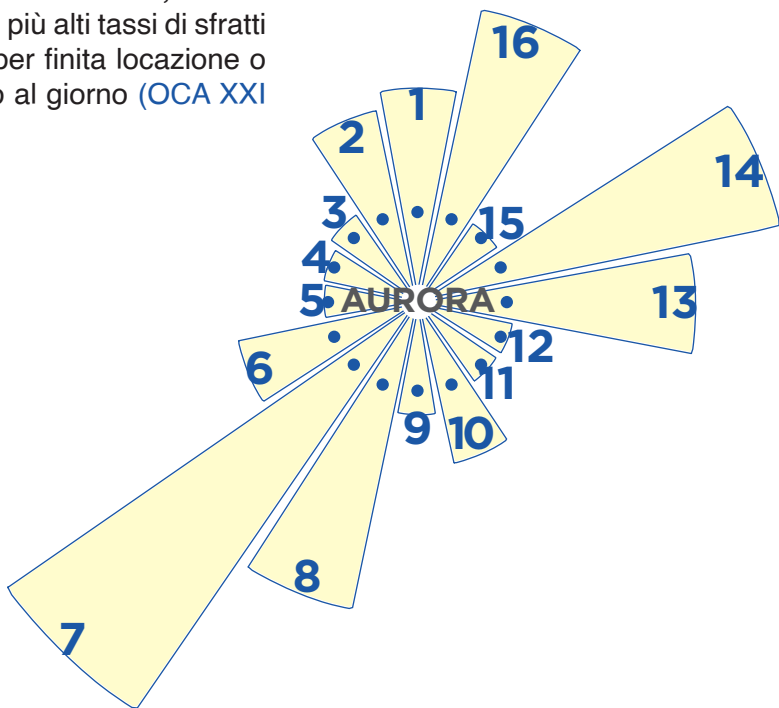
Nella sola Borgata Aurora, la presenza di cittadini stranieri raggiunge i **355,7** ogni mille abitanti, una delle incidenze più alte dell'intero territorio torinese. Le principali nazionalità presenti includono romeni, marocchini, cinesi, egiziani e nigeriani. Tuttavia, a questa vivacità sociale non corrisponde un livello adeguato di capitale formativo, il **25,2%** dei giovani tra i 18 e i 24 anni possiede al massimo la licenza media e non segue alcun percorso di istruzione o formazione, un dato nettamente superiore alla media cittadina. Considerando la sola componente straniera, la percentuale supera il **41%**, evidenziando una situazione di forte vulnerabilità educativa, strettamente connessa alla composizione demografica e socioeconomica del quartiere. Tale fragilità si riflette anche sulla condizione giovanile e occupazionale: in Borgata Aurora, il tasso di disoccupazione si attesta al **14,1%**, contro una media comunale del **10,1%**. La quota di giovani NEET (Not in Education, Employment or Training) dai 15 ai 29 anni, non supera il **30%**, a differenza di altre zone critiche della città, ma resta comunque indicativa di una condizione di fragilità strutturale ([Istat, 2024: 3-4](#)).

Il dato sul disagio economico fornisce un'ulteriore chiave di lettura: il **2,8%** delle famiglie con figli vive in nuclei in cui nessun componente è occupato o percepisce una pensione da lavoro. Inoltre, il **4%** degli occupati tra i 35 e i 64 anni ha un impiego precario di tipo interinale o occasionale, segnalando una condizione lavorativa instabile che incide sulla sicurezza economica del nucleo familiare ([Vannoni, 2025: 16](#)).

Nel loro insieme, questi dati fotografano un quartiere segnato da forti contraddizioni: ricco di relazioni sociali, risorse culturali e vitalità urbana, ma al tempo stesso attraversato da fragilità strutturali e disuguaglianze persistenti.

In questo quadro complesso caratterizzato da molte fragilità (Fig.90), assume un posto di rilievo l'emergenza abitativa, che costituisce una delle criticità più gravi. I prezzi immobiliari sono tra i più bassi della città secondo i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo economico si registrano quotazioni comprese tra **1.200 e 1.800 €/mq**, ma il disagio abitativo è molto diffuso: il **29,5%** dei residenti vive in affitto e Aurora presenta uno dei più alti tassi di sfratti di Torino, nel 2024 quelli ordinati dal tribunale per finita locazione o morosità sono stati **1354**, poco meno di quattro al giorno (OCA XXI Rapporto, 2025).

1. ALLOGGI GIÀ POSSEDUTI ERP 2019 (Aurora + Valdocco)	[N] - 797
2. ALLOGGI A DESTINAZIONE ERP 2019	[N] - 665
3. ALLOGGI RISCATTATI 2019	[N] - 98
4. ALLOGGI PRIVATI 2019	[N] - 34
5. ALLOGGI COMUNITÀ/EMERGENZA 2019	[N] - 16
6. NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI ERP 2019	[N] - 601
7. PERSONE IN ALLOGGI ERP 2014	[N] - 2664
8. PERSONE IN ALLOGGI ERP 2019	[N] - 1448
9. RESIDENTI STRANIERI 2009	[N] - 138
10. RESIDENTI STRANIERI 2019	[N] - 474
11. DOMANDE ERP extraUE 2004	[%] - 26,4
12. DOMANDE ERP extraUE 2016	[%] - 37,5
13. OMI	[€/mq] - 1.200
14. OMI	[€/mq] - 1.800
15. RESIDENTI IN AFFITTO	[%] - 29,5
16. SFRATTI ORDINATI 2024	[N] - 1354



▲ Fig. 90 Grafico dei valori caratterizzanti la situazione italiana. Elaborazione personale su dati OMI / Auroralab.
 Fonti: <https://www.agenziaentrate.gov.it/> / <https://auroralab.polito.it/>

La richiesta di alloggi ERP è crescente, ma molti degli appartamenti disponibili risultano obsoleti o non idonei. Già nel 2019, Aurora e la vicina zona di Valdocco contavano complessivamente **797 alloggi** di edilizia residenziale pubblica realizzati in un arco temporale che va dai primi del Novecento fino agli anni più recenti. Il patrimonio ERP è stato oggetto nel tempo di ristrutturazioni e riassegnazioni. Al 2019, **665** alloggi risultavano ancora a destinazione ERP (tra proprietà ATC, comunale o altri soggetti pubblici), **98** erano stati riscattati dagli inquilini e **34** appartenevano a privati, inclusi **16** alloggi destinati a comunità alloggio o emergenze abitative. In quell'anno, il numero di famiglie residenti in tali edifici era pari a **601**, ma il dato complessivo dei componenti era calato rispetto al passato: dai **2.664** del 2014 si era scesi a **1.448**. Al contrario, è aumentata la quota di residenti stranieri, passati da **138** nel 2009 a **474** nel 2019, in linea con il crescente numero di domande ERP presentate da cittadini extracomunitari in tutta la città secondo i dati della Città di Torino dal **26,4%** del 2004 al **37,5%** nel 2016 (AuroraLab,2020: 36).



▲ Fig. 91 Case popolari nel quartiere Aurora. Fonte: <https://diogenenotizie.com/>

Di fronte a un'offerta pubblica limitata e spesso inadeguata, negli ultimi anni il quartiere Aurora è diventato uno dei principali laboratori torinesi di housing sociale. Questi interventi, nati dall'interazione tra enti pubblici, terzo settore e fondazioni bancarie, cercano di offrire soluzioni abitative alternative per fasce fragili della popolazione.

Tra le esperienze più significative vi sono:

- **“Comunità Sorgente”** in via Como, una coabitazione giovanile solidale avviata nel 2014 e gestita dall’associazione ACMOS, che coinvolge 9 giovani in 5 alloggi ERP.

- **Ostello Alfieri** in via Pinerolo, struttura mista che unisce ostello, accoglienza per richiedenti asilo e residenze per giovani adulti con disabilità, gestita dalle cooperative Alfieri e Valdocco.

- **“Luoghi Comuni”** in via Priocca, una residenza temporanea che offre alloggi a prezzi calmierati da 1 giorno fino a 18 mesi, grazie al supporto della Compagnia di San Paolo.

- **“Vivo al 20”** in via Milano, progetto di housing sociale e commerciale sostenuto da fondi immobiliari, con alloggi in affitto a canone moderato (70%) e in vendita agevolata (30%), spazi per attività artigianali e il progetto educativo “Porta Palazzo Zero Sei”.

- **Housing Giulia**, in via Cigna 14/L, è una residenza temporanea composta da 48 appartamenti destinati a persone in difficoltà abitativa, lavoratori, studenti e turisti.

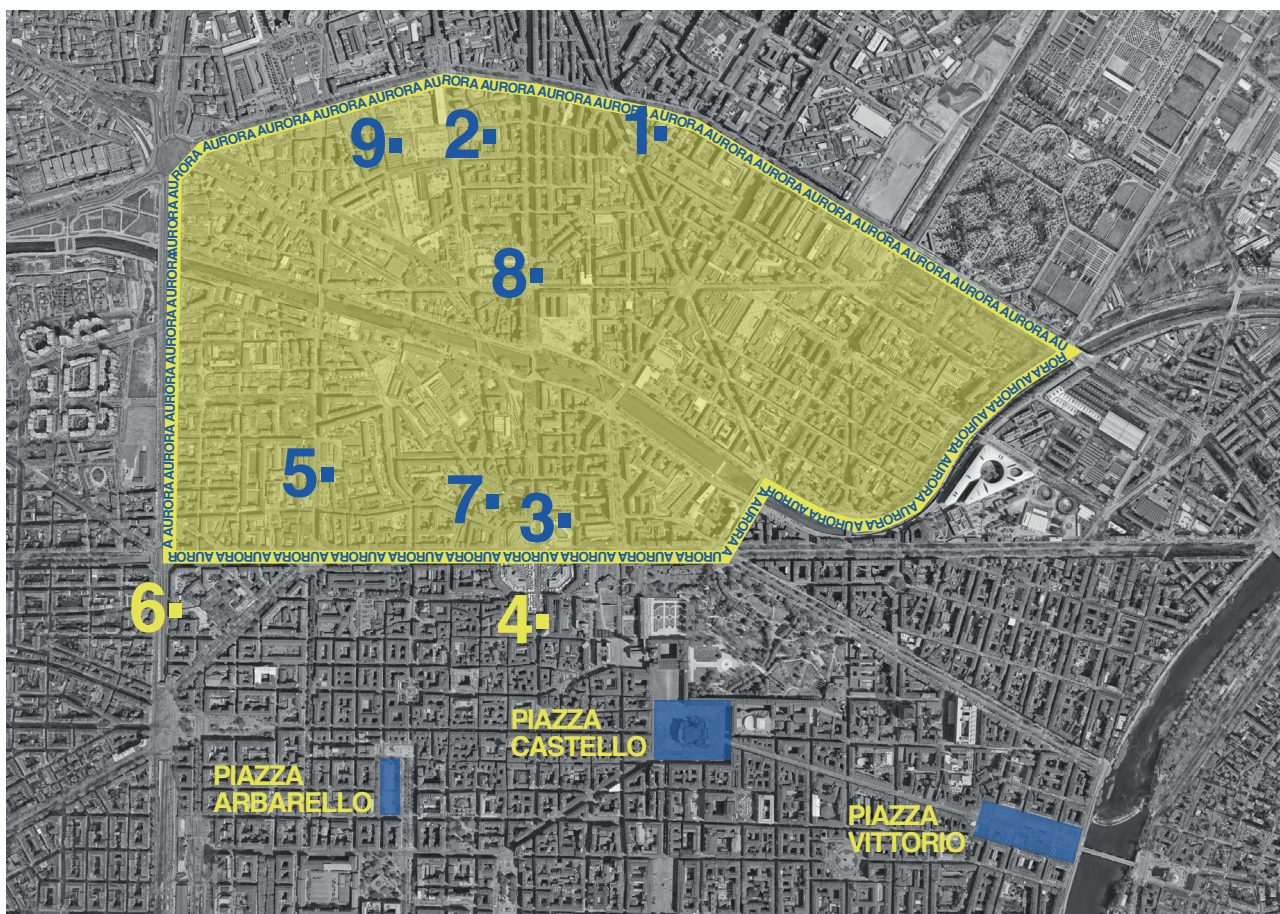
- **D’HORO**, in corso Principe Oddone 22, è una struttura gestita dalla Caritas Diocesana che offre 40 camere e spazi comuni (cucina, lavanderia, sale studio e ricreazione), rivolta a studenti, famiglie e singoli in cerca di soluzioni abitative temporanee.

- **Abito Giusto**, progetto della cooperativa Synergica sostenuto dalla Compagnia di San Paolo, promuove l’accesso alla locazione per giovani stranieri con reddito, offrendo un fondo di garanzia e percorsi di accompagnamento socioeducativo e lavorativo.

- Studentato **“The Social Hub”** (ex The Student Hotel), in corso Giulio Cesare angolo corso Brescia, è un complesso in via di realizzazione che prevede 525 camere, spazi per lo IAAD, aree studio, coworking, auditorium, un bar con piscina e un parco urbano. L’intervento, da 65 milioni di euro, si rivolge a studenti e giovani lavoratori.

- **Residenza universitaria Ex-OGM**, prevista nei locali riqualificati del “Lingottino”, in un’area di proprietà Esselunga, offrirà 10.620 mq destinati a studenti, in risposta alla crescente domanda abitativa legata alla vicinanza con il Campus Einaudi, lo IAAD e la Scuola Holden.

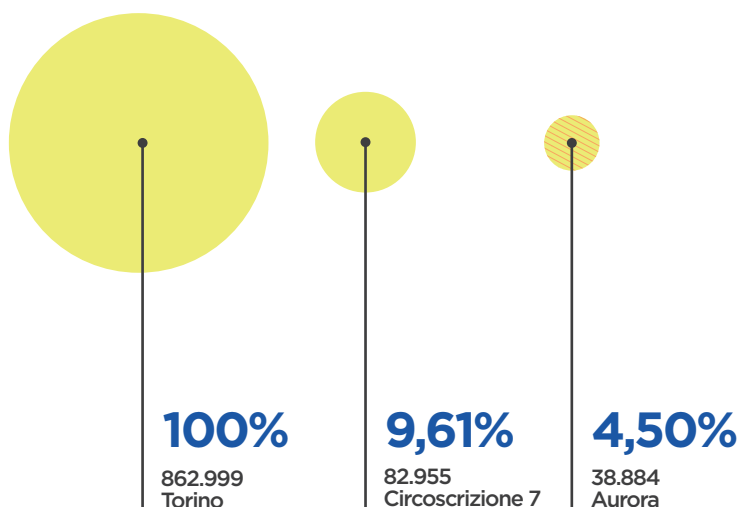




▲ Fig. 92 Localizzazione delle realtà di Social Housing ad Aurora. Elaborazione personale.

Come si evince da tali iniziative, nonostante le criticità, Aurora si distingue per la vitalità delle sue reti sociali e culturali (Fig.92). Numerose associazioni, laboratori artistici e presidi socioculturali animano il quartiere: tra questi spiccano il Cecchi Point, i Bagni Pubblici di via Agliè e le esperienze di arte pubblica partecipata. Durante l'emergenza Covid-19 si sono sviluppate forme di mutuo aiuto come il Coordinamento Aurora e il Piano di Sviluppo Locale Condiviso, promosso dalla Circoscrizione 7. Questo attivismo locale mostra una comunità capace di reagire alle difficoltà con spirito collaborativo e partecipativo (AuroraLab, 2020: 89).

Proprio in questo contesto vulnerabile ma resiliente, nasce la **Fondazione Porta Palazzo** che, come vedremo nei paragrafi successivi, vedrà una sua diramazione nella Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune.



▲ Fig. 93 Analisi dati demografici. Elaborazione grafica personale su dati dell'Ufficio Statistica, Città di Torino, 2024. Fonte: <https://www.comune.torino.it/>

Con i suoi **38.884** abitanti Aurora pesa per il **4.50%** sul totale della popolazione torinese, ma ospita quasi la metà (**46,87%**) della popolazione della Circoscrizione 7 (Fig.93).

Aurora ha un'estensione di **2,7 km²** pari al **2,07%** della città di Torino, che ha un'ampiezza di circa **130 km²**.

Il quartiere copre **12.00%** della superficie della Circoscrizione 7 che ha, invece, un'estensione complessiva di **22.5 km²** con una popolazione residente di **82.955** persone al 2024. Ricoprendo i **17,34%** della superficie della città di Torino, accoglie il **9,61%** della popolazione (Ufficio Statistica, Città di Torino, 2024).

Secondo quanto riportato proprio dalla Fondazione, nel quartiere Aurora, pur essendo caratterizzato da valori immobiliari relativamente bassi - secondo l'Agenzia delle Entrate, nel 2024 l'acquisto di un immobile economico si aggira tra **730 e 1.100 €/mq** - l'accesso alla casa resta complesso, soprattutto per famiglie con background migratorio e con minori. Gli affitti risultano infatti meno accessibili della compravendita e la domanda abitativa incontra resistenze da parte dei proprietari (Scheda di presentazione CLT,2025: 3).

L'analisi dei dati demografici è stata condotta su i DB resi pubblici dall'Ufficio Statistica del Comune di Torino (Dati al 31.12.2024).

I dati mostrano il numero di residenti dell'intera città di Torino, della Circoscrizione 7 e del quartiere Aurora.



▲ Fig. 94 Case popolari di via Cuneo. AuroraLAB. Fonte: <https://auroralab.polito.it/>

Le attività dello Sportello Casa della Fondazione confermano che le difficoltà di accesso all'abitare nel quartiere derivano dalla combinazione di fragilità economiche, pregiudizi verso famiglie con background migratorio e timori dei proprietari legati alla normativa sugli sfratti.

Nonostante la presenza di edilizia pubblica e progetti di housing sociale, persiste uno squilibrio tra domanda e offerta: molti alloggi restano vuoti mentre le famiglie faticano a trovare soluzioni accessibili, dando origine a iniziative come *Vuoti a Rendere*.



▲ Fig. 95 Cassette della posta a Porta Palazzo. Scatto personale.

Ciò nonostante, Aurora è oggi attraversata da numerosi interventi di trasformazione urbana, di natura e scala diverse. Pur partendo da obiettivi degni di considerazione, tali trasformazioni rischiano, nel medio periodo, di incrementare i valori immobiliari e i costi dell'abitare, esponendo la popolazione già fragile a fenomeni di sostituzione sociale e gentrificazione.

In sintesi, il quartiere si configura come un contesto giovane e multiculturale, ma segnato da fragilità profonde, difficoltà di accesso all'abitazione e pressioni speculative. È proprio in risposta a queste condizioni che si colloca l'iniziativa del Community Land Trust di Torino, pensata come strumento per tutelare il diritto alla casa e preservare il tessuto sociale locale.

LA FONDAZIONE COMUNITÀ PORTA PALAZZO

Fondazione
Comunità
Porta
Palazzo

La ricostruzione della nascita della **Fondazione Comunità Porta Palazzo**, del percorso di definizione del modello di CLT e delle diverse fasi progettuali - a cui fanno riferimento le analisi sviluppate da questo punto in avanti - si fonda su un insieme di azioni di ricerca sul campo affiancate all'esame delle fonti documentali.

In particolare, il lavoro è stato reso possibile dall'analisi delle schede progettuali ufficiali del CLT, dal confronto diretto con l'architetto Santiago Gomes, intervistato nell'aprile 2025, membro del team di progettazione dello studio *Follow The Architects*, assegnatario del progetto, nonché da scambi informali con altri soggetti coinvolti nel processo.

Un contributo rilevante è inoltre derivato dalla mia partecipazione attiva ai momenti di confronto organizzati nel corso del progetto, dall'analisi dei materiali gentilmente condivisi dall'architetto Sandra Giannini, anch'essa parte del gruppo di progettazione, e dai contenuti emersi durante incontri pubblici, seminari e dalla conferenza tenuta in occasione della **19ª Mostra Internazionale di Architettura della Biennale di Venezia**, che hanno consentito di approfondire e chiarire l'evoluzione del progetto e a comprenderne il contesto urbano e sociale in cui esso si inserisce.

► Fig. 96 Festa di riapertura del Giardino Pellegrino, 20.03.2022. Fondazione di Comunità Porta Palazzo. Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>



La coesistenza tra potenziale e vulnerabilità rende Aurora un contesto emblematico per sperimentare politiche urbane innovative, come quella del CLT, capaci di rispondere in modo strutturale ai bisogni abitativi e sociali del territorio. Alla luce di quanto descritto, nel 2019, si gettano le basi per la nascita della Fondazione di Comunità di Porta Palazzo. Espressione concreta del desiderio di trasformazione dal basso del quartiere di Porta Palazzo e Aurora, due aree di Torino profondamente segnate da una storia di convivenze, scambi e complessità sociali, la Fondazione agisce come un attore civico locale, capace di attivare reti e accompagnare percorsi di coesione e rigenerazione sociale. A differenza di altri enti erogativi, essa interviene in stretta connessione con la vita quotidiana del quartiere: promuove progetti culturali, sociali e educativi, sostiene reti tra cittadini e associazioni, mobilita risorse materiali e immateriali, e si impegna nella cura degli spazi pubblici e dei beni comuni. Attraverso una programmazione partecipata, la Fondazione individua i bisogni locali e sviluppa interventi concreti che spaziano dal contrasto alla povertà educativa alla promozione dell'abitare accessibile ([Fondazione Comunità Porta Palazzo, 2024](#)), configurandosi come un laboratorio permanente di cittadinanza attiva, prossimità e innovazione sociale, orientato a generare cambiamenti duraturi nella vita delle persone e della comunità ([Manifesto FCPP, 2023: 1](#)).

La nascita della Fondazione di Comunità Porta Palazzo rappresenta il risultato maturo di un processo pluriennale, sostenuto da una rete di realtà locali che da tempo operano nel quartiere con attività sociali, culturali e comunitarie. È l'esito di legami costruiti nel tempo, di pratiche condivise e di una presenza costante sul territorio, capace di generare fiducia, collaborazione e senso di appartenenza. Il percorso che ha condotto alla nascita della Fondazione affonda le sue radici negli anni precedenti alla sua istituzionalizzazione, quando un gruppo di abitanti di Aurora iniziò a mobilitarsi attivamente sul territorio.

La ricostruzione di questa fase preliminare è stata possibile grazie ai contributi dei promotori emersi durante i diversi momenti di confronto pubblico, incontri e seminari a cui ho preso parte, nonché al successivo approfondimento diretto con l'Arch. Santiago Gomes ([intervista del 02.04.2025](#)), che hanno permesso di chiarire passaggi, motivazioni e dinamiche originarie. Dalle loro testimonianze emerge come il punto di avvio sia stato la protesta locale contro il trasferimento di una parte dello storico mercato del libero scambio del Balon ([Fig.97](#)), episodio che ha innescato un processo più ampio di riflessione collettiva sul destino del quartiere.

Nel 2019 l'amministrazione comunale pubblicò un comunicato stampa con cui formalizzava lo spostamento definitivo del mercato del libero scambio in via Giulio Carcano, nei pressi del Cimitero Monumentale. La decisione veniva motivata sottolineando che la nuova area avrebbe garantito maggior sicurezza, spazi più adeguati e una gestione più efficiente, rendendo più facile il monitoraggio delle attività e il contrasto alle pratiche illegali ([Comunicato stampa Città di Torino, 2019](#)).

Questa narrazione istituzionale non veniva però condivisa da chi viveva quotidianamente il quartiere, che vi riconosceva invece una forma indiretta di esclusione sociale e culturale. Per queste persone, il mercato non costituiva un elemento problematico da rimuovere, ma una componente essenziale dell'identità storica del Balon, radicata da secoli nel tessuto di Porta Palazzo. La mobilitazione non riuscì a fermare il trasferimento - dichiarato irrevocabile dal Consiglio comunale - ma divenne il punto di partenza per una riflessione più ampia.

Secondo quanto raccontato anche da Karl Krähmer ([seminario del 24.04.2024](#)), vicedirettore della Fondazione di Comunità di Porta Palazzo e presidente della Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune ETS, a seguito di quella battaglia il gruppo promotore ha iniziato a interrogarsi in modo più strutturato sulle trasformazioni in atto nel quartiere.

Aurora stava infatti attraversando un processo di cambiamento rapido e scarsamente governato, determinato dalla sovrapposizione di interventi immobiliari e urbani eterogenei: grandi operazioni di rigenerazione a forte impatto simbolico e funzionale, come il Mercato Centrale e il progetto Lavazza; riconversioni complesse di spazi dismessi, come l'ex OGM; episodi di conflitto legati all'uso dello spazio urbano, come lo sgombero dell'Asilo; fino alla progressiva realizzazione di nuovi edifici residenziali e all'emergere di ipotesi di studentati rivolti a fasce medio-alte. Il nodo critico, tuttavia, non risiedeva nella qualità dei singoli interventi - alcuni dei quali presentavano anche elementi positivi - bensì nella traiettoria complessiva di trasformazione urbana: una periferia interna che, nel giro di pochi anni, stava mutando profondamente secondo dinamiche tipiche dei processi di gentrificazione.



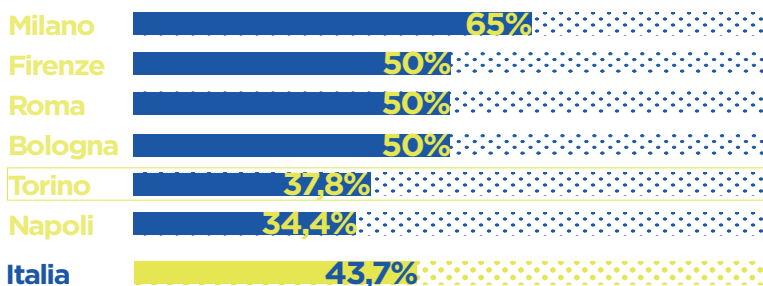
► Fig. 97 Mercato Balon, storico magazzino Cavallo. Torino, 2022. Fonte: <https://ilmanifesto.it/>

In questo contesto, iniziavano a emergere con maggiore evidenza fragilità strutturali, in particolare sul fronte dell’abitare, legate all’aumento dei valori immobiliari, alla selettività dell’offerta residenziale e alla progressiva esclusione delle fasce di popolazione più vulnerabili.

CARO AFFITTI IN ITALIA

Incidenza dell'affitto sullo stipendio di un operaio

Fonte: CNA



◀Fig. 98 Elaborazione personale su dati CNA 2025.
Fonte: <https://www.cna.it/>

Pur collocandosi al di sotto della media nazionale, a Torino il costo dell'affitto assorbe comunque il **37,8%** della retribuzione netta di un operaio: un valore inferiore rispetto a città come Milano o Firenze, ma comunque superiore alla soglia considerata “ottimale” del 35%. Questo dato, tratto dall’analisi 2025 dell’Area Studi e Ricerche di CNA (Fig.98) basata sui dati dell’Agenzia delle Entrate, evidenzia che, anche in assenza dei picchi registrati in altri grandi centri urbani, il peso dell'affitto rimane significativo per una parte consistente dei lavoratori (Comunicato stampa CNA, 2025).

Nonostante il quadro torinese risulti meno critico rispetto a molte altre città e province italiane, persistono dinamiche meno evidenti ma altrettanto incisive come le difficoltà di accesso alla casa legate a pratiche discriminatorie, la diffidenza di alcuni proprietari verso famiglie con background migratorio o con bambini, e la crescente preferenza per affitti brevi, turistici o rivolti principalmente a studenti, considerati più remunerativi. A ciò si aggiungono condizioni di marginalità sociale che alimentano circuiti irregolari o veri e propri sistemi paralleli di intermediazione, dove alloggi inadeguati vengono riconvertiti - vengono affittati in modo informale a persone che non trovano alternative nel mercato ordinario. In questo contesto proliferano figure e reti che sfruttano il bisogno abitativo, approfittando della vulnerabilità di chi non può accedere agli affitti regolari o ottenere una residenza. Il caso Molino, con le centinaia di unità fatiscenti affittate tramite contratti intestati a prestanome e condizioni spesso indegne, rappresenta soltanto l’esempio più noto di un fenomeno più ampio, che nasce dal vuoto istituzionale e si alimenta della mancanza di un’offerta abitativa accessibile e di controlli efficaci sul territorio (Rondi L., 2024).

A tutto ciò si somma un ulteriore elemento: come mostrano le analisi demografiche, molte famiglie con queste caratteristiche - che rappresentano la parte prevalente della popolazione del quartiere - non hanno la possibilità di ottenere un mutuo a causa dei redditi insufficienti e sono quindi costrette a orientarsi verso l'affitto come unica soluzione abitativa praticabile.

Secondo quanto racconta l'Arch. Gomes ([intervista del 02.04.2025](#)) - e come viene confermato anche dagli altri membri della Fondazione durante i vari confronti diretti - il gruppo si trovò presto davanti a una scelta cruciale: limitarsi a contrastare i processi di trasformazione percepiti come ingiusti oppure elaborare un'alternativa concreta, capace di orientare il cambiamento in una direzione più inclusiva, sottolineando come fosse evidente che Porta Palazzo custodisse un patrimonio sociale e culturale straordinario, fatto di relazioni, saperi e diversità, che valeva la pena proteggere. Allo stesso tempo, però, riconoscevano la presenza di problemi reali - povertà radicata, degrado urbano, scarsità di spazi verdi, fragilità abitative - che non potevano essere né ignorati né romanticizzati. È da questa duplice consapevolezza, insieme difensiva e progettuale, che nacque l'idea di creare un soggetto collettivo capace di intervenire nel quartiere in modo più costruttivo e proattivo: la **Fondazione di Comunità Porta Palazzo**.

2 NOVEMBRE 2020

Il 2 novembre 2020, dopo oltre un anno di incontri e confronto collettivo, la Fondazione è stata formalmente costituita. Alla definizione dello statuto, del manifesto e dell'assetto di governance hanno contribuito attivamente trenta rappresentanti delle realtà promotrici.

Tra i fondatori figurano l'**Associazione di vicinato Fuori di Palazzo**, nata nel 2010 nell'ex ghiacciaia di via Priocca, che promuove azioni sociali e culturali volte a rafforzare la responsabilità condivisa e la cura degli spazi comuni; il **Comitato Oltredora**, formato nel 2018 da residenti a sostegno del mercato del Libero Scambio e del dialogo inclusivo per il futuro di Borgo Dora; **Arcigay Torino - CasArcobaleno**, storica associazione LGBTI+ che anima uno spazio polifunzionale in via Lanino, sede di oltre 20 realtà associative; e **CoHousing Numero Zero**, esperienza abitativa e sociale in via Cottolengo promossa dall'Associazione CoAbitare, che sperimenta un modello innovativo di residenza collaborativa aperta al quartiere ([Fondazione Comunità Porta Palazzo, n.d.](#)).

Nel tempo, il progetto si è ampliato con l'adesione di nuove organizzazioni attive nei campi dell'arte, dell'interculturalità e dell'educazione. Tra queste troviamo **CO.H APS**, collettivo artistico impegnato nella rigenerazione urbana e nei linguaggi performativi; **Invasioni Creative**, realtà torinese specializzata in percorsi creativi a impatto sociale; il **Centro Culturale italo-arabo Dar Al Hikma**, che dal 1986 promuove il dialogo tra culture; e ACFIL, associazione che rappresenta e sostiene la comunità filippina in Piemonte attraverso iniziative culturali e sociali. Completano il quadro le attività di **Zhisong APS**, organizzazione interculturale italo-cinese che promuove l'inclusione e la partecipazione, con particolare attenzione ai giovani, alle donne e alle persone vulnerabili ([Fondazione Comunità Porta Palazzo, n.d.](#)).



In questo modo, la Fondazione di Comunità Porta Palazzo si configura come un ente del Terzo Settore, con finalità filantropiche, privo di qualsiasi affiliazione politica o religiosa. Il suo operato si basa su principi di indipendenza, partecipazione e trasparenza, ed è portato avanti da persone che prestano il proprio contributo in modo completamente volontario. Chi ricopre incarichi negli organi di direzione e amministrazione non riceve alcun compenso economico: l'unica forma prevista di riconoscimento è il rimborso delle spese sostenute, purché approvate in anticipo dal Comitato Esecutivo. Inoltre, le e i componenti del Consiglio di Indirizzo, per tutta la durata del loro mandato, non possono ricoprire incarichi retribuiti all'interno della Fondazione.

SPAZI DI COMUNITÀ



▲ Fig. 99 Portineria di Comunità Porta Palazzo, “Lo spaccio di cultura” aperta nel 2020. Fonte: <https://www.portineriedicomunita.eu/>

ORGANIGRAMMA

CONSIGLIO D'INDIRIZZO

Cecilia Guiglia
PRESIDENTE

Karl Krämer
VICE PRESIDENTE

Sandra Giannini
CONSIGLIERA

Adriano Mione
CONSIGLIERE

Marco Pastori
CONSIGLIERE

Giacomo Pinaffo
CONSIGLIERE

Francesca Spinazzola
CONSIGLIERA

Flaviano Zandonai
CONSIGLIERE

COMITATO ESECUTIVO

Cecilia Guiglia

Karl Krämer

Francesca Spinazzola

COMITATO SCIENTIFICO

ORGANO DI CONTROLLO

Lidia Di Vece

SEGRETERIA GENERALE

Chiara Mossetti

STAFF

Alessandra Di Renzo
OPERATRICE
TERRITORIALE

Riccardo Zucaro
COMUNICAZIONE

Lyonelle Ekiam
CONTABILITÀ

COLLABORAZIONI E CONSULENZE

CONSIGLIO TERRITORIALE

CASA
Karl Krämer

SPAZIO PUBBLICO
Sandra Giannini

PROSSIMITÀ
Cecilia Guiglia

CERS
Francesca Spinazzola

CONSIGLIO D'INDIRIZZO

Determina gli obiettivi e i programmi della Fondazione

composizione

1 nominato da Circoscr. 7
1 nominato da Città
1 nominato dal Circolo didattico
12 nominati dal Consiglio
Territoriale:

5 scelti dai sostenitori
3 con specifiche competenze
4 rappresentanti dei gruppi di
lavoro

COMITATO ESECUTIVO

gestisce l'attività della Fondazione per l'attuazione delle sue finalità e secondo le direttive del Consiglio di Indirizzo

composizione

presidente
vice presidente
1 consigliere

COMITATO SCIENTIFICO

Approfondisce alcuni aspetti della Fondazione (patrimonio immateriale, partecipazione...)

Supervisiona e/o indirizza su richiesta della Fondazione, attività, progetti e iniziative

Può proporre attività culturali e formative

Non ha potere deliberante ma esclusivamente consultivo

CONSIGLIO TERRITORIALE

Approva il piano strategico.

Composizione: sostenitori (fondatori e co-fondatori), associazioni, enti, istituzioni del territorio, volontari attivi, gruppi informali, commercianti,...

▲ Fig. 100 Organigramma Fondazione di Comunità Porta Palazzo. Rielaborazione personale su dati presenti nella "Relazione di missione 2024"
Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>

La governance della Fondazione è strutturata in cinque organi principali (Fig.100), che ne garantiscono il funzionamento democratico e la coerenza con i principi fondativi (Relazione di missione FCPP, 2024: 19).

◆ Il **Consiglio Territoriale** rappresenta l'insieme di tutte le realtà che compongono la Fondazione. Ogni soggetto partecipante designa un proprio delegato o delegata. Questo organismo ha il compito di individuare le principali aree tematiche e gli ambiti di intervento su cui la Fondazione deve focalizzare il proprio impegno.

◆ Il **Consiglio di Indirizzo**, composto da membri nominati dal Consiglio Territoriale, include rappresentanti tecnici individuati dalla Città di Torino, dalla Circoscrizione 7 e dal Circolo Didattico locale. A questo organo è affidata la definizione degli obiettivi e dei programmi della Fondazione, nel rispetto delle finalità statutarie. Inoltre, valuta e monitora l'andamento complessivo delle attività e dei risultati ottenuti.

◆ Il **Comitato Esecutivo** è l'organo incaricato della gestione concreta della Fondazione. Ha il compito di deliberare sulle attività da realizzare, predisporre i bilanci economici, curare le relazioni istituzionali e pubbliche e gestire sia l'amministrazione ordinaria sia quella straordinaria. Attualmente, il Comitato Esecutivo è composto da Cecilia Guiglia, Karl Krähmer e Francesca Spinazzola.

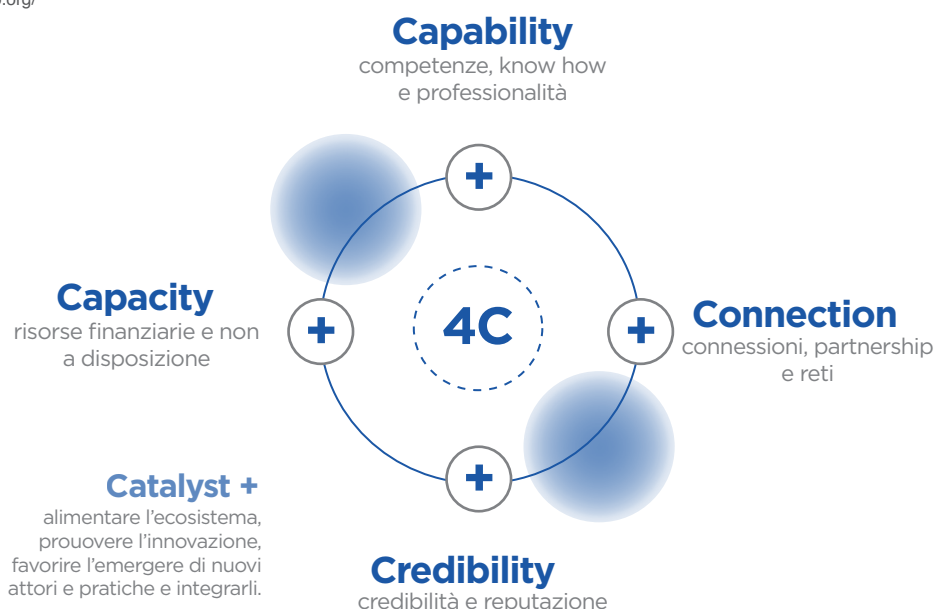
◆ Accanto a questi organi operativi, la Fondazione si avvale di un **Comitato Scientifico**, nominato dal Consiglio di Indirizzo, con funzione consultiva. Ne fanno parte esperte ed esperti provenienti dal mondo accademico, dai centri di ricerca o con comprovata esperienza nei settori tematici in cui la Fondazione opera.

◆ Infine, la supervisione e il controllo delle attività amministrative e finanziarie sono affidati all'**Organo di Controllo**, scelto tra professionisti e professionisti iscritti al Registro dei Revisori Legali presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in conformità all'art. 2399 del Codice Civile. Attualmente, questa funzione è ricoperta da Lidia Di Vece, commercialista, consulente legale e fiscale, esperta di sostenibilità e valutazione d'impatto sociale, nonché Presidente della Federazione per l'Economia del Bene Comune in Italia (Relazione di missione FCPP, 2024: 20).

La Fondazione opera per migliorare la qualità della vita nei quartieri attraverso un approccio integrato che unisce dimensioni sociali, culturali, economiche e ambientali, promuovendo equità, coesione e responsabilità condivisa.

Sostiene il protagonismo delle persone, affiancando chi vive situazioni di fragilità e chi è già attivo sul territorio, valorizzando le risorse esistenti con un'azione che combina il supporto a progetti locali e la promozione diretta di iniziative innovative, finanziate tramite strumenti diversificati. Centrale è la valutazione, intesa come strumento di trasparenza, apprendimento e generazione di valore sociale condiviso ([Manifesto FCPP, 2023: 1-3](#)).

► **Fig. 101** Quadro strategico delle 4Cs, elaborato da Wingse Dafne-Donorsand Foundations Networks in Europe (oggi Philea).
Rielaborazione personale su dati presenti nella "Relazione di missione 2024".
Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>



Nel 2024, la Fondazione di Comunità Porta Palazzo ha intrapreso un importante percorso di riflessione sul proprio impatto sociale, scegliendo di superare l'approccio puramente quantitativo per adottare un sistema di valutazione più articolato, capace di cogliere anche le dimensioni meno tangibili ma fondamentali del proprio operato. A tal fine, è stato introdotto un modello valutativo ispirato al quadro strategico delle **4Cs**, promosso da *Philea – Philanthropy Europe Association*, rete europea che riunisce organizzazioni filantropiche ed enti erogatori ([Fig.101](#)). Questo approccio è stato pensato specificamente per le organizzazioni di supporto alla filantropia, ed è frutto di un processo partecipato a livello europeo promosso in origine da Wings e Dafne ([Relazione di missione FCPP, 2024: 16](#)).

Il modello si basa sull'analisi e lo studio di **quattro** dimensioni fondamentali:

- ◆ **Capacity:** la capacità interna dell'organizzazione di sviluppare competenze, strutture e strumenti per operare con efficacia;
- ◆ **Connection:** l'abilità di costruire e mantenere relazioni solide con il territorio, la comunità e le reti di riferimento;
- ◆ **Credibility:** la fiducia che la Fondazione riesce a generare attraverso coerenza, trasparenza e riconoscimento pubblico;
- ◆ **Change:** la reale capacità di produrre trasformazioni sociali sostenibili e durature.

	Capacity	Capability	Connection	Credibility
FORZA	✓ Arricchimento del patrimonio istituzionale della FdCPP ✓ Potenziale inesplorato di bacino di donatori privati ✓ Progettazione europea ambito ancora poco esplorato ma strategico nel medio periodo ✓ Aumento dell'accREDITAMENTO presso istituzioni	✓ Miglioramento delle competenze FdC e degli EJS del territorio (dimostrato dall'aumento del numero di proposte finanziate su bandi competitivi) ✓ Forte ruolo abilitante della FdC PP a beneficio degli enti del territorio ✓ Rete relazionale sempre più articolata per tipologie di enti e per competenze dei singoli attivisti ✓ FdC riconosciuta come interlocutore per il ridisegno di politiche territoriali e interventi di sistema, sia a livello locale che di lobbying istituzionale positivo	✓ Rete ingaggiata agli obiettivi strategici della FdCPP ✓ Aumento delle istanze e richieste di partenariato che vengono portate alla FdCPP ✓ Rete continuamente allargata ✓ Ruolo infrastrutturante della FdC PP nei confronti degli enti del territorio ✓ Risorse espressamente dedicate alla comunicazione, che è efficace e innovativa ✓ Comunicazione esterna efficace che permette di ingaggiare altri enti alla missione della FdC PP	✓ Ruolo proattivo in tavoli di dialogo sempre più articolati ed eterogenei (amm. pubbliche, enti, donatori, altre FdC, etc) che diventano strumento di di pensiero e innovazione ✓ Strategia di comunicazione diretta ad attivisti presenti sul territorio, donatori e portatori di interesse (anche a livello nazionale e internazionale)
DEBOLEZZA	▲ Poche risorse per supportare il funzionamento istituzionale ▲ Pochi soggetti finanziatori su temi strategici e azioni di sistema (es. Coordinamento Aurora, lavoro di prossimità) ▲ Strategie dei soggetti l'entropia per l'erogazione di finanziamenti vincolati a obiettivi molto specifici ▲ Dotazione non programmabile nel medio periodo (realizzazione del piano strategico) perché dipendenti da esiti di bandi competitivi ▲ Eccessivo ricorso a fondi competitivi che implica un aumentato bisogno di liquidità (poco sostenibile) ▲ Supporto istituzionale risponde a un orizzonte biennale	▲ Necessità di reperire/integrare competenze di gestione finanziaria e strategico patrimoniale che assicurino una dimensione innovativa a sostenibilità e solidità ▲ Staff troppo esiguo per raccogliere e gestire adeguatamente le sfide sistemiche ▲ Mancanza di risorse finanziarie per poter pianificare e organizzare l'esigenza di formazione di staff, governance e volontari	▲ Crescente complessità richiede riorganizzazione interna e continua revisione dei contenuti di quella esterna, perché sia aggiornata e coerente ▲ Necessità insoddisfatta di intercettare le reti attive sui temi del mutualismo	▲ Effort richiesto per sostenere il dialogo sollecitato dagli interlocutori non sostenuto da adeguate risorse finanziarie

► Fig. 102 Quadro strategico delle 4Cs, punti di forza e di debolezza FdCPP. Rielaborazione personale su dati presenti nella "Relazione di missione 2024". Fonte: <https://www.fondazione-portapalazzo.org/>

L'obiettivo è utilizzare queste quattro lenti per rileggere l'identità e l'azione della Fondazione, mettendo in evidenza non solo i risultati, ma anche i processi che li generano, le reti che li rendono possibili e le condizioni che li sostengono nel tempo (Fig.102). In questa prospettiva, la valutazione non è un esercizio formale, ma uno strumento strategico di apprendimento organizzativo, che consente di rafforzare le strutture interne, orientare le priorità e rendere più efficace la progettazione futura. Nel corso dell'anno, l'adozione del modello ha permesso di registrare alcuni avanzamenti significativi, soprattutto sul fronte della capacity e della connection (Relazione di missione FCPP, 2024).

Consapevole che la trasformazione sociale non si misura solo con numeri e risultati misurabili, la Fondazione ha deciso di affiancare a questo impianto anche un modello di valutazione narrativa, sperimentato per la prima volta sempre nel 2024.

Si tratta di un metodo qualitativo, incentrato sull'ascolto delle esperienze e dei vissuti delle persone coinvolte nelle attività. L'intento è restituire la profondità dei cambiamenti generati, dando voce a chi vive quotidianamente gli effetti dei progetti, con l'obiettivo di cogliere il cambiamento non solo attraverso dati oggettivi, ma anche tramite le emozioni, i racconti, le relazioni, il senso di fiducia e appartenenza che si generano nel tempo. La valutazione narrativa consente di leggere la qualità e la profondità del cambiamento sociale, evidenziando come i progetti della Fondazione incidano sulle vite delle persone, rafforzino il tessuto relazionale e promuovano nuove forme di coesione.

“VIAGGIO DELL'ABITARE”

Questa sperimentazione ha previsto come strumento centrale il “*Viaggio dell'Abitare*”, una metodologia narrativa originale e strutturata, utilizzata sia nei processi di co-progettazione che in quelli di valutazione. Il “*Viaggio dell'Abitare*” si fonda su una metafora potente e universale: quella dell'abitare come esperienza complessa e profonda, che intreccia dimensioni materiali e immateriali, spazi fisici e legami affettivi, senso del luogo e senso di sé. Si tratta di una raccolta di “tracce narrative” - testimonianze, storie, riflessioni - da parte sia degli operatori sia degli abitanti del quartiere. Ne è emerso un quadro ricco e articolato, che ha permesso di individuare sei aree tematiche chiave:

-  1 Desiderio di partecipazione attiva e di rafforzamento del tessuto comunitario;
-  2 Dinamiche di integrazione multiculturale e le sfide legate alla convivenza;
-  3 Senso crescente di appartenenza al quartiere e il riconoscimento del proprio ruolo nella comunità;
-  4 Difficoltà abitative, percepite come una delle criticità più urgenti;
-  5 L'alternanza tra conflitto e cooperazione nei rapporti di vicinato;
-  6 Aspettative per il futuro, incentrate su stabilità economica, sicurezza e qualità della vita.

Queste narrazioni non solo restituiscono il cambiamento in atto, ma offrono anche una bussola per la progettazione futura, basata su bisogni reali e aspirazioni condivise. Particolarmente significativi sono i confronti tra “prima e dopo”, che mostrano una transizione da condizioni di isolamento e insicurezza a forme nuove di riconoscimento reciproco, coinvolgimento e fiducia.

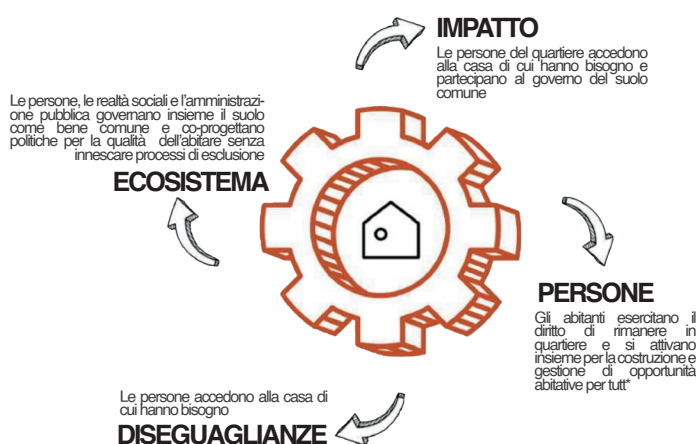
L'integrazione tra il modello strategico delle 4Cs e la valutazione narrativa ha permesso alla Fondazione di costruire un sistema di monitoraggio e apprendimento continuo, capace di leggere le trasformazioni nel tempo e di adattare l'azione al mutare dei bisogni ([Relazione di missione FCPP, 2024: 13-16](#)).

Per attuare in modo strutturato ed efficace i propri obiettivi, la Fondazione ha definito una serie di aree tematiche di intervento, selezionate e condivise dal Consiglio Territoriale. Queste aree rappresentano i principali ambiti su cui si concentrano le energie, le risorse e le competenze della Fondazione, e costituiscono lo spazio operativo in cui convergono le idee, le progettualità e l'impegno delle persone e delle organizzazioni che partecipano alla vita della Fondazione.

Ogni area tematica si sviluppa attraverso gruppi di lavoro dedicati, composti da volontarie e volontari, professionisti, rappresentanti degli enti aderenti e, quando necessario, da soggetti esterni coinvolti in base alle competenze specifiche. I gruppi sono aperti alla partecipazione attiva di chiunque condivida gli obiettivi della Fondazione e voglia contribuire allo sviluppo del territorio ([Fondazione Comunità Porta Palazzo](#)).

I Casa

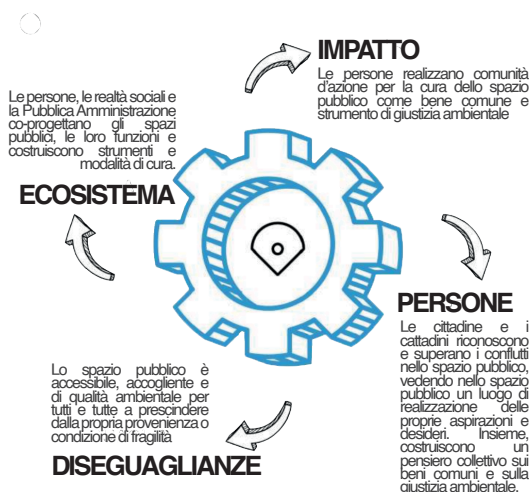
Tra le priorità individuate, il tema dell'abitare assume un ruolo centrale. L'area tematica "Casa" nasce dalla consapevolezza che i mutamenti sociali e culturali che attraversano i quartieri di Porta Palazzo, Borgo Dora e Aurora, impongono una riflessione approfondita sul diritto alla casa, sulle condizioni abitative e sulle nuove forme di coabitazione e mutualismo urbano. L'obiettivo è promuovere progettualità innovative, inclusive e sostenibili che rispondano in maniera concreta ai bisogni abitativi, contrastando, al tempo stesso, la marginalizzazione e la precarietà abitativa.



▲ Fig. 103 Schema grafico sul tema casa. Area tematica d'intervento della Fondazione di Comunità Porta Palazzo. Dati presenti nella "Relazione di missione 2024".
Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>

I Spazio pubblico

La seconda area tematica si concentra sulla tutela e valorizzazione dello spazio pubblico, inteso come bene comune, luogo di relazione e risorsa condivisa. In quartieri come Aurora, Borgo Dora e Porta Palazzo – segnati da processi di trasformazione urbana, dismissione e, talvolta, abbandono – la cura degli spazi collettivi diventa una pratica fondamentale per ricostruire legami sociali, promuovere inclusione e rendere le città più vivibili. Il gruppo di lavoro opera per incentivare pratiche partecipative di riappropriazione e riuso degli spazi aperti, coinvolgendo attivamente la cittadinanza ([Relazione di missione FCPP, 2024: 23](#)).



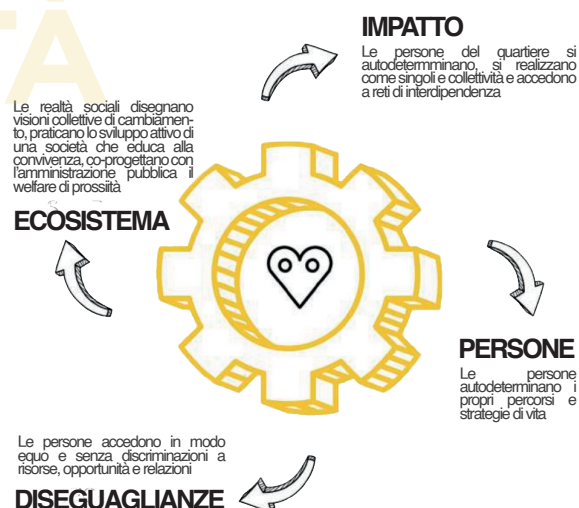
▲ Fig. 104 Schema grafico sul tema spazio pubblico. Area tematica d'intervento della Fondazione di Comunità Porta Palazzo. Dati presenti nella "Relazione di missione 2024".
Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>

PROSSIMITÀ

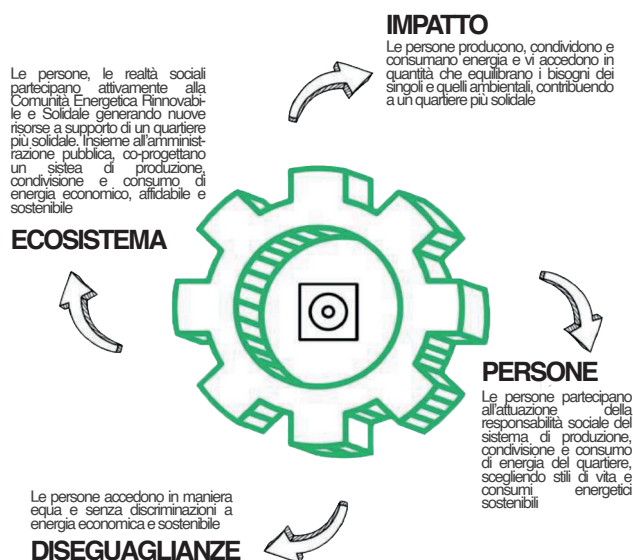
I Prossimità I

L'area dedicata alla prossimità nasce con l'intento di rafforzare la coesione sociale attraverso relazioni di vicinato, reti informali e pratiche di supporto reciproco.

In contesti urbani caratterizzati da alta densità e grande eterogeneità sociale, promuovere prossimità significa favorire l'incontro, la contaminazione positiva e la costruzione di fiducia tra abitanti, associazioni e gruppi sociali. Il gruppo di lavoro attiva progetti che intercettano bisogni diffusi del territorio e costruisce risposte condivise a partire dalle risorse e dalle competenze presenti in loco.



▲ Fig. 105 Schema grafico sul tema prossimità. Area tematica d'intervento della Fondazione di Comunità Porta Palazzo. Dati nella "Relazione di missione 2024". Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>



▲ Fig. 106 Schema grafico sul tema CERS. Area tematica d'intervento della Fondazione di Comunità Porta Palazzo. Dati presenti nella "Relazione di missione 2024". Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>

CERS

I Comunità Energetiche Rinnovabili e Solidali (CERS) I

In un'ottica di giustizia ambientale e transizione ecologica, la Fondazione ha avviato un percorso di studio e sperimentazione volto alla creazione di una Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale nel quartiere.

L'obiettivo è quello di promuovere nuovi modelli di gestione condivisa dell'energia, che coinvolgano direttamente le comunità locali in un processo di produzione e distribuzione equa delle risorse. Questo approccio permette di affrontare le disuguaglianze sociali e la povertà energetica, valorizzando le competenze territoriali e sviluppando un senso di corresponsabilità ambientale. La CERS diventa così anche un laboratorio per praticare nuove forme di amministrazione condivisa, fondate sulla solidarietà e sulla partecipazione attiva (Relazione di missione FCPP, 2024: 23).

SUL TEMA “CASA”



Poiché il presente lavoro di tesi si concentra in modo specifico sul tema dell'abitare, con un approfondimento sul modello del **Community Land Trust** come possibile risposta alla questione abitativa, si è scelto di dedicare un'attenzione particolare all'area tematica “**Casa**”, analizzandone l'evoluzione all'interno delle pratiche della Fondazione e i percorsi partecipativi che ne hanno accompagnato la costruzione.

▼ Fig. 107 Prospetto interno cortile dell'edificio del progetto Giulio34.
Fonte: Scatti elaborati con il drone durante il workshop di falegnameria.



Il progetto **“La comunità è di casa”**:

si tratta di un’iniziativa dedicata ad azioni di prossimità per prevenire la perdita della casa. Nasce nel 2020 e opera nei quartieri di Aurora/Porta Palazzo e Mirafiori Sud, aree caratterizzate da redditi medi più bassi rispetto alla media torinese e segnate da forti fratture socioeconomiche. Qui agisce una rete di associazioni e realtà locali con solide relazioni di fiducia, capaci di intercettare rapidamente i bisogni e attivare risorse di prossimità con l’obiettivo di facilitare l’accesso a un alloggio dignitoso e prevenire situazioni di fragilità abitativa attraverso azioni mirate: sostegno al mantenimento della casa, orientamento ai servizi, educazione finanziaria e attivazione di piccoli fondi di inclusione.

► **Fig. 108** Locandina progetto “La comunità è di casa”.
Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>



Un ruolo centrale è svolto dagli sportelli gratuiti, che supportano nuclei familiari e proprietari nella gestione di situazioni a rischio: offrono consulenze specializzate, anche legali, valutano la possibilità di piani di rientro o l’accesso al Fondo Salva-sfratti, favoriscono la mediazione con i proprietari e orientano verso i Servizi Sociali nei casi più complessi. In caso di sfratto inevitabile, accompagnano le famiglie nella richiesta di emergenza abitativa, includono anche percorsi di educazione finanziaria per migliorare la gestione del bilancio domestico e sostengono inoltre i proprietari con consulenze dedicate e con il supporto al rinnovo dei contratti tramite le agevolazioni previste dal servizio LOCARE del Comune di Torino. Il progetto è promosso da: Fondazione di Comunità Porta Palazzo, Fondazione della Comunità di Mirafiori, Almaterra, Arteria, Educadora, Terremondo e Cecchi Point (**PREVENIRE è meglio che SFRATTARE, 2022**).

La campagna “**Vuoti a Rendere**”:

un’iniziativa cittadina che mira a riportare al centro dell’agenda pubblica il diritto all’abitare, promuovendo una delibera di iniziativa popolare per recuperare e rimettere in uso le migliaia di alloggi oggi sfitti a Torino. La campagna, promossa anche dalla Fondazione di Comunità Porta Palazzo, denuncia il paradosso di una città in cui sempre più persone faticano a trovare un’abitazione dignitosa mentre un vasto patrimonio immobiliare, pubblico e privato, rimane inutilizzato. Attraverso il coinvolgimento di associazioni, movimenti e cittadini, l’obiettivo è trasformare questo patrimonio in una risorsa collettiva e contribuire a una città più solidale, giusta e inclusiva.



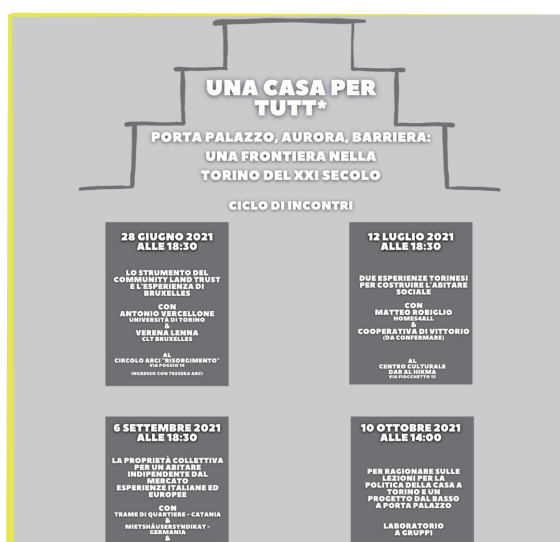
◀ **Fig. 109** Locandina progetto “Vuoti a rendere”.
Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>

Per affrontare questa contraddizione, la proposta di delibera chiede alla Città di sospendere le alienazioni del patrimonio pubblico, mappare gli immobili vuoti, coinvolgere i grandi proprietari nel riuso degli alloggi, rafforzare il servizio Lo.C.A.Re. e introdurre misure che scoraggino il mantenimento ingiustificato delle case sfitte, fino al ricorso alla requisizione nei casi più gravi.

L’approvazione della delibera da parte del Consiglio Comunale, arrivata il 30 settembre 2025, rappresenta un passo significativo: riconosce il problema dello sfitto e introduce per la prima volta l’idea di disincentivi per le grandi proprietà immobiliari. La campagna prosegue ora monitorando l’attuazione degli impegni e continuando la mobilitazione per garantire il diritto alla casa e alla città (Fondazione di Comunità Porta Palazzo, 2024)

A partire dal 2021 prende avvio a Torino un percorso di riflessione collettiva sul tema dell'abitare, promosso da Comu.net - Officine Corsare e dalla Fondazione di Comunità Porta Palazzo, con l'obiettivo di esplorare possibili risposte strutturali alla crescente difficoltà di accesso alla casa.

In questo contesto viene organizzato un primo ciclo di incontri pubblici intitolato **“Una CASA per tutt*”**, articolato in tre serate di approfondimento e un laboratorio conclusivo.



► Fig. 110 Locandina progetto “Una casa per tutt*”.
Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>

Gli incontri, svolti il 28 giugno, il 12 luglio e il 6 settembre 2021, hanno messo a confronto esperienze torinesi, nazionali e internazionali di abitare alternativo, spaziando dal modello cooperativo a forme ibride di housing sociale, fino a modelli di proprietà collettiva e governance partecipata. Il percorso si è concluso con un laboratorio partecipativo, tenutosi il 10 ottobre 2021, durante il quale si è iniziato a ragionare su come tali esperienze potessero essere tradotte operativamente nel contesto torinese, con un’attenzione specifica ai quartieri di Porta Palazzo e Aurora. Questo primo momento di confronto ha permesso di far emergere in modo chiaro alcune criticità strutturali del mercato abitativo locale e, al tempo stesso, la necessità di individuare strumenti capaci di garantire accessibilità, stabilità e qualità dell’abitare senza innescare processi di espulsione sociale, terreno fertile da cui è germogliata l’idea di attivare un **Community Land Trust** (Fondazione di Comunità Porta Palazzo, n.d.).

“Per un Community Land Trust a Torino: costruire una comunità inclusiva attraverso un progetto abitativo collaborativo”.

Nei due anni successivi, il gruppo promotore ha approfondito diversi modelli di abitare alternativo attraverso incontri pubblici, seminari e momenti di studio, confrontandosi con esperienze consolidate - dal cooperativismo ai Mietshäuser Syndikat fino al Community Land Trust - e avviando parallelamente un dialogo con l'amministrazione comunale, inizialmente complesso per la mancanza di un riconoscimento istituzionale strutturato.



◀ **Fig. 111** Locandina "Community Land Trust".
Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>

Da questo percorso è emersa progressivamente la convinzione che, per affrontare in modo efficace la questione abitativa torinese, fosse necessario intervenire sulla rendita fondiaria, sperimentando forme di proprietà capaci di sottrarre l'alloggio alle dinamiche speculative. In tale prospettiva, il Community Land Trust è stato individuato come lo strumento più adeguato e assunto come strategia di lungo periodo, avviata attraverso un primo progetto pilota: **Giulio34**.

Il CLT, separando la proprietà del suolo da quella degli edifici, consente di trasformare il terreno in un bene comune e di costruire un mercato immobiliare sociale orientato alla stabilità e all'accessibilità, ampliando l'accesso alla casa per nuclei con redditi medio-bassi e contrastando il rischio di gentrificazione, come confermato dalla letteratura e dalle evidenze internazionali (Fondazione di Comunità Porta Palazzo, n.d.).

DENTRO IL CLT: PERSONE, ISTITUZIONI, COMUNITÀ

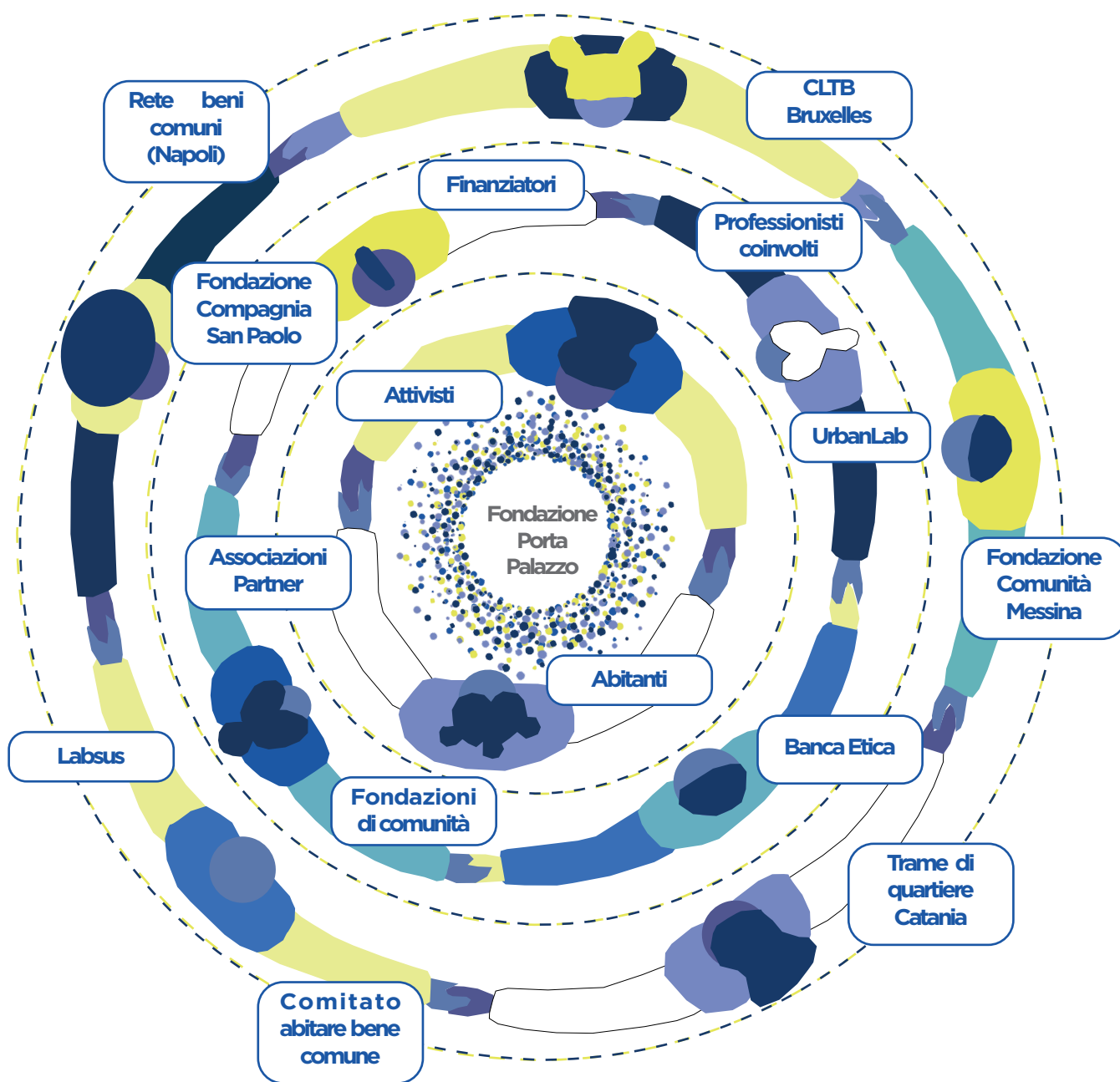
Per comprendere appieno la natura del CLT torinese è utile ricostruire come si sia formata e come oggi si organizza la rete di persone che lo anima. Il progetto nasce attraverso un autentico percorso **bottom-up**: inizialmente grazie all'iniziativa di singoli abitanti del quartiere Aurora, poi tramite un lavoro collettivo sempre più strutturato, che ha permesso di costruire una visione condivisa sull'abitare e sulla gestione comunitaria del suolo. Questa impostazione dal basso ne costituisce un tratto distintivo e conferma la piena compatibilità con gli strumenti del diritto italiano.

«L'esperienza di Torino dimostra che il Community Land Trust in Italia può essere fatto a diritto vigente, non richiede nessuna riforma legislativa perché il CLT non è un modello previsto in una legge. Il Community Land Trust è nato per essere costruito ingegneristicamente dal basso attraverso strumenti esistenti di diritto privato e così nasce negli Stati Uniti e così è stato adattato in Italia anche dall'esperienza di Torino.»

Vercellone A., Biennale d'architettura, Venezia, 2025

In questo quadro, il CLT si configura come un laboratorio sociale e giuridico che prende forma attraverso pratiche comunitarie, alleanze locali e l'uso creativo degli strumenti già disponibili, radicandosi nel territorio e nella capacità organizzativa degli abitanti che lo hanno promosso.

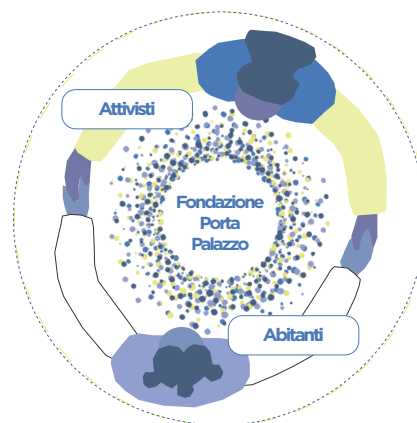
Il modello coinvolge una pluralità di soggetti - persone singole, associazioni, realtà territoriali e rappresentanti di enti diversi - ognuno con un grado distinto di partecipazione e responsabilità. Per descrivere questa articolazione, Karl Krähmer ([Tabacchi I., 2024: 197](#)) utilizza l'immagine di tre cerchi concentrici: al centro si trovano i soggetti più coinvolti e attivi nel processo, mentre nei cerchi più esterni si collocano via via coloro che partecipano in forme meno intense ma comunque significative per la costruzione del progetto ([Fig.112](#)). All'interno del CLT torinese è possibile riconoscere diversi livelli di coinvolgimento, attualmente in evoluzione.



▲ **Fig. 112** Schema dei soggetti e dei gradi di coinvolgimento nel progetto del CLT. Rielaborazione personale su dati reperiti dall'intervista a Karl Krämer.
Fonte: <https://webthesis.biblio.polito.it/>

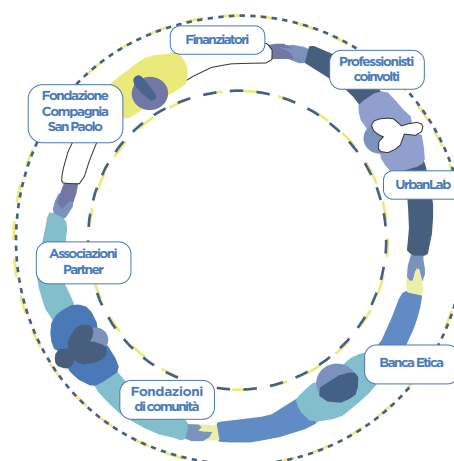
Il **nucleo** più interno è costituito dalle persone che lavorano quotidianamente al progetto: il gruppo casa della Fondazione di Comunità Porta Palazzo, formato da abitanti del quartiere e attivisti da tempo impegnati sulle questioni abitative.

Alcuni si sono avvicinati alla Fondazione proprio attraverso il CLT, altri vi operano da anni; in ogni caso l'ingresso nel gruppo è avvenuto tramite contatti diretti, senza percorsi di selezione aperti, perché il progetto è nato all'interno della comunità stessa.

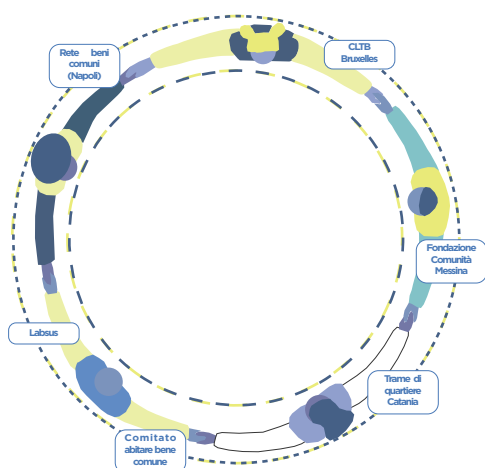


Attorno a questo primo nucleo si colloca un **secondo cerchio**, eterogeneo, composto da alleanze e collaborazioni locali.

Rientrano in questo livello le cooperative e i singoli che hanno contribuito al finanziamento dell'acquisto dell'immobile, pur mantenendo un ruolo limitato, così come le persone coinvolte per competenze specifiche - giuridiche, economiche, sociali - chiamate a supportare aspetti cruciali del progetto. Alcune di queste figure hanno successivamente assunto incarichi nel Consiglio di Indirizzo o collaborano stabilmente con la Fondazione di Comunità. Si tratta di contributi mirati che, pur non facendo parte del gruppo promotore originario, rivestono un ruolo determinante per la realizzazione del CLT.



In questa categoria, pur con un ruolo distinto, rientra anche la Città di Torino, che non partecipa direttamente al progetto ma mantiene un dialogo costante e ha contribuito, ad esempio, all'organizzazione di un ciclo di incontri di confronto pubblico presso Urban Lab.



Il **terzo livello** riguarda una rete di relazioni più ampia dal punto di vista geografico, costituita da realtà nazionali e internazionali con cui il gruppo promotore è entrato in contatto in modi diversi. Tra queste vi sono il CLT Bruxelles - con cui il rapporto è regolare e che oggi sta lavorando alla costruzione di una rete europea di Community Land Trust - e organizzazioni come “Trame di Quartiere” di Catania, la “Rete Beni Comuni” di Napoli, il Comitato “Abitare Bene Comune”, La Foresta e Labsus.

Si tratta di una rete dinamica, dalle “geometrie variabili”, che si è sviluppata attraverso scambi, incontri e dialoghi diversificati. Questa costellazione di contatti permette al CLT torinese di inserirsi in una discussione più ampia sui modelli di abitare alternativi e sulle pratiche di gestione collettiva dei beni comuni. A conferma di questo interesse crescente, durante la conferenza alla Biennale di Venezia anche i rappresentanti dei Comuni di Napoli, Castel del Giudice e Settimo Torinese hanno espresso la volontà di esplorare la replicabilità del modello CLT nei rispettivi territori.

▼ **Fig. 113** Uno degli incontri del CLT ospitato nello spazio di comunità dell'edificio Giulio34.
Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>



IL PRIMO CLT ITALIANO: IL CASO DI CORSO GIULIO CESARE 34

Gli obiettivi

Nato da un'attenta lettura del contesto abitativo e sociale del quartiere, il progetto del CLT si struttura attorno a tre obiettivi centrali: tutelare il diritto alla casa, favorire una più equa distribuzione delle opportunità e proporre un modello alternativo di gestione della rendita urbana.

Dalla scheda di presentazione ufficiale del CLT, è possibile definire il primo obiettivo del CLT ovvero garantire un'abitazione dignitosa e accessibile nel lungo periodo a famiglie in condizione di vulnerabilità, escluse sia dal mercato privato sia dall'edilizia pubblica. Il progetto intende colmare questo vuoto attraverso un modello abitativo calibrato sulle reali capacità economiche dei beneficiari, prevedendo che il costo complessivo dell'abitare - comprensivo non solo del prezzo di acquisto, ma di tutte le spese connesse - non superi indicativamente un terzo del reddito mensile disponibile (**33-35%**), riferito a una fascia di reddito compresa tra **1.300 e 1.500 euro**. Il secondo obiettivo del CLT è promuovere l'emancipazione economica e sociale dei beneficiari, offrendo non solo un'abitazione, ma anche la possibilità di accumulare risparmio tramite il pagamento del mutuo. Una formula di rivendita predefinita impedisce la speculazione e assicura l'accessibilità dell'alloggio nel tempo.

Al contempo, il supporto della fondazione favorisce l'inclusione finanziaria e rafforza il capitale sociale delle famiglie coinvolte. Infine, il terzo obiettivo del CLT è arginare la speculazione immobiliare, rendendo la rendita urbana un bene condiviso. Nel caso di **Giulio34**, ciò avviene separando la proprietà del suolo, che resta alla fondazione, da quella degli alloggi, concessi in diritto di superficie, in questo modo, il terreno diventa un bene comune, sottratto alla logica del profitto. Questa impostazione prosegue la missione originaria della Fondazione di Comunità Porta Palazzo, orientata a redistribuire potere e favorire la partecipazione attiva degli abitanti. Pur trattandosi di un singolo edificio, l'intervento rappresenta un primo passo concreto verso modelli abitativi più equi ([Scheda di presentazione CLT, 2025: 6](#)).

- garantire a **lungo termine** una **casa dignitosa a un prezzo accessibile** a categorie di persone in condizione di vulnerabilità

- contribuire all'**equità sociale**, potenziando il patrimonio di conoscenza di **beni relazionali, di fiducia e di beni materiali** di queste persone;

- attraverso la **proprietà del suolo, come bene comune**, contribuire a **contrastare la speculazione edilizia** e migliorare le condizioni abitative del territorio.

>>> Non accettare la falsa alternativa tra riqualificazione e gentrificazione o nessun cambiamento positivo nel quartiere

▼ **Fig. 114** Obiettivi del progetto del CLT di Corso Giulio Cesare 34. Dati estrapolati dalla scheda di presentazione del CLT.
Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>

Oltre agli obiettivi centrali (**Fig.114**), il progetto mira a produrre ricadute positive più ampie, sia sul piano sociale che ambientale. Gli spazi al piano terra dell'edificio saranno destinati a funzioni collettive, con l'intento di rafforzare la coesione di quartiere e promuovere la condivisione tra gli abitanti. Sul fronte ambientale, la ristrutturazione dell'immobile sarà guidata da criteri di sostenibilità, con interventi selezionati per il loro buon rapporto tra efficacia e costi, volti a migliorare l'efficienza energetica e ridurre le emissioni. In quest'ottica, il progetto prevede anche la creazione di una Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale (CERS), che, sfruttando i tetti dell'edificio, consenta di produrre energia pulita da redistribuire tra i residenti, riducendo i costi in bolletta e promuovendo l'equità energetica, in coerenza con la missione della Fondazione.

Il CLT di Aurora si inserisce nel percorso di traduzione e adattamento del modello a ordinamenti di civil law come quello italiano. Dopo aver illustrato le esperienze statunitensi e il caso di Bruxelles, è ora possibile leggere il caso torinese come una sperimentazione locale di principi già consolidati altrove: anche qui si adotta la distinzione tra la proprietà del suolo, mantenuta in capo a un ente collettivo, e la proprietà degli alloggi, ceduti a famiglie secondo criteri sociali (**Scheda di presentazione CLT,2025: 9**).

TARGET

Target e criteri di accesso

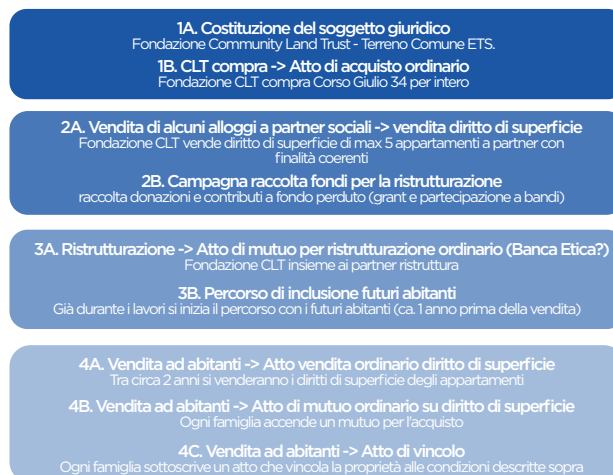
L'accesso agli alloggi avverrà tramite una chiamata pubblica aperta, accompagnata da criteri di selezione finalizzati alla costruzione di una graduatoria. Tra questi potranno assumere valore preferenziale la residenza già presente nel quartiere e l'esistenza di relazioni di fiducia con associazioni o realtà attive sul territorio. È inoltre richiesto ai beneficiari un livello minimo di adesione al progetto, inteso come disponibilità a partecipare alla governance del CLT e a riconoscerne la dimensione collettiva. La definizione puntuale dei criteri di accesso e delle modalità di coinvolgimento sarà ulteriormente sviluppata nella fase successiva del progetto, precedente all'avvio formale della chiamata per le manifestazioni di interesse ([Scheda di presentazione CLT, 2025: 14](#)).

FASI

Le fasi del progetto

Come illustrato dalla Fondazione di Comunità Porta Palazzo, il progetto è strutturato in cinque passaggi fondamentali, che scandiscono in modo progressivo lo sviluppo dell'intervento. La tabella richiamata sintetizza queste fasi principali ([Fig. 115](#)), chiarendo la sequenza temporale e le modalità attraverso cui il progetto prende forma, dall'acquisizione dell'immobile fino alla piena attivazione del modello abitativo.

► **Fig. 115** Fasi del progetto del CLT di Corso Giulio Cesare
34. Dati estrapolati dalla scheda di presentazione del CLT.
Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>



Nella fase iniziale sono emerse numerose questioni, di natura sia tecnica sia giuridica, molte delle quali richiedono ancora oggi ulteriori approfondimenti. Per questo la Fondazione ha continuato e ampliato il proprio lavoro di ricerca, coinvolgendo progressivamente soggetti con competenze specifiche e costruendo collaborazioni utili all'avanzamento concreto del progetto.

Al fianco della Fondazione hanno agito altri due soggetti fondamentali:

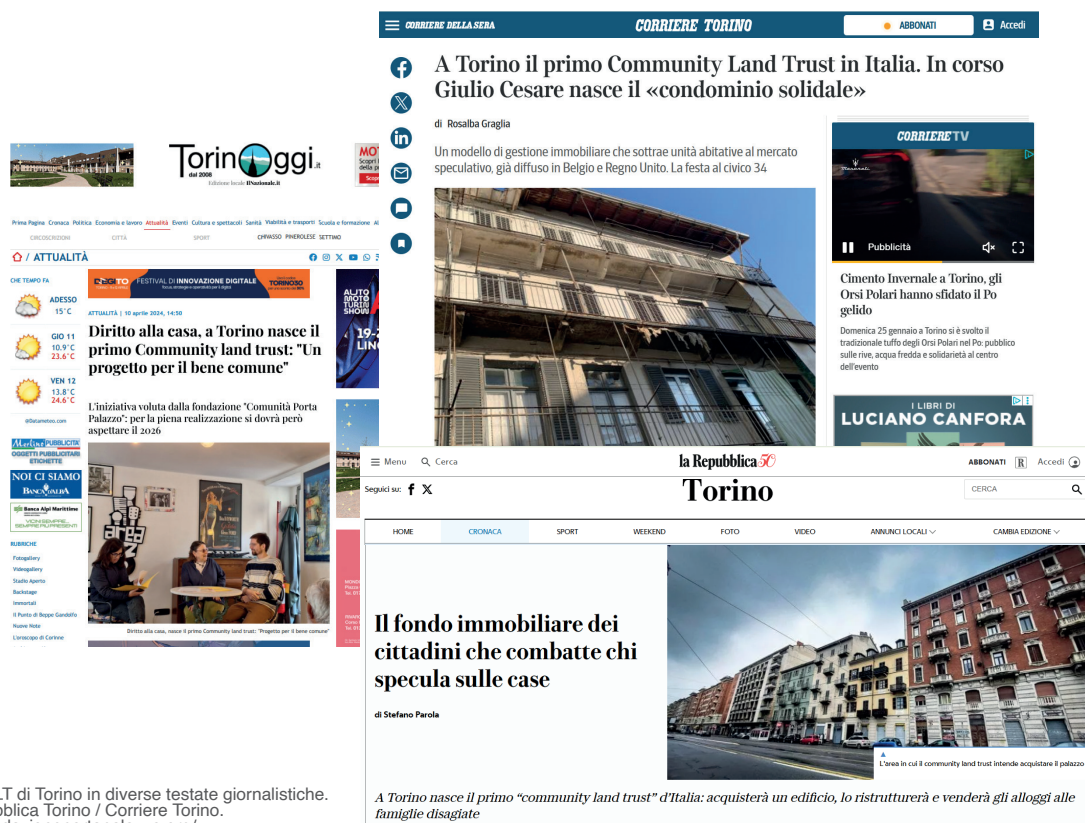
- ◆ **L'Associazione Coabitare APS**, realtà attiva dal 2007 nella promozione di modelli abitativi collaborativi e partecipativi, e già co-fondatrice della Fondazione di Comunità Porta Palazzo;
- ◆ **Il Comitato Community Land Trust Corso Giulio 34**, nato spontaneamente nel corso del lavoro di co-progettazione, quando l'individuazione dello stabile di corso Giulio Cesare 34 ha catalizzato l'interesse e l'impegno di numerosi abitanti e cittadini, che hanno contribuito con idee, lavoro volontario e anche prestiti sociali.

Trattandosi di uno dei primi tentativi in Italia di adattare un modello internazionale come il Community Land Trust, una parte significativa del lavoro si è concentrata sull'individuazione degli strumenti più idonei all'interno dell'ordinamento italiano per renderne possibile l'applicazione. Da questa esigenza è nata, nella primavera del 2024, la decisione di creare un nuovo ente dedicato: la Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune ETS, che svolge il ruolo di trustee, cioè di amministratore fiduciario del suolo e che oggi rappresenta il soggetto titolare del progetto. Si tratta della prima iniziativa strutturata in Italia che applica il modello del Community Land Trust in forma stabile, attraverso un ente formalmente riconosciuto e iscritto al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS). La scelta di costituire una fondazione distinta da quella di Porta Palazzo risponde alla natura specifica degli obiettivi legati al CLT, definiti in modo chiaro nel relativo statuto. Tra le diverse forme giuridiche possibili - come associazioni o cooperative - la fondazione è risultata la più adatta per finalità, struttura e garanzie che è in grado di offrire, soprattutto rispetto alle esigenze specifiche del modello CLT, che richiede una particolare configurazione della proprietà, basata su due elementi fondamentali: una gestione fiduciaria del suolo e un sistema di governo partecipato ([Scheda di presentazione CLT, 2025: 2](#)).

L'esperienza di Bruxelles, che per realizzare questi principi ha dovuto ricorrere a due enti distinti - una fondazione titolare dei terreni e un'associazione incaricata delle funzioni partecipative - mostra i limiti di una soluzione duplice: maggiore complessità amministrativa, difficoltà di interlocuzione con le istituzioni e possibili incertezze giuridiche legate alla sovrapposizione dei ruoli dei rappresentanti.

Questa scelta deriva in larga parte dai vincoli del diritto belga, che restringe la possibilità per le fondazioni di dotarsi di organi assembleari. Nel contesto italiano invece, tali ostacoli non emergono. La fondazione consente, da sola, di realizzare i due principi chiave del CLT. Da un lato, permette di imprimere sui terreni un vincolo reale di destinazione, ossia un obbligo giuridico che lega in modo permanente il bene a uno scopo specifico - in questo caso il diritto all'abitare - e che può prevedere la non alienabilità del suolo salvo condizioni rigorose. Dall'altro lato, offre un modello di governance che può includere soggetti esterni nella nomina del Consiglio di amministrazione, garantendo una partecipazione più ampia, anche da parte degli enti pubblici coinvolti (Vercellone A., 2019: 158).

La costituzione del soggetto giuridico rientra nella fase 1 del percorso di avvio del progetto. Questa fase comprende sia la formalizzazione istituzionale del Community Land Trust sia l'avvio del confronto pubblico sul suo funzionamento e sulle sue finalità. In tale cornice, il 10 aprile 2024, la Fondazione di Comunità Porta Palazzo ha presentato pubblicamente il progetto attraverso una conferenza stampa ospitata presso lo spazio Area 42 - Gelateria Popolare, rendendo esplicite le motivazioni, gli obiettivi e le principali sfide che il CLT intende affrontare nel contesto dei quartieri Aurora e Porta Palazzo (Fig.116).



▲ Fig. 116 Articoli sul CLT di Torino in diverse testate giornalistiche. TorinoOggi / La Repubblica Torino / Corriere Torino. Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>



▲ Fig. 117 Locandine ciclo d'incontri CLT. UrbanLAB, Torino.
Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>

Nei mesi successivi, tra aprile e luglio 2024, la Fondazione - insieme a Urban Lab Torino - ha organizzato il ciclo di incontri pubblici “Patrimoni immobiliari di comunità. L’avvio di un Community Land Trust a Torino”, pensato come spazio di confronto e co-produzione di conoscenze, utile a consolidare un linguaggio comune e a condividere gli strumenti necessari per lo sviluppo del progetto (Fig.117). Si tratta di un percorso al quale ho avuto personalmente modo di partecipare, contribuendo a osservare da vicino il consolidarsi del dibattito e delle pratiche attorno al modello CLT.

Il primo incontro, avvenuto il 24 aprile 2024, ha avuto un carattere introduttivo e si è concentrato sui principi essenziali per l’implementazione del modello CLT in Italia. In quella sede, rappresentanti della Fondazione, del mondo universitario e dell’amministrazione comunale hanno discusso delle potenzialità di questo strumento, ancora inedito nel panorama italiano, nel rispondere all’emergenza abitativa in modo strutturale, non speculativo e fortemente radicato nei territori.

Il secondo appuntamento, tenutosi il 13 giugno, ha affrontato il tema delle interazioni tra nuovi modelli abitativi e strumenti urbanistici, cercando di capire come il CLT possa integrarsi con le strategie pubbliche per l’edilizia economica e sociale. L’incontro, che ha visto il contributo di esperienze torinesi e internazionali - come il Community Land Trust di Bruxelles - ha posto l’accento sul bisogno di ripensare l’abitare come progetto urbano inclusivo e strumento di giustizia spaziale. Il 4 luglio si è svolto il terzo incontro ed è stato dedicato all’affrontare la collaborazione tra pubblico e società civile nella produzione di abitazioni accessibili e sottratte alla rendita fondiaria.

Attraverso il confronto con realtà europee e italiane, è emerso come i progetti abitativi innovativi trovino spesso la propria forza nella cooperazione tra istituzioni locali e attori civici organizzati. Questa visione è stata letta come una possibile traiettoria di sviluppo, anche del progetto torinese.

Infine, l'11 luglio, durante il quarto appuntamento, è stato introdotto il concetto di "capitale di capacitazione", ispirato al pensiero di Amartya Sen. L'accesso alla casa, in questo quadro, non è visto solo come risposta ad un bisogno materiale, ma come leva per l'autonomia delle persone e la costruzione di un progetto di vita. Secondo Sen, infatti, ciò che conta non sono solo le risorse possedute, ma le capabilities: le libertà reali di cui le persone dispongono per essere e fare ciò che hanno motivo di valorizzare (Sen, A. K., 2000: 18).

Offrire un'abitazione sicura e accessibile significa, allora, ampliare concretamente queste libertà, creando le condizioni per una vita degna, libera e autodeterminata. Il tavolo di lavoro ha riflettuto sul caso studio del CLT promosso dalla Fondazione di Comunità Porta Palazzo, interrogandosi su come questo possa diventare anche uno strumento per migliorare la bancabilità e l'accesso al credito delle famiglie coinvolte, favorendo la costruzione di risparmio e sicurezza economica fuori dalle logiche speculative.

Proprio in quella stessa giornata si è celebrato un momento altamente simbolico e concreto per la Fondazione: la festa per l'acquisto dell'immobile di corso Giulio Cesare 34 (Fig.118), primo edificio acquisito in Italia attraverso un Community Land Trust, reso possibile dal contributo collettivo di oltre 80 persone che hanno sostenuto il progetto mediante un prestito diretto. Con questo passaggio, che ha trasformato la liquidità iniziale in patrimonio immobiliare della Fondazione, si conclude la fase 1 del percorso. La celebrazione, che è stata molto più di una mera ricorrenza, ha rappresentato l'occasione per riconoscere il valore della costruzione collettiva di un bene comune, e per condividere con il quartiere un traguardo tanto simbolico quanto tangibile.

La firma del contratto d'acquisto dello stabile di corso Giulio Cesare rappresenta l'esito concreto di un percorso iniziato quattro anni prima e reso possibile grazie al coinvolgimento progressivo della comunità e dei diversi soggetti che hanno sostenuto il progetto. Più che un punto di partenza, questo passaggio segna la traduzione operativa di un lavoro già ampiamente maturato, che ha preso forma a partire dal 2020 attorno alla consapevolezza che la questione abitativa costituisce una leva decisiva per contrastare l'esclusione sociale e rafforzare la qualità dell'abitare nel quartiere.



▲ Fig. 118 Scatti alla festa acquisto immobile CLT. 11.07.24. Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>



▲ Fig. 119 Interno cortile allestito per la festa dell' acquisto immobile di Giulio34.11.07.24 Fonte: Scatto personale in loco.

Successivamente, il percorso prevede l'avvio della **fase 2**, incentrata sulla raccolta di donazioni e contributi a fondo perduto (grant e finanziamenti su progetto), affiancata dalla vendita di alcune unità ai partner, con l'obiettivo di generare nuova liquidità a favore della Fondazione. Le risorse così ottenute consentono di attivare la **fase 3**, che rappresenta il momento più complesso dell'intero processo: la ristrutturazione dell'edificio. Gli interventi saranno finanziati attraverso un mix di risorse, comprendente i fondi raccolti nella fase precedente, ulteriori contributi a fondo perduto, un prestito bancario e, se necessario, un secondo ciclo di prestiti sociali. Pur essendo rappresentata in modo unitario, questa fase si articolerà operativamente in più step, con avanzamenti progressivi dei lavori e pagamenti legati agli stati di avanzamento (SAL).

Al termine del 2025, a seguito degli ultimi passaggi di confronto e delle valutazioni tecniche, la Fondazione ha annunciato l'individuazione dell'impresa incaricata della ristrutturazione del condominio di corso Giulio Cesare 34, segnando un passaggio decisivo verso l'avvio del cantiere. L'apertura dei lavori è prevista per gennaio 2026, momento a partire dal quale il progetto entra nella sua fase di concreta attuazione. In concomitanza con l'avvio del cantiere, nei primi mesi del 2026 è prevista anche una nuova campagna di raccolta fondi, finalizzata a sostenere gli interventi e a rafforzare la capacità del CLT di ampliare nel tempo l'accesso a soluzioni abitative stabili e sostenibili. L'avvio di questa nuova fase operativa sarà accompagnato da un momento pubblico di restituzione e condivisione, pensato per segnare simbolicamente l'inizio dei lavori e la transizione verso la realizzazione materiale del progetto.

Un passaggio decisivo di questa terza fase riguarda la definizione della governance del CLT, un processo ancora in costruzione e reso complesso dalla necessità di essere definito prima della selezione delle famiglie che abiteranno il progetto pilota Giulio34.

L'attuale statuto della Fondazione, fondato su uno scopo non modificabile che incorpora i principi essenziali del modello, ha infatti carattere transitorio: la piena configurazione del CLT e l'attivazione della governance tripartita potranno realizzarsi soltanto con la vendita e l'assegnazione degli alloggi.

In questa fase intermedia, anche grazie al confronto con l'esperienza del CLT di Bruxelles, la Fondazione ha optato per una costruzione graduale della governance, avviando una fase transitoria che ha previsto la costituzione di un Consiglio di Indirizzo provvisorio, affiancato da una Consulta aperta come spazio di confronto e coinvolgimento della comunità. Nella prima metà del 2026 è previsto l'avvio del percorso di costruzione del gruppo di abitanti e la costituzione dell'assemblea, chiamata a eleggere il Consiglio di Indirizzo ordinario. Quest'ultimo avrà una composizione tripartita: un terzo dei membri sarà espresso dagli abitanti dei suoli del CLT, un terzo dagli aderenti che condividono valori e finalità del progetto e un terzo da soggetti rappresentativi dell'interesse generale, quali enti pubblici, università o reti cittadine e nazionali attive sul tema della casa. Al Consiglio saranno attribuite funzioni operative e decisionali, mentre l'assemblea costituirà il principale spazio di confronto, deputato alla discussione di questioni più ampie, tra cui i criteri e le formule di rivendita degli immobili, le procedure di selezione e gli indirizzi futuri del trust una volta consolidato il progetto pilota ([Scheda di presentazione CLT, 2025, pp. 3, 12](#)).

Questa struttura, coerente con il modello classico dei Community Land Trust, è pensata per mantenere un equilibrio tra le diverse componenti coinvolte e garantire che il suolo resti un bene comune, riconoscendo esplicitamente la presenza di interessi diversi e integrandoli all'interno del processo decisionale. La casa riguarda innanzitutto chi la vive, ma il modo in cui evolve - nei valori, negli usi, nelle relazioni - produce effetti sull'intero contesto urbano.

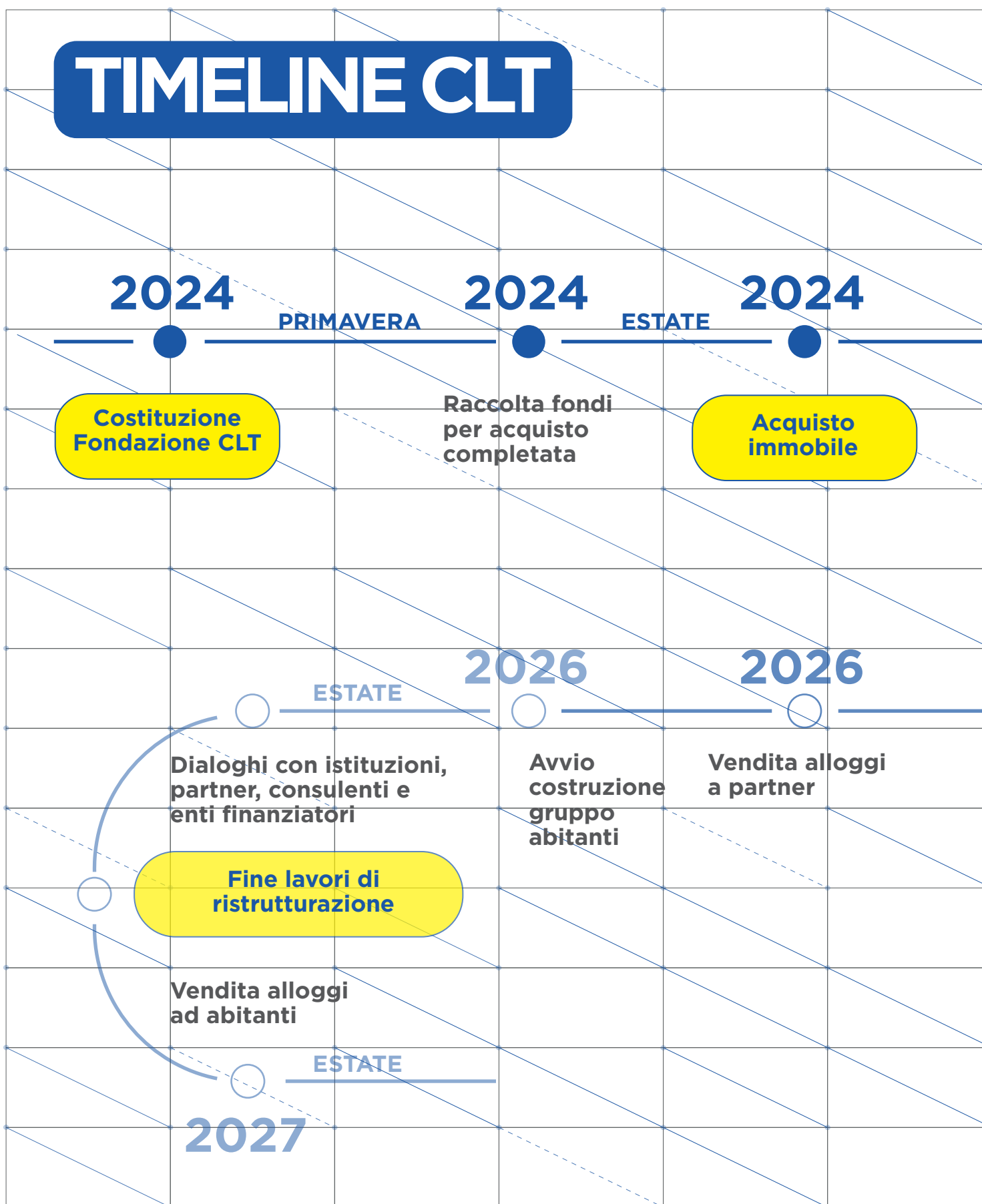
"Crediamo che questo sia in realtà uno degli elementi molto interessanti del CLT, c'è proprio un'apertura in questo modello a ragionamenti che non sono soltanto quelli strettamente riguardanti la casa come luogo chiuso, in qualche modo, ma un modello che ragiona con le dinamiche di quartiere".

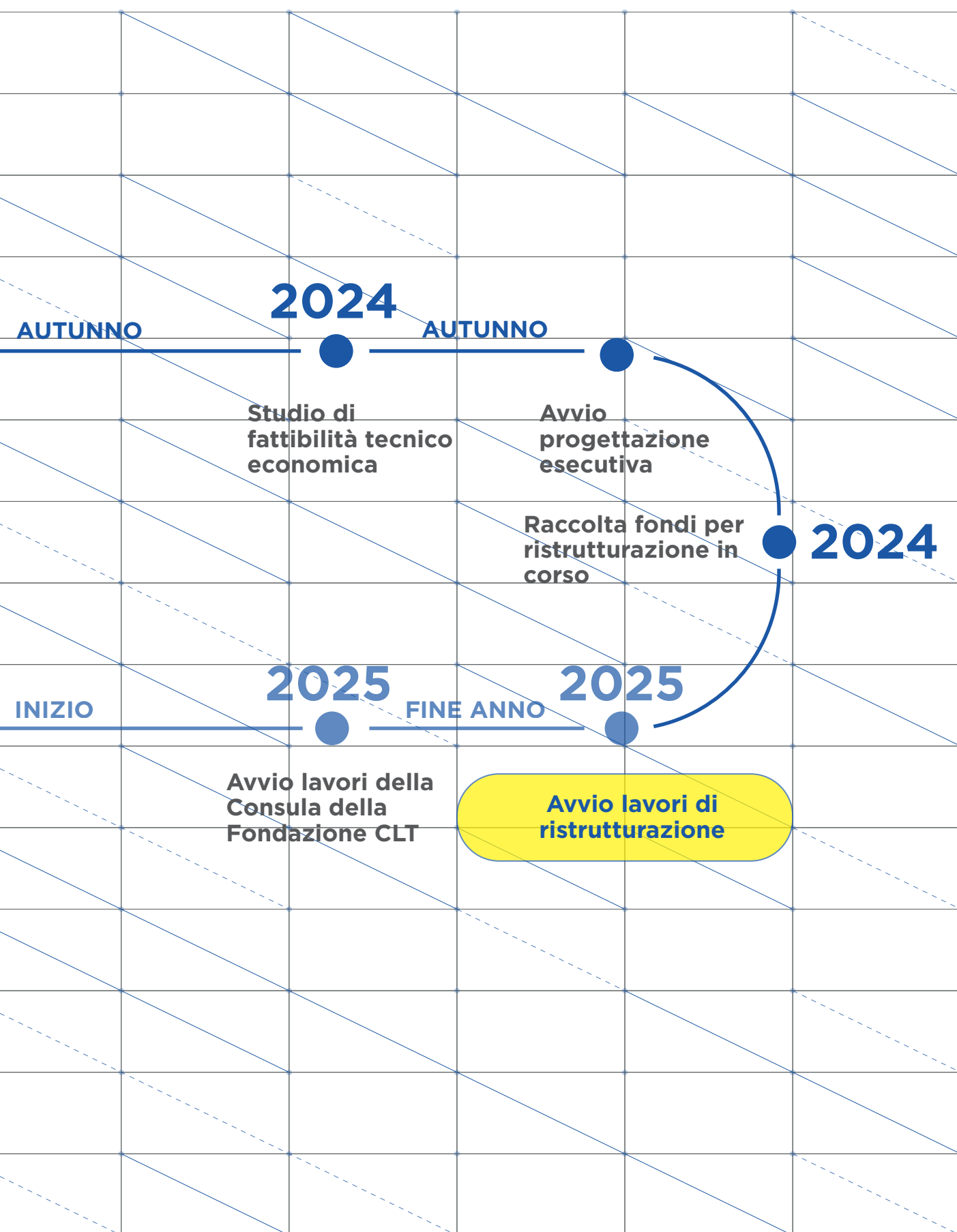
Karl Krähmer, Biennale d'architettura, Venezia, 2025

L'ultima fase del percorso, la **fase 4** riguarda infine la vendita degli alloggi alle famiglie beneficiarie.

Si prevede che questa avvenga in tempi relativamente brevi, poiché il percorso di coinvolgimento e selezione degli acquirenti sarà stato avviato con largo anticipo, contribuendo a ridurre in modo significativo l'indebitamento residuo della Fondazione ([Scheda di presentazione CLT, 2025: 31](#)).

▼ Fig. 120 Linea del tempo CLT Giulio34. Rielaborazione personale su dati della Fondazione Porta Palazzo. Fonte: https://linktr.ee/clt_giulio



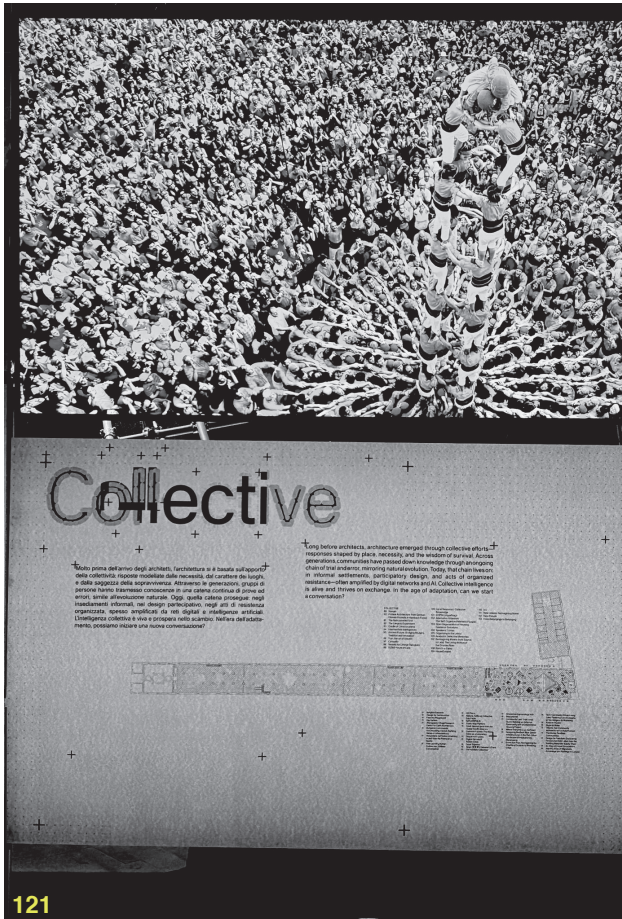


La Biennale d'Architettura 2025

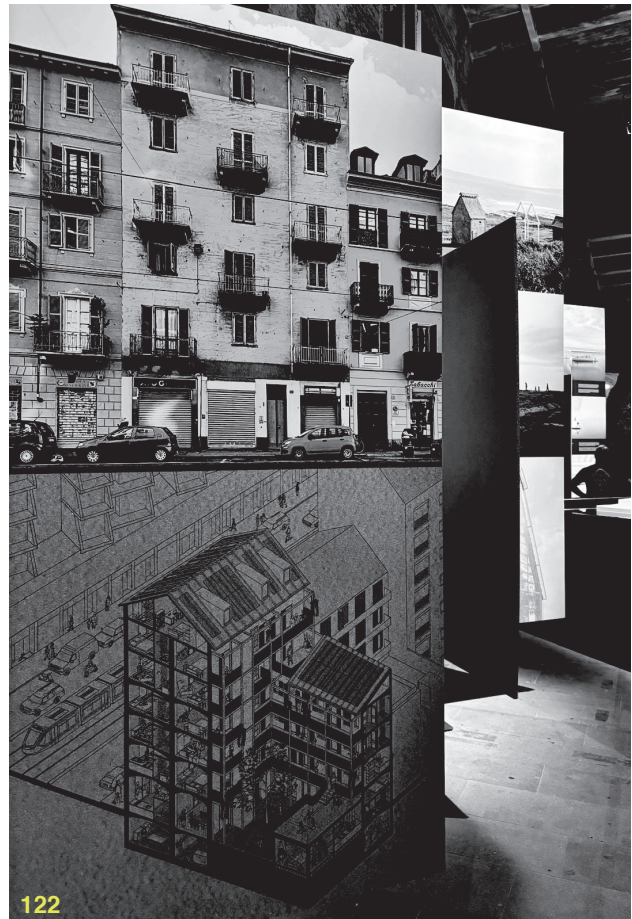
L'interesse per l'esperimento torinese non si è fermato ai confini della città. Il progetto è stato infatti selezionato per partecipare alla 19^a Mostra Internazionale di Architettura della Biennale di Venezia 2025, curata da Carlo Ratti, ed è stato esposto alle Corderie dell'Arsenale dal 10 maggio al 23 novembre 2025 (Fig. 121/124). La presenza in Biennale ha portato all'attenzione di un pubblico internazionale un modello di abitare collettivo e accessibile. All'interno del quadro curatoriale di *Intelligens. Naturale. Artificiale. Collettiva.*, che invita a ripensare l'architettura come pratica adattiva e collaborativa di fronte alle trasformazioni climatiche e sociali in atto, il progetto torinese si inserisce come esempio concreto di intelligenza collettiva applicata all'abitare, mostrando come modelli alternativi di gestione del suolo e della proprietà possano offrire risposte strutturali alle disuguaglianze urbane.

In questo contesto, il 12 novembre 2025 l'Arsenale ha inoltre ospitato la conversazione. "Il modello di abitare collaborativo del Community Land Trust in Italia: prime sperimentazioni e oltre", occasione di confronto con soggetti ed enti del panorama veneto e nazionale attivi nel campo dell'housing sociale e della ricerca. L'incontro, svolto in dialogo con l'Università IUAV di Venezia, ha permesso di discutere criticamente le prime sperimentazioni italiane di CLT e di esplorarne le potenzialità future, rafforzando il ruolo del progetto di corso Giulio Cesare 34 come riferimento nel dibattito sull'innovazione dei modelli abitativi. Nel suo complesso, la partecipazione alla Biennale ha consolidato la rilevanza del CLT torinese non solo come intervento locale, ma come pratica replicabile e trasferibile, capace di dialogare con le principali questioni contemporanee legate all'abitare, alla sostenibilità e alla trasformazione delle città.

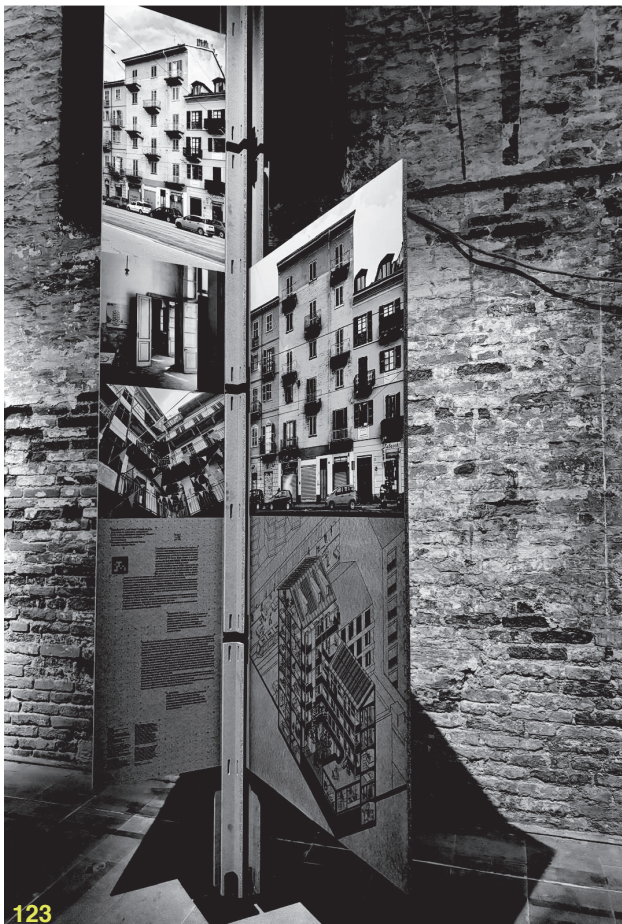
► Fig. 121/122/123/124 Esposizione del progetto CLT alla 19^{esima} Mostra Internazionale di Architettura, *"Intelligens. Naturale. Artificiale. Collettiva"*, a cura di Carlo Ratti e prodotta dalla Biennale di Venezia. Fonte: Scatti personali in loco.



121



122



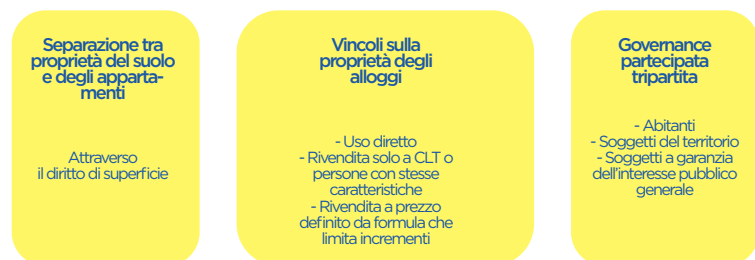
123



124

LA STRUTTURA DEL CLT DI TORINO E MECCANISMO ECONOMICO

Tramite l'uso di una metodologia mista, che integra la restituzione dei dati provenienti da documenti ufficiali con l'elaborazione dei contenuti emersi da interviste e incontri con i soggetti coinvolti, il capitolo ricostruisce il modello di Community Land Trust adottato a Torino. Tale modello si fonda su un assetto giuridico e operativo progettato per garantire, nel lungo periodo, un accesso equo e non speculativo alla casa, articolandosi attorno a tre elementi fondamentali (Fig.125) tradotti nel contesto italiano attraverso strumenti di diritto privato pienamente vigenti.



► Fig. 125 Principi cardine del CLT di Corso Giulio Cesare
34. Dati estrapolati dalla scheda di presentazione del CLT.
Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>

>>> suolo bene comune
>>> accessibilità economica nel lungo termine

Analizzando la scheda di presentazione ufficiale del CLT (2025), il primo principio su cui si fonda il modello prevede la separazione tra la proprietà degli alloggi e quella del suolo e degli spazi comuni, che comprendono elementi come scale, cortili e aree destinate a servizi collettivi, ad esempio lavanderie o spazi per attività comunitarie. Poiché la configurazione definitiva del modello verrà definita solo nella fase di vendita degli alloggi, molte scelte strutturali risultano ancora in corso di definizione. L'ipotesi attuale dell'impostazione che verrà adottata, che si ispira all'esperienza dei Community Land Trust statunitensi, prevede che l'acquirente diventi proprietario della sola unità immobiliare, tramite un diritto di superficie formalizzato con un ordinario atto di compravendita. Dal punto di vista giuridico, la separazione tra suolo e edificio avviene mediante uno strumento noto come ground lease negli ordinamenti anglosassoni e come diritto di superficie nel contesto italiano.

Si tratta di un diritto reale ampiamente riconosciuto nel nostro ordinamento, già utilizzato in passato, ad esempio, nell'edilizia convenzionata. In quei casi, tuttavia, il diritto aveva una durata limitata nel tempo (generalmente 10 o 20 anni), al termine della quale la proprietà dell'alloggio e quella del suolo tornavano a coincidere.

Nel modello del Community Land Trust, invece, il diritto di superficie è concepito per essere rinnovato nel tempo, a condizione che vengano rispettati i vincoli previsti, mantenendo così in modo permanente la distinzione tra le due componenti della proprietà. Al momento, la Fondazione sta ancora valutando la durata più appropriata del diritto di superficie, ipotizzando un orizzonte temporale di 30 anni o superiore, coerentemente con gli obiettivi di lungo periodo del CLT ([arch.-Giannini, confronto del 09/01/26](#)). Potrebbe sembrare poco conveniente per una famiglia acquistare un'abitazione senza ottenere la piena proprietà del suolo, soprattutto in presenza dell'alternativa del mercato libero, la logica del CLT, però, ribalta questa apparente criticità: l'alloggio viene acquistato a un prezzo più basso proprio perché il valore del suolo, che rimane in capo alla fondazione, non entra nel calcolo del prezzo finale. Ciò che non viene ridotto è invece il valore d'uso dell'abitazione, che resta pieno e stabile nel tempo. La famiglia può quindi beneficiare di un immobile di buona qualità e di un utilizzo equiparabile a quello del mercato tradizionale, sostenendo però un costo inferiore ([Scheda di presentazione CLT, 2025: 10](#)).

Il secondo pilastro del modello CLT presenta una maggiore complessità sul piano giuridico, poiché il suo funzionamento dipende dall'introduzione di una serie di regole e vincoli che incidono direttamente sull'esercizio della proprietà superficiaria. Dopo la stipula dell'atto di compravendita dell'alloggio - e successivamente all'eventuale mutuo bancario - verrà costituito, per ciascun acquirente, uno specifico atto di diritto di superficie, all'interno del quale saranno formalizzati i rapporti tra le singole proprietà superficiali e le parti di proprietà della Fondazione, nonché i relativi vincoli. In particolare, gli alloggi non potranno essere immessi sul libero mercato e il loro prezzo di rivendita sarà regolato dalla resale formula coerente con i principi del Community Land Trust.

Il progetto di Giulio34 si orienta, in linea con le indicazioni del Community Land Trust Technical Manual (2011), verso una formula basata sulla valutazione di mercato (appraisal-based formula), riconducibile al sottotipo improvements-only. In base a tale meccanismo, il prezzo di rivendita è determinato a partire dal prezzo di acquisto, incrementato da una quota limitata - fino a un massimo del 25% dell'aumento di valore - a riconoscimento degli interventi di manutenzione effettuati e a compensazione dell'inflazione. L'incremento riconosciuto riguarda esclusivamente il valore attribuibile all'edificio e alle migliorie apportate, mentre il valore del suolo, che resta di proprietà collettiva della Fondazione, è escluso dal calcolo. Questo assetto consente di garantire un ritorno economico contenuto per il venditore, preservando al contempo l'accessibilità dell'alloggio per i futuri acquirenti. La vendita potrà avvenire esclusivamente a favore della Fondazione CLT oppure di persone o nuclei familiari inseriti nella lista d'attesa del CLT. È inoltre previsto l'obbligo di utilizzo diretto dell'alloggio da parte del proprietario superficario, con il divieto di locazione, salvo casi specifici autorizzati dalla Fondazione o per quegli alloggi che saranno acquisiti da enti del Terzo settore e destinati all'affitto per i propri beneficiari. Ai titolari della proprietà superficaria spetterà la manutenzione ordinaria dell'alloggio, la partecipazione alla governance della Fondazione e il versamento di un contributo mensile, "fee", assimilabile a un canone di concessione del suolo, destinato al funzionamento del CLT, alla gestione degli spazi collettivi e all'alimentazione di un fondo mutualistico a supporto di eventuali difficoltà economiche.

La delicatezza giuridica di questo pilastro risiede nella forte tutela che l'ordinamento italiano riconosce alla proprietà privata. La questione centrale riguarda l'opponibilità ai terzi dei vincoli che regolano la proprietà superficaria nel modello CLT, ossia la possibilità di farli valere qualora un alloggio venga ceduto in violazione delle regole del trust a soggetti privi dei requisiti o al di fuori delle modalità consentite. Secondo la disciplina ordinaria del diritto civile italiano, e in particolare in base all'articolo 1379 del Codice civile, i vincoli all'alienazione sono generalmente considerati non opponibili ai terzi. Ciò significa che, qualora una vendita avvenisse in violazione degli accordi sottoscritti con la Fondazione CLT, essa sarebbe comunque valida nei confronti dell'acquirente. Il venditore risulterebbe inadempiente rispetto agli obblighi assunti e potrebbe essere chiamato a risarcire la Fondazione per il danno subito, ma l'acquirente acquisirebbe regolarmente la titolarità dell'alloggio. Questo esito rappresenta una criticità evidente per un modello che fonda la propria efficacia sulla permanenza dei vincoli nel tempo ([Scheda di presentazione CLT, 2025: 11](#)).





È vero che tale scenario appare, nella pratica, poco probabile: in sede di atto notarile, infatti, il venditore verrebbe necessariamente informato dell'esistenza dei vincoli e delle conseguenze giuridiche ed economiche di una loro violazione, circostanza che potrebbe indurlo a rinunciare alla transazione. Tuttavia, questa forma di deterrenza di fatto non costituisce una garanzia giuridica sufficiente, poiché si basa su valutazioni economiche e comportamentali, non su strumenti normativi certi.

Per affrontare questo nodo, il modello CLT prevede l'adozione di due strategie complementari, già sperimentate in contesti giuridici analoghi.

La prima è una soluzione indiretta di tipo economico, mutuata dall'esperienza del CLT di Bruxelles, il primo realizzato in un ordinamento di civil law. In caso di violazione dei vincoli, la Fondazione non rinnoverebbe il diritto di superficie alla sua scadenza, con la conseguenza che l'alloggio rientrerebbe nella piena proprietà della Fondazione. L'acquirente irregolare si troverebbe così titolare di un diritto fortemente limitato nel tempo, rendendo l'operazione poco conveniente e scarsamente appetibile sul mercato.

La seconda strategia si fonda invece su una possibile tutela diretta di tipo giuridico. Il Codice Civile italiano ammette infatti un'eccezione al principio generale di libera alienabilità quando i vincoli siano giustificati da finalità di interesse generale. In questo caso, i limiti alla rivendita potrebbero essere considerati opponibili anche ai terzi, rafforzando la stabilità del modello e la sua coerenza con gli obiettivi di utilità sociale perseguiti dal CLT. La combinazione di questi due strumenti - deterrenza economica e valorizzazione dell'interesse generale - consente di ridurre significativamente il rischio di elusione dei vincoli e di garantire, con un ragionevole grado di certezza, la tenuta giuridica del modello CLT anche all'interno dell'ordinamento italiano.

Oltre a rappresentare un modello innovativo di gestione della proprietà immobiliare, il Community Land Trust si configura come un dispositivo di governo democratico del bene comune, fondato sulla partecipazione e sulla condivisione delle responsabilità decisionali. Questa dimensione, che costituisce il terzo pilastro del modello, attribuisce un ruolo centrale alla governance come strumento per garantire equità, trasparenza e radicamento territoriale.

◀ Fig. 126 Dettaglio del prospetto su strada dell'edificio di Corso Giulio Cesare 34.
Fonte: Scatti elaborati con il drone durante il workshop di falegnameria.

Nel caso del CLT **Giulio34**, come abbiamo visto, questa impostazione si traduce in un'assemblea di partecipazione composta dai proprietari superficiali, da altri abitanti o soggetti organizzati del quartiere e dai fondatori della Fondazione. Ciascun gruppo concorrerà alla nomina di un terzo dei membri del Consiglio di Indirizzo, con la previsione che una quota significativa degli eletti sia espressione dell'interesse generale, rafforzando il carattere pubblico e collettivo del progetto tempo ([Scheda di presentazione CLT,2025: 12](#)).

Un ulteriore nodo rilevante, anche sotto il profilo giuridico, riguarda il ricorso ai mutui ipotecari per l'acquisto degli alloggi da parte delle persone beneficiarie del CLT. I nuclei a cui il progetto si rivolge non dispongono, nella maggior parte dei casi, delle risorse necessarie per sostenere l'acquisto di una casa, neppure a fronte di un prezzo calmierato; l'accesso al credito ipotecario rappresenta pertanto una condizione imprescindibile per la concreta realizzazione del progetto. Questo scenario pone due questioni principali. Da un lato, si tratta di rendere "bancabili" soggetti che nel mercato immobiliare tradizionale risulterebbero spesso esclusi a causa di redditi bassi o caratterizzati da una certa instabilità; dall'altro, occorre definire modalità di garanzia ipotecaria compatibili con un modello - quello del CLT - che prevede la separazione tra proprietà dell'alloggio e proprietà del suolo. Anche in questo caso, tuttavia, non si tratta di elaborare soluzioni del tutto inedite, ma di adattare al contesto italiano pratiche già consolidate in decenni di applicazione del modello CLT in altri Paesi.

Su questi aspetti è attualmente in corso un lavoro congiunto tra Banca Etica, individuata come possibile istituto erogatore dei mutui, Antonio Vercellone e lo studio notarile coinvolto. I mutui ipotizzati hanno una durata di **30 anni** e sono garantiti fino al **95%** del valore ([arch.Giannini, confronto del 09/01/26](#)).

L'accesso al mutuo è individuato dal progetto CLT come uno snodo strategico, affrontato attraverso la scelta di privilegiare la vendita della proprietà superficiaria rispetto alla locazione. Questa soluzione mira, da un lato, a favorire la bancabilità e l'accumulo di risparmio delle famiglie beneficiarie e, dall'altro, a promuovere una concezione di benessere orientata alla capacitazione, intesa come ampliamento delle opportunità effettive di scelta e di costruzione del proprio progetto di vita ([Couvert A., 2024](#)). In continuità con questa impostazione, il modello CLT integra anche dispositivi operativi che facilitano l'accesso al credito ipotecario.

La separazione tra suolo e costruzione riduce il prezzo di acquisto rispetto al mercato libero, rendendo sostenibile l'indebitamento per famiglie altrimenti escluse. Questa impostazione consente di ridurre a monte il rischio di insolvenza e rafforza la solidità del rapporto con il sistema creditizio. A ciò si affianca l'apporto di contributi in forma di capitale di capacitazione, messi a disposizione da soggetti pubblici e del Terzo settore, che abbattano ulteriormente il costo dell'alloggio e, grazie ai vincoli di rivendita, mantengono la propria efficacia anche per i futuri acquirenti. A completamento del quadro, è previsto un fondo mutualistico e una gestione anche sociale del CLT che, in sinergia con la rete territoriale del Coordinamento Aurora e con la Fondazione di Comunità Porta Palazzo, permette di affrontare tempestivamente eventuali difficoltà economiche temporanee delle famiglie proprietarie. In questo contesto la Fondazione sta lavorando a una definizione di un accordo tripartito tra acquirente, banca e fondazione, finalizzato a consentire l'attivazione precoce di forme di supporto qualora emergano ritardi nel pagamento delle rate del mutuo ([Scheda Presentazione CLT, 2025: 13](#)).

Questo discorso introduce il tema delle garanzie ipotecarie, oggetto di un confronto tuttora in corso tra Fondazione, istituto bancario (in particolare il relativo ufficio legale), notaio e il giurista Antonio Vercellone. La sfida principale riguarda la valutazione della proprietà superficiaria come bene posto a garanzia del mutuo: non si tratta tanto di una criticità giuridica in senso stretto, quanto di comprendere quale valore effettivo tale garanzia possa offrire all'istituto di credito. Su questo punto, la riduzione preventiva dell'importo dei mutui - resa possibile dal modello CLT - rappresenta già un fattore rilevante di mitigazione del rischio.

Un secondo aspetto riguarda l'ipotesi limite in cui, nonostante i dispositivi di supporto previsti, si giunga a una procedura di esecuzione forzata e alla conseguente vendita all'asta dell'immobile, scenario in cui si pone il problema del ruolo dei vincoli alla proprietà.

La soluzione indicata dal notaio, coerente con il modello standard analizzato da Antonio Vercellone, si fonda sull'ordine di iscrizione degli atti. In concreto, il contratto di mutuo ipotecario verrebbe iscritto nei registri immobiliari prima dell'atto che introduce i vincoli propri del CLT sulla proprietà superficiaria. Questo aspetto è decisivo perché, in base al principio della priorità delle trascrizioni, i diritti iscritti per primi prevalgono su quelli successivi.

Di conseguenza, qualora si verificasse l'ipotesi estrema di un'esecuzione forzata, la banca potrebbe procedere alla vendita all'asta dell'immobile senza essere vincolata dalle limitazioni alla rivendita previste dal CLT, in quanto tali vincoli risulterebbero giuridicamente successivi e quindi non opponibili al creditore ipotecario. I limiti imposti dal CLT continuerebbero a valere nei rapporti ordinari tra proprietario superficiario e Fondazione, ma non inciderebbero sulla possibilità della banca di recuperare il credito attraverso l'alienazione dell'immobile.

Questa impostazione consente di tutelare pienamente la posizione dell'istituto finanziatore, rendendo il mutuo compatibile con il modello CLT, pur mantenendo in condizioni normali l'efficacia dei vincoli di lungo periodo che garantiscono l'accessibilità dell'alloggio.

Si tratta tuttavia di un'eventualità considerata residuale. Lo scenario ritenuto più probabile è quello in cui, a fronte di difficoltà persistenti nel pagamento delle rate, la Fondazione intervenga direttamente, riacquistando l'alloggio o individuando un nuovo acquirente tra i nuclei presenti in lista d'attesa, applicando la consueta resale formula del CLT. In questo caso, il prezzo di cessione risulterebbe comunque superiore a quello di acquisto iniziale, consentendo alla banca di recuperare il capitale prestato senza ricorrere a procedure esecutive, alla famiglia uscente di non rimanere indebitata e al progetto di proseguire senza interruzioni.

Come già evidenziato nel capitolo precedente, la solidità di questo sistema di garanzie trova riscontro anche nei dati provenienti dal contesto statunitense. Nel corso della crisi dei mutui avviata nel 2008, i Community Land Trust hanno mostrato una capacità di tenuta nettamente superiore rispetto al mercato immobiliare tradizionale: i casi di insolvenza sono stati inferiori di circa l'**85%**, mentre i pignoramenti hanno riguardato soltanto lo **0,46%** delle abitazioni ipotecate all'interno dei CLT, a fronte del **4,63%** rilevato nel mercato libero, con una riduzione complessiva prossima al **90%** ([Scheda Presentazione CLT, 2025: 14](#)).

Nel loro insieme, questi dispositivi mostrano come il CLT non si limiti a rendere l'abitazione economicamente accessibile, ma utilizzi la proprietà regolata come strumento di empowerment, capace di coniugare accesso al credito, stabilità abitativa e rafforzamento delle capacità individuali e familiari nel lungo periodo.

IL PROGETTO PILOTA: GIULIO34



Il progetto

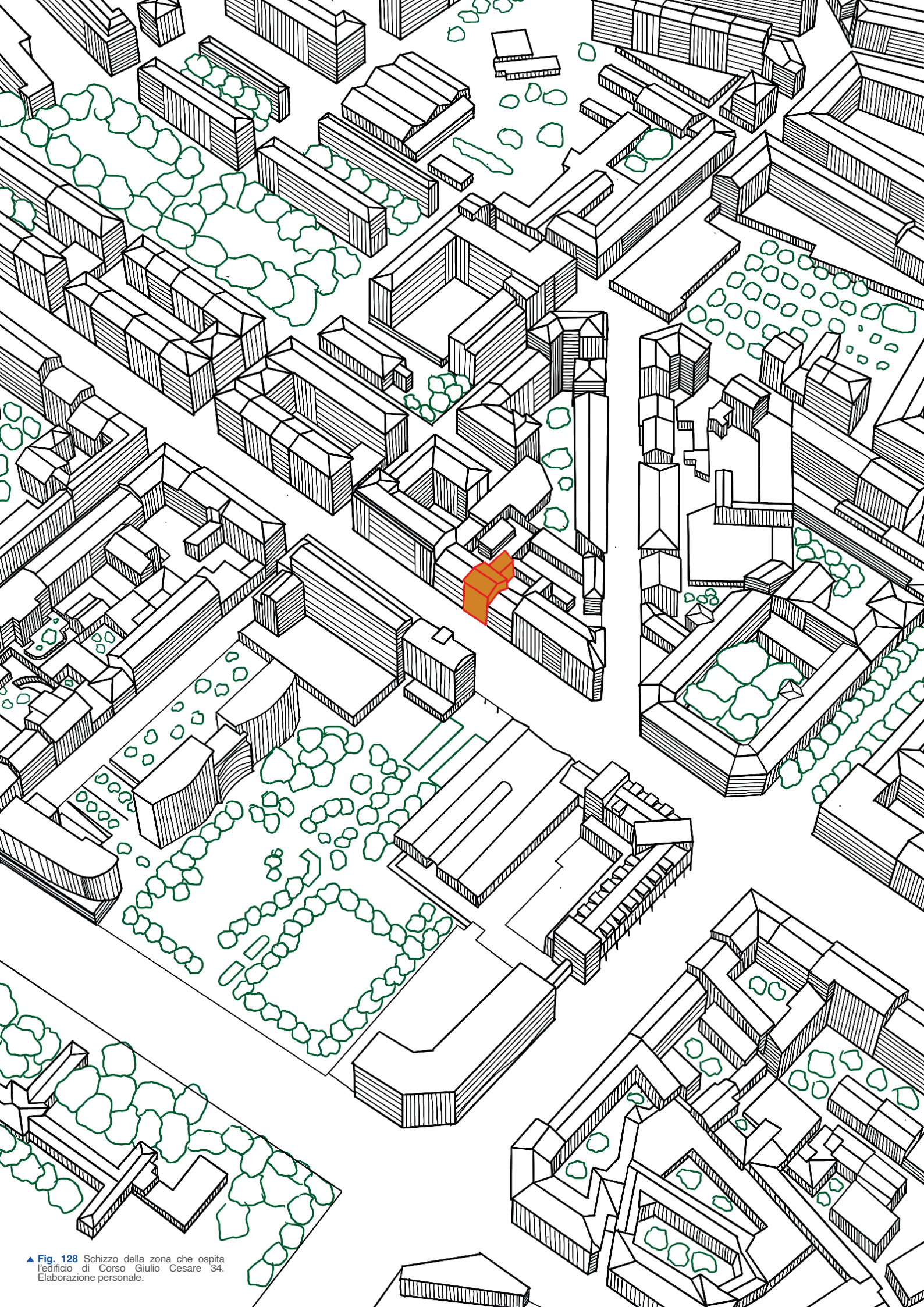
Per distinguere il primo progetto pilota dal Community Land Trust come modello generale e nella prospettiva di una futura replicabilità, la Fondazione ha scelto di attribuire al progetto un nome specifico: Giulio34. Per conferire al progetto un'identità visiva riconoscibile e coerente con i principi del Community Land Trust, la Fondazione ha affidato l'intero progetto di grafica e comunicazione allo studio Calibro Zero, che ha sviluppato l'immagine coordinata in linea con la filosofia del CLT ([arch. Giannini S., incontro 29/09/25](#)).

L'edificio che ospiterà il progetto pilota del Community Land Trust si trova in corso Giulio Cesare 34 ([Fig.127](#)), a pochi isolati dal fiume Dora procedendo verso nord, in una porzione centrale del quartiere Aurora caratterizzata da un tessuto compatto di condomini residenziali distribuiti a cortina lungo il corso e le vie circostanti, con attività commerciali al piano terreno.

L'area è molto frequentata e presenta una forte concentrazione di servizi e attrezzature di prossimità, tra cui esercizi di piccola e media scala, la moschea Taiba, il complesso scolastico Parini, la sede della Circoscrizione 7 e il Giardino Madre Teresa di Calcutta. Si tratta, al tempo stesso, di un contesto descritto dalla Fondazione come "punto caldo", oggetto di particolare attenzione per episodi di microconflittualità, dinamiche di esclusione dallo spazio pubblico e situazioni di degrado.

▼ **Fig. 127** Edificio di Corso Giulio Cesare 34, prospetto su strada. Immagine estrapolata dalla scheda di presentazione del CLT. Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>





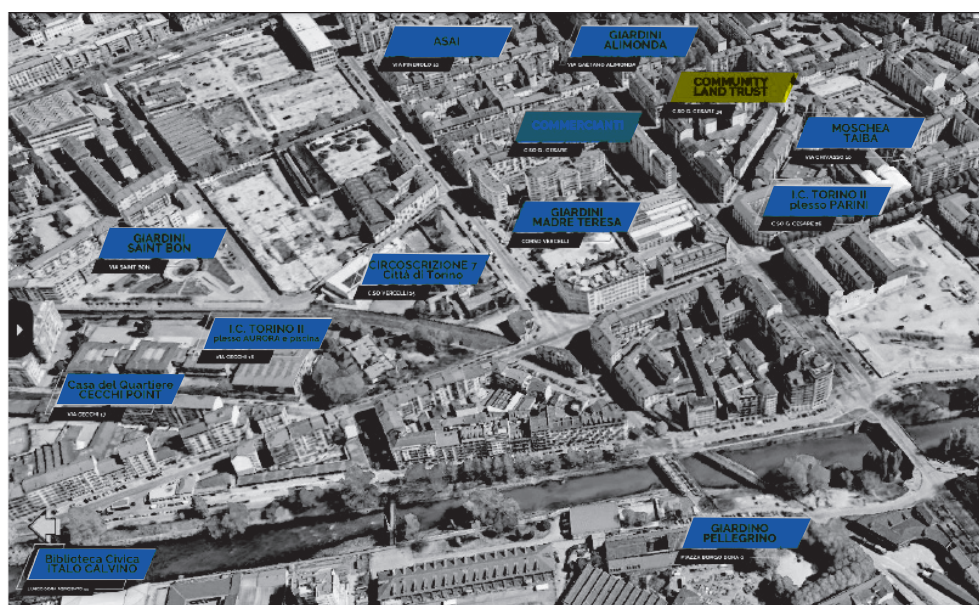
▲ Fig. 128 Schizzo della zona che ospita l'edificio di Corso Giulio Cesare 34. Elaborazione personale.

▼ **Fig. 129** Zoom del prospetto interno cortile dell'edificio del progetto Giulio34.
Fonte: Scatti elaborati con il drone durante il workshop di falegnameria.



La scelta dell'immobile non è dipesa principalmente dalle condizioni del contesto urbano, ma soprattutto dalle caratteristiche intrinseche dell'edificio e dalla sua compatibilità con gli obiettivi del CLT. Individuato dopo una lunga fase di ricerca, il fabbricato - edificato nel **1881** come abitazione economica e più volte rimaneggiato fino all'ultima sopraelevazione del 1933 di una delle maniche - presentava infatti una struttura tipologica già pensata per l'abitare popolare, tale da rendere sostenibile sia il costo di acquisto sia, in prospettiva, un intervento di ristrutturazione coerente con le possibilità del progetto. L'operazione è stata inoltre favorita dalla vendita da parte di un unico proprietario e dal fatto che lo stabile è rimasto in uso fino a tempi recenti come immobile interamente destinato all'affitto (Scheda Presentazione CLT, 2025: 15).

Dal punto di vista morfologico, l'immobile, di circa **1000 mq**, costituisce un esempio tipico dell'edilizia torinese tra fine Ottocento e prima metà del Novecento: l'ingresso all'edificio avviene da corso Giulio Cesare, lungo il quale si sviluppa, in posizione parallela alla strada, la manica principale di sei piani fuori terra. Dal portone si accede a un corridoio stretto che conduce direttamente al cortile interno, su cui si affacciano, disposti a "L", la seconda manica di quattro piani e un fabbricato più basso, di un solo livello, attualmente adibito a deposito; a completamento, è presente un livello interrato adibito a cantine a servizio delle unità abitative. Sul prospetto principale verso strada, al piano terra, si trovano tre locali in precedenza utilizzati come negozi; ai piani superiori, invece, sono attualmente presenti quattordici alloggi bi- e trilocali, raggiungibili tramite il vano scala collocato nella manica principale e attraverso i ballatoi sul lato cortile, poiché nella configurazione attuale l'edificio è privo di ascensore.



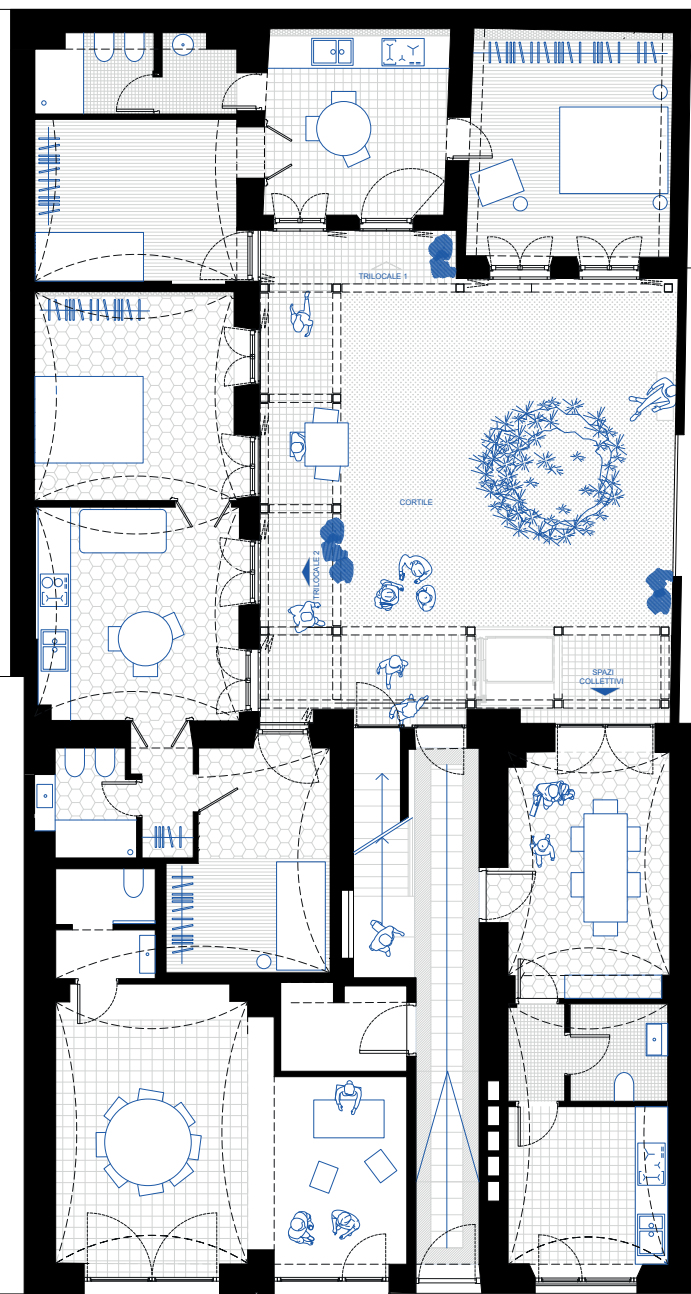
► Fig. 130 Planimetria con i servizi presenti nella zona del CLT. Fonte: <https://www.fondazione-portapalazzo.org/>

Pur trattandosi di un edificio originariamente destinato all'edilizia economica, il fabbricato conserva numerosi elementi di finitura di valore, come pavimenti e infissi storici, che lo studio di progettazione incaricato - **Follow the Architect**, composto dagli architetti Santiago Gomes, Sandra Giannini e Paolo Macario - ha ritenuto opportuno preservare e valorizzare. Tale scelta si accompagna alla volontà di attivare percorsi di autorecupero e momenti di autocostruzione condivisa, attraverso workshop dedicati, coerenti con l'impostazione partecipativa del progetto. Al contempo però, l'immobile presenta rilevanti carenze manutentive, sia ordinarie sia straordinarie, che rendono necessari interventi strutturali sui ballatoi esterni e un rifacimento pressoché completo degli impianti elettrici e di riscaldamento.

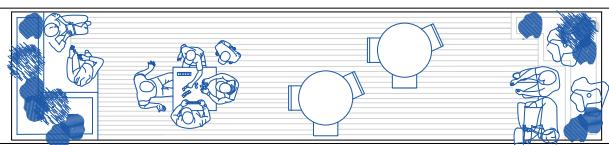


► Fig. 131 Prospetto su fronte strada. Rielaborazione personale su disegno di gentile concessione dello Studio *Follow The Architect*.

▼ Fig. 132 Pianta di progetto PIANO TERRA. Rielaborazione personale su disegno di gentile concessione dello Studio *Follow The Architect*.



SPAZIO DI
COMUNITÀ



CORSO GIULIO CESARE



Filosofia progettuale

L'intervento architettonico previsto dallo studio Follow the Architect si propone di coniugare tutela del patrimonio, sostenibilità e innovazione sociale, in coerenza con i principi guida del CLT: collettività, sostenibilità e bellezza. In questa prospettiva, la riqualificazione dell'edificio non è pensata esclusivamente a vantaggio dei futuri residenti, ma come un intervento in grado di generare ricadute positive più ampie, sia sul piano sociale sia su quello ambientale.

Tra gli esiti attesi rientra la messa a disposizione di spazi aperti e accessibili alla comunità, un processo già in parte avviato attraverso l'apertura dei locali al piano terra con affaccio su strada, che in occasione della festa di corso Giulio Cesare del 29 giugno 2025 sono stati oggetto di interventi di allestimento e attivati come spazi di comunità.

A questo si affianca la realizzazione di una Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale (CERS), di cui l'edificio di corso Giulio Cesare 34 è destinato a costituire uno dei nodi principali. L'intento non è soltanto quello di favorire l'auto-produzione energetica a beneficio degli abitanti, ma anche di attivare meccanismi di gestione collettiva dell'energia, in grado di produrre effetti redistributivi che superano la scala del singolo edificio.

In questo senso, come sottolineato nella documentazione di progetto, «quello del CLT non è solo un progetto per il diritto alla città ma per un diritto alla città ecologica per tutte e tutti» ([Scheda di presentazione CLT,2025: 7](#)).

▼ Fig. 133 Sezione assonometrica. Rielaborazione personale del disegno di gentile concessione dello Studio *Follow The Architect*.

Impianto Fotovoltaico

per favorire la sostenibilità ambientale, contribuire al soddisfacimento del fabbisogno energetico dell'edificio e promuovere la messa in rete con altri immobili per costituire una CERS (Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale), le coperture ospiteranno pannelli solari fotovoltaici.

Appartamenti

la volontà di offrire una risposta abitativa alle famiglie del quartiere con limitate disponibilità economiche, ha portato ad un progetto con **differenti** tagli di alloggi, accessibili da nuclei familiari grandi e piccoli, con o senza figli. Gli appartamenti - al momento ne sono previsti 16 - variano da 40mq a 87mq di superficie.

Spazi collettivi e spazi di comunità

negli ex negozi al piano terra saranno collocati locali polivalenti con cucina e servizi a disposizione dei residenti per attività collettive o come espansione dello spazio domestico privato, e uno spazio di comunità a disposizione del quartiere, con una estensione anche all'aperto lungo corso Giulio Cesare.

Servizi collettivi

nell'interrotto verrà predisposta una lavanderia a disposizione dei residenti, così da liberare spazi utili all'interno degli appartamenti.

Spazi condominiali

il locale tecnico sarà attrezzato con un impianto di riscaldamento/raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria ad alta efficienza, coadiuvato da solare termico e fotovoltaico per l'ottimizzazione dei consumi energetici dell'edificio.

Cortile

il cortile-giardino sarà ripensato per migliorare la permeabilità del suolo e il comfort termico ambientale.

Concept

l'intervento sull'immobile del Community Land Trust di corso Giulio Cesare 34 si basa sui principi fondamentali della Bellezza, della Collettività e Sostenibilità.

Impianto Solare Termico

con l'obiettivo di ridurre i consumi energetici dell'edificio, l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria sarà integrato anche con un sistema solare termico, composto da collettori solari disposti sulla copertura del fabbricato interno cortile. Il calore dai raggi solari, catturato dal fluido termovettore nei pannelli, verrà trasferito al circuito idraulico per raggiungere il serbatoio di accumulo nel locale tecnico.

Sostituzione serramenti

gli infissi esistenti verranno sostituiti con nuovi, conformi alla normativa per valori di trasmittanza termica, in modo da contribuire ulteriormente ad aumentare l'efficienza energetica complessiva.

Interni

gli elementi di finitura esistenti negli alloggi, come i pavimenti in graniglie, cementine e parquet e le porte in legno verranno conservati per mantenere l'identità storica del palazzo.

Ballatoi

i ballatoi esistenti verranno sostituiti e ampliati, aumentando gli spazi a disposizione dei residenti e contribuendo all'ombreggiamento e al comfort estivo, oltre ad accogliere il nuovo ascensore.

Terrazza

oltre al cortile, verrà riprogettata la terrazza verde come ulteriore spazio di qualità ambientale per i residenti. Tramite una cisterna collegata ai pluviali, sarà possibile recuperare l'acqua piovana per l'irrigazione delle aree verdi collettive.

Questi esiti trovano fondamento in una più ampia impostazione teorica e progettuale, che parte dalla consapevolezza che intervenire sull'abitare non significhi agire esclusivamente sull'edificio, ma incidere sulla costruzione della città e sulle relazioni sociali che la attraversano. Da qui l'importanza attribuita al superamento dei confini dell'immobile, inteso come scelta al tempo stesso progettuale e politica. Il progetto mira, infatti, a mettere in relazione la dimensione privata dell'abitare, quella condominiale e quella collettiva, favorendo la compresenza di usi e la creazione di spazi di contatto e condivisione. La riconversione degli ambienti al piano terra in luoghi aperti alla collettività rappresenta una traduzione concreta di questo approccio, rafforzando la permeabilità tra l'edificio e il contesto urbano e inserendo il CLT all'interno di un sistema di risorse territoriali già attivo nel quartiere.

"E ci fa molto piacere che il primo spazio del progetto ad essere aperto sia uno spazio per il quartiere, aperto al quartiere e che sarà molto utilizzato anche con il progetto "Intreccio"

Karl Krähmer, Incontro 29.09.25. Spazio di Comunità Giulio34

Un terzo asse fondamentale riguarda la sostenibilità dell'intervento, intesa in senso ampio e non riducibile alla sola dimensione energetica. La progettazione adotta un approccio sistemico, in cui la sostenibilità ambientale, economica e sociale è perseguita attraverso un insieme coordinato di scelte. In questa prospettiva, il recupero e il riuso di elementi originari dell'edificio, così come l'impiego di dispositivi architettonici esistenti - tra cui i ballatoi - concorrono non solo alla riduzione dell'impatto ambientale, ma anche al contenimento dei costi e al miglioramento della qualità abitativa. La complessità del progetto rende imprescindibile una forte condivisione degli obiettivi tra la Fondazione promotrice e l'insieme dei professionisti coinvolti. La chiarezza degli intenti e il confronto costante sono indicati come condizioni essenziali per governare un processo che va oltre la dimensione strettamente edilizia, intrecciando scelte architettoniche, sociali ed economiche. In questa prospettiva, la progettazione adotta un approccio sistemico, orientato a integrare più livelli e a valutare le soluzioni in base alla loro capacità di produrre benefici convergenti ([arch. Gomes S., Intervista 2 aprile 2025](#)). L'intervento sui ballatoi interni è indicato come emblematico: a partire da esigenze di sicurezza e accessibilità, come il consolidamento strutturale e l'inserimento di un sistema di collegamento verticale, la soluzione progettuale consente al contempo di ampliare gli spazi a disposizione degli alloggi, migliorare il comfort climatico e ridurre il fabbisogno energetico estivo attraverso l'adozione di sistemi di schermatura solare.

La sostenibilità è assunta come equilibrio dinamico tra dimensioni tra loro interdipendenti. Scelte volte a ridurre l'impatto ambientale, come il recupero e il riuso degli elementi originari dell'edificio, producono effetti positivi anche sul piano economico, contribuendo al contenimento dei costi e alla riduzione del consumo di risorse.

In tal senso, la Fondazione ha evidenziato come i workshop di autocostruzione sui serramenti interni abbiano prodotto un risparmio stimato di circa 27.000 euro ([arch.Giannini S., incontro pubblico, 29.09.25](#)).

Il progetto riconosce tuttavia la presenza di potenziali tensioni tra obiettivi diversi: soluzioni ad alta prestazione energetica possono risultare incompatibili con le risorse disponibili e con l'accessibilità economica per le famiglie. Per questo la progettazione si orienta verso un compromesso consapevole, in cui la qualità non coincide con l'aumento dei costi, ma con la capacità di ottimizzare le risorse e migliorare il comfort abitativo in modo proporzionato. In questa prospettiva, l'efficienza è intesa in senso ampio, come capacità di massimizzare i benefici complessivi - ambientali, sociali ed economici - a partire dalle risorse disponibili aprendosi anche a una dimensione partecipativa.

Coerentemente con l'impostazione promossa dalla Fondazione di Comunità Porta Palazzo, l'intervento è concepito come un'azione multilivello che opera simultaneamente su più ambiti:

- Gli alloggi, come scala dell'abitare quotidiano, su cui il progetto interviene per migliorare la qualità degli spazi, la loro adattabilità nel tempo e l'accessibilità economica per i nuclei residenti.
- Gli spazi collettivi, intesi come estensione dell'abitare privato, finalizzati a sostenere pratiche di socialità, condivisione e mutuo supporto tra gli abitanti dell'edificio.
- Gli spazi della comunità, aperti al quartiere, che assumono il ruolo di infrastrutture sociali capaci di rafforzare le relazioni territoriali e di contribuire a una visione inclusiva e sostenibile della città.

In questo modo, il percorso del CLT promosso dalla Fondazione di Comunità Porta Palazzo non è solo una risposta innovativa al bisogno abitativo, ma anche un processo sociale, culturale e politico che ha già cominciato a ridisegnare il modo in cui, a Torino, si può pensare e praticare l'abitare. Esso rappresenta un esperimento concreto e simbolico che apre scenari nuovi per la città e per chi la abita ([Fondazione Porta Palazzo, 2025](#)).

▼ Fig. 134 Esploso assometrico. Tipologie degli alloggi. Rielaborazione personale su disegno di gentile concessione dello Studio *Follow The Architect*.

PIANO 6

16 87 MQ

PIANO 5

14 57 MQ

15 56 MQ

PIANO 4

12 57 MQ

13 56 MQ

PIANO 3

8 57 MQ

10 74 MQ

11 42 MQ

PIANO 2

6 57 MQ

7 74 MQ

9 42 MQ

PIANO 1

3 40 MQ

4 78 MQ

5 56 MQ

8 27 MQ
[TERRAZZA COLLETTIVA]

PIANO 0

1 56 MQ

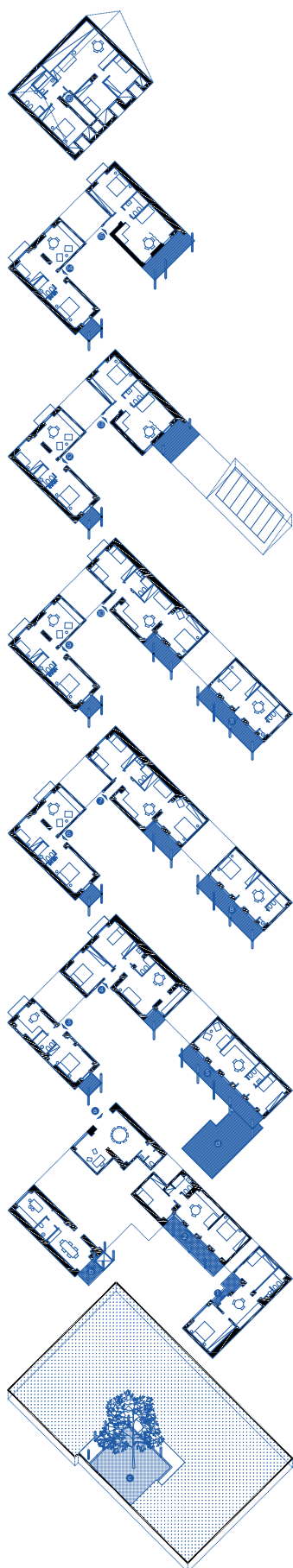
2 57 MQ

3 41 MQ
[SPAZIO DI COMUNITÀ PER IL QUARTIERE]

4 56 MQ
[SALA E CUCINA COLLETTIVE]

TERRENO

5 67 MQ
[CORTILE COLLETTIVO]



/ GLI ALLOGGI

In coerenza con il target di progetto, le scelte progettuali sono state costruite sulla base di una conoscenza approfondita delle dinamiche demografiche e socioeconomiche del quartiere, con un'attenzione specifica alle difficoltà di accesso alla casa che interessano le famiglie con figli. All'interno di questa strategia, l'edificio - che allo stato attuale comprende 20 unità abitative - viene riorganizzato riducendo il numero degli alloggi a 16, con una capacità abitativa stimata di 50 persone, privilegiando una logica qualitativa dell'abitare e una migliore adeguatezza degli spazi alle esigenze dei nuclei destinatari. Con l'avanzare del progetto e l'ampliamento della rete di soggetti coinvolti, è emersa inoltre la possibilità che fino a cinque di queste unità vengano acquisite da enti del Terzo Settore, che abbiano gli stessi scopi della Fondazione, destinandole alla locazione a favore di persone in condizioni di particolare fragilità ([Scheda di presentazione CLT, 2025: 14-28](#)).

Nella fase preliminare del progetto è stato avviato un approfondito lavoro di ricerca tipologica, che ha condotto alla definizione e al confronto di diverse configurazioni abitative, tra cui soluzioni di bilocali, trilocali e un quadrilocale collocato nel sottotetto. Questo processo è stato orientato da vincoli precisi, legati sia al controllo dei costi di ristrutturazione sia al rispetto della normativa vigente, comprese le disposizioni relative alla residenza anagrafica e alle condizioni per l'ottenimento del permesso di soggiorno. All'interno di questi limiti, il gruppo di progettazione ha indagato le possibilità offerte dal quadro normativo, cercando soluzioni capaci di valorizzare il progetto complessivo. In particolare, è stata presa in considerazione l'ipotesi di attribuire agli spazi collettivi al piano terra un ruolo complementare rispetto agli alloggi, riconoscendoli come parte integrante della qualità e dell'ampiezza dell'abitare, oltre la sola superficie privata delle singole unità. Gli appartamenti sono progettati per accogliere nuclei familiari eterogenei e potenzialmente mutevoli nel tempo, offrendo una configurazione spaziale flessibile capace di adattarsi all'aumento o alla riduzione dei componenti. In ogni caso, l'organizzazione interna preserva una chiara distinzione tra gli ambiti più propriamente individuali e quelli destinati alla vita comune della famiglia.

Le unità collocate nella manica principale godono di una doppia esposizione, affacciandosi sia su corso Giulio Cesare sia sul cortile interno, mentre gli alloggi della manica più bassa si orientano esclusivamente verso il cortile e sono accessibili tramite i ballatoi, riqualificati e ampliati mediante l'inserimento di una struttura metallica addossata alla facciata. Oltre a integrare il nuovo sistema di ascensori, tale intervento permetterà la realizzazione di terrazzi di dimensioni adeguate, estendendo gli spazi di soggiorno verso l'esterno e consentendo l'installazione di dispositivi di schermatura solare, con effetti positivi sul comfort degli ambienti esposti a sud.

▼ **Fig. 135** Scatti dello stato di fatto dell'immobile. In ordine: gli spazi esterni e la vista; le scale interne e i ballatoi; gli interni degli appartamenti. Immagini della Presentazione del CLT. Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>



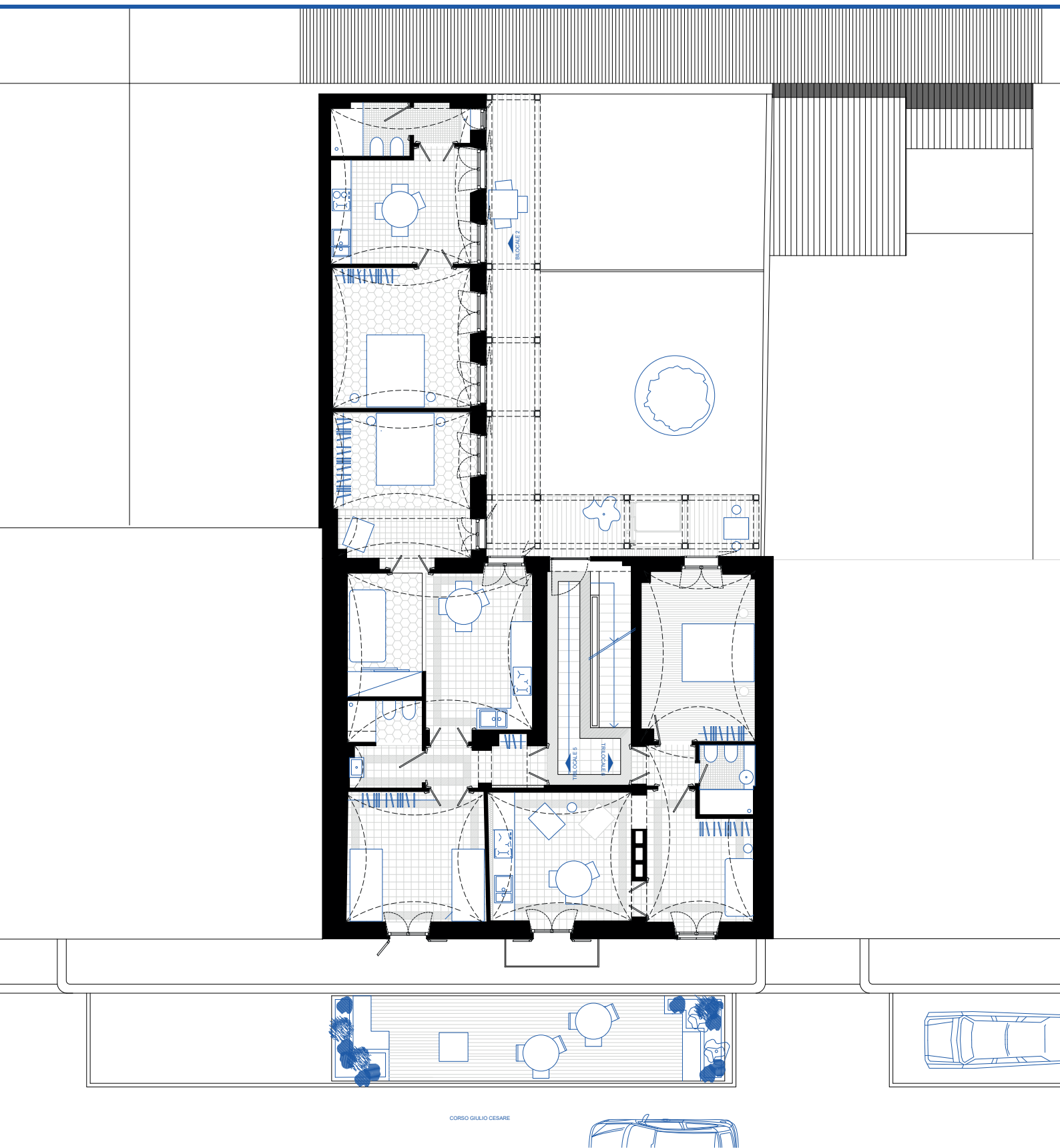
Sul piano energetico, l'intervento si basa su un approccio sistemico alla sostenibilità. L'intervento prevede una riduzione dei consumi attraverso l'integrazione dell'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria con sistemi solari. Sulla copertura del fabbricato interno al cortile saranno installati collettori solari termici, collegati a un serbatoio di accumulo nel locale tecnico, e pannelli fotovoltaici, predisposti anche per una futura integrazione in una CERS, che coinvolga non solo l'edificio ma, potenzialmente, anche altri immobili vicini. Un impianto ad alta efficienza, supportato dai sistemi solari, consentirà l'ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi, mentre la sostituzione degli infissi con nuovi serramenti conformi ai requisiti di trasmittanza contribuirà a migliorare ulteriormente le prestazioni dell'edificio. Sempre in un'ottica di sostenibilità, intesa in senso ampio, come integrazione di dimensione ambientale, economica e sociale, il progetto valorizza il patrimonio materico esistente attraverso il recupero e il riuso delle finiture originarie, quali pavimenti in graniglia e cementine e porte interne in legno, che verranno restaurati al fine di preservare l'identità storica dell'edificio e ridurre l'impatto ambientale legato all'introduzione di nuove forniture. Una parte di questo percorso, in particolare il restauro delle porte interne, è già stata avviata tramite una serie di workshop di falegnameria organizzati all'interno dell'edificio a partire da marzo 2025, ai quali ho preso parte attivamente, contribuendo alle operazioni di recupero e restauro e al processo progettuale. I nuovi materiali introdotti, soprattutto negli ambienti bagno, saranno selezionati in continuità con quelli esistenti, privilegiando soluzioni essenziali, cromie neutre e materiali naturali, in un'ottica di coerenza estetica e sostenibilità complessiva dell'intervento.



▲ Fig. 136 Scatti del workshop di falegnameria. Restauro delle porte interne. Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>

Infine, per ciò che concerne l'arredo, nella fase attuale il progetto di ristrutturazione e il Computo Metrico Estimativo non ne prevedono l'inserimento. Si tratta tuttavia di un tema già individuato come rilevante, che verrà approfondito in una fase successiva dello sviluppo progettuale. Il progetto parte da un'idea di abitare che non si misura solo in metri quadrati, ma nella qualità complessiva degli spazi e delle relazioni che questi riescono a generare. La vivibilità nasce dall'equilibrio tra alloggi ben organizzati, spazi comuni realmente utilizzabili, occasioni di incontro tra gli abitanti e dotazioni capaci di migliorare il comfort quotidiano, soprattutto se confrontate con le condizioni abitative diffuse nel contesto urbano di riferimento (Scheda di presentazione CLT,2025: 14-28).

▼ Fig. 137 Pianta di progetto PIANO TIPO. Rielaborazione personale su disegno di gentile concessione dello Studio *Follow The Architect*.



▼ Fig. 138 Pianta di progetto SESTO E ULTIMO PIANO. Rielaborazione personale su disegno di gentile concessione dello Studio *Follow The Architect*.



▼ **Fig. 139** Cantiere spazio di Comunità / spazi collettivi del CLT Giulio34.
Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>



/ GLI SPAZI COLLETTIVI

Nel progetto gli spazi collettivi assumono un ruolo strutturante e sono pensati come una naturale estensione dell'abitare domestico, capaci di superare i confini dell'appartamento e di sostenere la vita quotidiana dei residenti. La dimensione collettiva non è concepita come accessoria, ma come parte integrante della qualità abitativa, offrendo luoghi flessibili per il relax, il gioco, lo studio, il lavoro informale e la socialità, sia al chiuso sia all'aperto.

Al piano terra, gli spazi affacciati su corso Giulio Cesare svolgono un ruolo centrale in questa strategia. Uno degli ex negozi viene riconvertito in due locali comuni polifunzionali, dotati di cucina e servizi igienici, utilizzabili dalle famiglie residenti per attività condivise, riunioni o come estensione diurna degli alloggi. Gli altri locali commerciali sono invece destinati a ospitare uno spazio di comunità aperto anche al quartiere, pensato per iniziative associative, culturali o di servizio. Questa scelta consente di rafforzare la permeabilità tra l'edificio e il contesto urbano, intrecciando la scala condominiale con quella di vicinato e contribuendo a "forzare" i confini tradizionali dell'immobile residenziale. Il cortile interno costituisce il fulcro del sistema degli spazi comuni. Attualmente privo di qualità e caratterizzato da superfici completamente impermeabili, viene ripensato come una corte-giardino permeabile, capace di migliorare il comfort ambientale e di diventare uno spazio relazionale centrale per la vita collettiva. Da qui si accede alla terrazza collocata sul basso fabbricato, resa pienamente fruibile e destinata ad attività di gioco, momenti di relax ed eventi condivisi, ampliando ulteriormente la dotazione di spazi all'aperto a disposizione degli abitanti.

A completare il quadro contribuiscono alcune cantine collocate al piano interrato. Pur essendo ogni appartamento dotato della propria cantina di pertinenza, la presenza di locali eccedenti ha consentito di destinarne una parte a funzioni comuni, in particolare a una lavanderia e a un laboratorio condivisi. Questa scelta rafforza la dimensione collettiva dei servizi, riduce la necessità di dotazioni individuali all'interno degli alloggi e contribuisce a ottimizzare l'uso degli spazi disponibili, favorendo pratiche di condivisione e un uso più efficiente delle risorse. Un elemento chiave dell'intervento è rappresentato dalla trasformazione dei ballatoi. Da semplici corridoi all'aperto, essi diventano spazi abitabili, utilizzabili come prolungamento degli interni. Questa trasformazione attribuisce ai ballatoi una natura ibrida, a metà tra spazio individuale e spazio collettivo: da un lato offrono a ciascun nucleo familiare uno spazio esterno privato, fondamentale per il comfort e il bisogno di intimità; dall'altro favoriscono la presenza, l'incontro e gli scambi informali tra gli abitanti, contribuendo ad animare la vita condominiale.

Nel loro insieme, gli spazi collettivi concorrono così a costruire un ambiente residenziale più aperto, relazionale e capace di sostenere nel tempo forme di socialità, inclusione e cura condivisa.

▼ Fig. 140 Sezione trasversale. Rielaborazione personale su disegno di gentile concessione dello Studio *Follow The Architect*.

Appartamenti manica alta

la manica su corso Giulio Cesare ospiterà 10 appartamenti, tra trilocali e bilocali, e 1 grande quadrilocale ottenuto dal recupero del sottotetto. Tutti avranno saranno dotati di **doppio affaccio**, sul corso e sul cortile interno, per consentire una migliore ventilazione e godere del terrazzino affacciato sul verde.

Spazi collettivi

uno degli ex negozi al piano terra ospiterà due locali polivalenti con cucina e servizi a disposizione dei residenti per attività collettive o come espansione dello spazio domestico privato: anche gli spazi collettivi avranno doppio affaccio, sul corso e sul cortile interno.

Ballatoi

i ballatoi esistenti verranno sostituiti e ampliati: una nuova struttura appoggiata alla facciata ospiterà l'ascensore e creerà un sistema di terrazzini a disposizione di ognuno degli appartamenti, aumentando gli spazi all'aperto per i residenti e contribuendo all'ombreggiamento e al comfort estivo.

Terrazza collettiva

il tetto del basso fabbricato all'interno del cortile verrà trasformato in una la terrazza a disposizione degli abitanti del palazzo, da utilizzare per attività collettive o come spazio aperto per le attività quotidiane.

Cortile

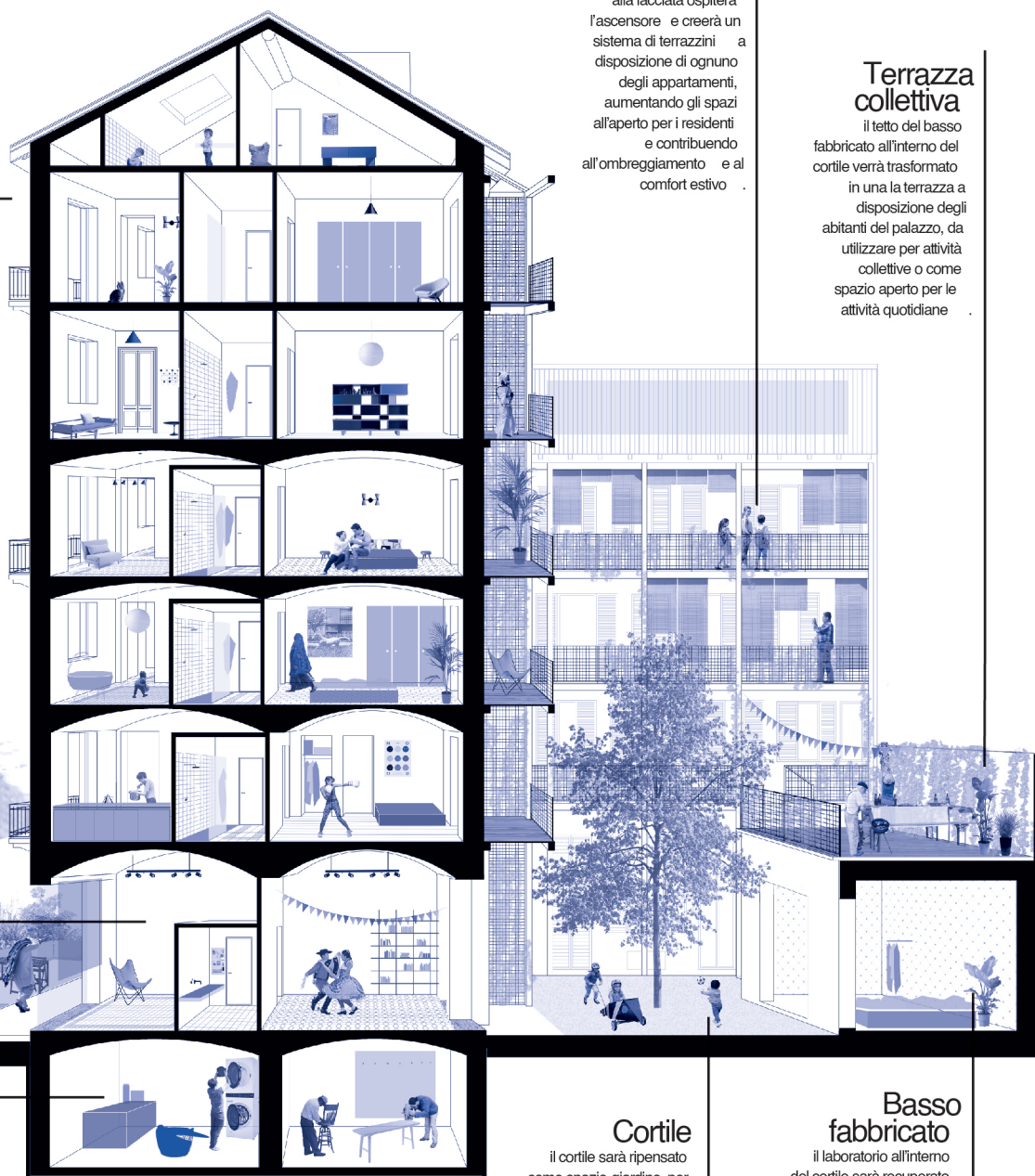
il cortile sarà ripensato come spazio-giardino, per migliorare la permeabilità del suolo e il comfort termico ambientale.

Basso fabbricato

il laboratorio all'interno del cortile sarà recuperato come spazio residenziale e integrerà uno dei due trilocali del piano terra, con ingresso diretto dal cortile.

Servizi collettivi

il piano interrato ospiterà, oltre alle cantine e ai locali tecnici, servizi collettivi come la lavanderia o laboratori per attività manuali.



0 2 10 20 m

▼ Fig. 141 Sezione longitudinale. Rielaborazione personale su disegno di gentile concessione dello Studio *Follow The Architect*.

Sottotetto

il sottotetto verrà recuperato e ospiterà 1 quadrilocale, composto da tre camere da letto, una zona giorno e due bagni e dotato di doppio affaccio, sul corso e sul cortile interno.

Spazio di comunità

negli ex negozi al piano terra troverà posto lo spazio di comunità: un luogo a disposizione del quartiere e delle realtà attive in Aurora, per incontri e attività, idealmente connesso con il Giardino Madre Teresa che si trova proprio dal lato opposto del corso.

Appartamenti manica bassa

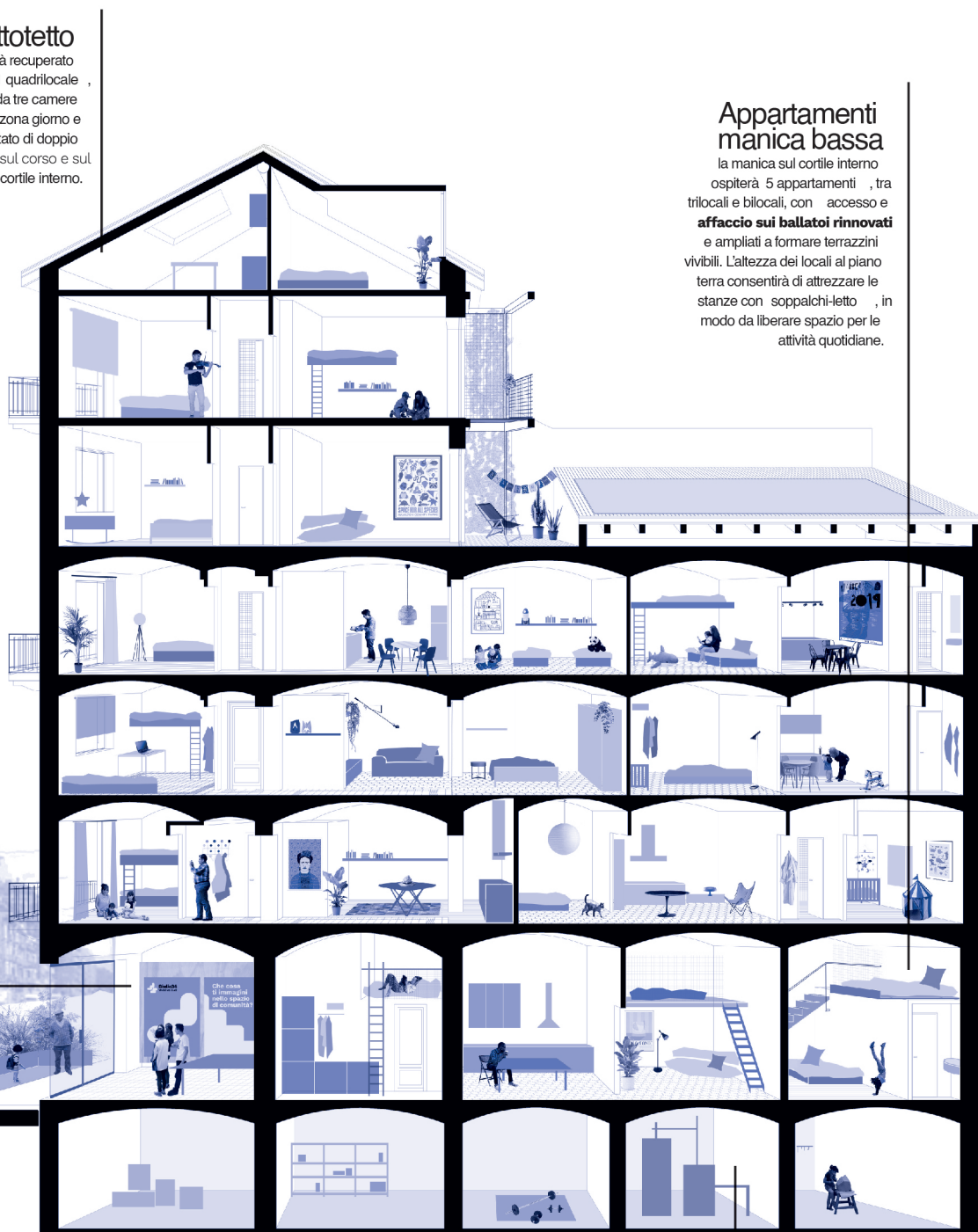
la manica sul cortile interno ospiterà 5 appartamenti, tra trilocali e bilocali, con accesso e affaccio sui ballatoi rinnovati e ampliati a formare terrazzini vivibili. L'altezza dei locali al piano terra consentirà di attrezzare le stanze con soppalchi-letto, in modo da liberare spazio per le attività quotidiane.

Spazio esterno polifunzionale

lo spazio di comunità sarà dotato di una estensione all'aperto, lungo corso Giulio Cesare, per ospitare attività dedicate al quartiere.

Locali tecnici

al piano interrato della manica bassa sarà collocato il locale caldaia, connesso ai pannelli solari posti sul tetto.



/ GLI SPAZI DI COMUNITÀ

La presenza di spazi aperti e accessibili alla cittadinanza rappresenta un elemento centrale e non negoziabile del progetto. L'introduzione di una dimensione dell'abitare che eccede sia la scala domestica sia quella condominiale è infatti considerata essenziale per generare ricadute positive sul territorio e per mettere in relazione il Community Land Trust con il contesto urbano più ampio.

All'interno dell'edificio di Giulio34, gli spazi di comunità sono stati individuati in due dei tre locali al piano terra affacciati sul corso, originariamente destinati ad attività commerciali. In una prima fase, l'ipotesi era quella di mantenerne l'uso come negozi; nel corso dello sviluppo progettuale, tuttavia, è maturata la scelta di riconvertirli in luoghi aperti al quartiere, concepiti come presidi di prossimità e spazi di riferimento non esclusivi del CLT, ma condivisi con l'intera comunità locale. In questo modo, una parte dell'edificio assume esplicitamente la funzione di interfaccia tra il progetto abitativo e il quartiere, inserendosi in una rete più ampia di spazi collettivi già attivi sul territorio.

▼ Fig. 142 Spazio di Comunità del CLT Giulio34. Area esterna. Fonte: <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>



La definizione e l'organizzazione di questi ambienti è stata inevitabilmente condizionata dai vincoli propri di un intervento di ristrutturazione su un edificio esistente. I progettisti hanno quindi adottato un approccio orientato alla valorizzazione delle caratteristiche già presenti, cercando di ampliare al massimo le potenzialità spaziali e qualitative offerte dall'immobile. In questo modo, gli spazi del CLT diventano non solo luoghi a servizio dei residenti, ma nodi di una rete territoriale più ampia, capaci di intrecciare dimensione abitativa, spazio pubblico e comunità ([Scheda di presentazione CLT, 2025: 30](#)).

Nel corso dell'estate 2024, mentre si andavano definendo le strategie di apertura dell'edificio al quartiere, il Comune di Torino ha pubblicato il bando "*ImpatTO*", finalizzato al sostegno di progetti per l'attivazione di spazi di comunità. L'iniziativa è stata immediatamente individuata come un'opportunità coerente con gli obiettivi della Fondazione di Comunità Porta Palazzo, che ha partecipato al bando insieme a una rete di dieci organizzazioni del terzo settore attive nel quartiere Aurora. La proposta è risultata vincitrice nel marzo 2025, rientrando tra gli 11 progetti selezionati e ottenendo un contributo pari a **28.000 euro**. Il progetto presentato interessa tre ambiti principali, concepiti come un sistema integrato: gli spazi di comunità interni al Community Land Trust, i marciapiedi lungo corso Giulio Cesare e il Giardino Madre Teresa di Calcutta. L'intervento mira a rafforzare il tessuto socioculturale di un'area caratterizzata da forte vitalità ma anche da criticità legate alla convivenza tra gruppi diversi. In particolare, il Giardino risulta molto frequentato in alcune fasce orarie, grazie alla presenza di scuole, servizi e attività commerciali, ma in altri momenti appare sottoutilizzato e percepito come poco sicuro ([presidente FFP Guglia C., incontro 29.09.2025](#)). Per far fronte a queste criticità, il progetto punta su una presenza continuativa e riconoscibile negli spazi, attraverso un presidio stabile in grado di connettere il Giardino Madre Teresa di Calcutta con gli spazi di comunità del CLT e di attivare il coinvolgimento di residenti, frequentatori, commercianti e scuole. L'intento è promuovere pratiche di prossimità basate sulla partecipazione diretta, superando un'impostazione esclusivamente assistenziale e riconoscendo il ruolo attivo delle persone nella gestione condivisa dello spazio pubblico. Le attività si articolano lungo tre direttrici principali: il rafforzamento della dimensione relazionale attraverso iniziative di socialità; la prossimità, intesa come ascolto e accompagnamento ai bisogni emergenti; e la cura dei luoghi, sviluppata tramite pratiche condivise di manutenzione, confronto e autocostruzione, volte a consolidare responsabilità collettiva e senso di appartenenza.

In questo modo, gli spazi del CLT diventano non solo luoghi a servizio dei residenti, ma nodi di una rete territoriale più ampia, capaci di intrecciare dimensione abitativa, spazio pubblico e comunità.

FATTIBILITÀ ECONOMICA

Un ulteriore nodo cruciale per l'attuazione concreta del modello riguarda la sua fattibilità e sostenibilità economico-finanziaria. In Italia, il CLT assume la forma di una fondazione senza scopo di lucro che, proprio per garantire la sostenibilità degli interventi, deve attivare risorse diversificate e al tempo stesso mantenere in modo permanente la proprietà dei suoli, sottraendoli a usi speculativi e vincolandoli alle finalità sociali del progetto ([Vercellone A., Conferenza biennale, 12.11.2025](#)). Questo implica la necessità di reperire molteplici forme di finanziamento capaci di sostenere le diverse fasi del modello.

Secondo quanto riportato dall'arch. Santiago Gomes ([Intervista del 02.04.2025](#)), dopo l'avvio del ciclo di incontri "Una casa per tutt*" nel 2021, la Fondazione di Comunità ha dedicato circa un anno e mezzo ad approfondite indagini sul territorio torinese, alla ricerca di immobili adatti ad accogliere questo nuovo modello di gestione abitativa basato sulla partecipazione comunitaria.

In una fase iniziale, la Fondazione aveva considerato la Cavallerizza Reale come possibile sede per sviluppare un progetto basato sulla partecipazione e sulla gestione comunitaria. Il progetto elaborato dall'architetto Matteo Robiglio per l'edificio, orientato all'innovazione sociale, appariva infatti in sintonia con questa visione. Con il passare degli anni, però, le successive revisioni progettuali e una serie di complessità burocratiche e amministrative modificarono profondamente l'impostazione originaria e le nuove proposte, sempre più orientate a funzioni istituzionali, residenze universitarie e attività direzionali, riducevano lo spazio per forme di governance condivisa e per un uso realmente comunitario degli spazi, allontanando il progetto dalla filosofia che aveva inizialmente attratto la Fondazione. Di fronte a un'evoluzione che rendeva la Cavallerizza sempre più dipendente da investimenti privati e meno permeabile alla partecipazione diretta degli abitanti, la Fondazione comprese che quel contesto non offriva più le condizioni necessarie per sviluppare un progetto radicato nella comunità e decise di orientarsi verso un altro immobile in città, capace di ospitare la sperimentazione del primo Community Land Trust italiano e di preservare i principi fondativi del modello.

Nel marzo 2023, ancora prima della costituzione della Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune ETS, la Fondazione di Comunità Porta Palazzo avviò quindi una ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico.

Nonostante il coinvolgimento del Comune e la consultazione degli elenchi degli immobili di proprietà della Città di Torino, nessuna delle soluzioni individuate soddisfaceva i requisiti tecnici e progettuali necessari. Esclusa la pista pubblica, la Fondazione rivolse quindi l'attenzione al mercato privato. Fu in questa fase che vennero visitati due immobili di proprietà privata: entrambi si rivelarono però non idonei, per ragioni legate alla struttura, alla posizione o alla scarsa adattabilità alle finalità del progetto. Proseguendo la ricerca attraverso canali diretti, tra cui piattaforme come Immobiliare.it, la Fondazione individuò infine l'annuncio di un edificio ritenuto idoneo all'implementazione di un CLT, aprendo così la strada alla concreta realizzazione del progetto CLT ([arch.Gomes S., intervista del 02.04.2025](#)).

L'immobile situato in Corso Giulio Cesare 34, nel cuore del quartiere Aurora, era posto in vendita da un proprietario privato al prezzo complessivo di **475.600 euro**, comprensivo delle spese accessorie (costi di agenzia, imposte). L'edificio, con una superficie commerciale complessiva di circa **1.000 mq**, presentava un valore unitario pari a circa **476 €/mq**. In relazione alle condizioni dell'edificio e al segmento di mercato di riferimento - individuabile, secondo i dati OMI del II semestre del 2023, nelle abitazioni di tipo economico, con valori compresi indicativamente tra **1200 e 1.750 €/mq** di superficie lorda - tale prezzo risultava significativamente inferiore a un valore ordinario per il medesimo segmento ([Quotazioni OMI, 2023](#)). Considerata la congruità dell'offerta rispetto alle caratteristiche dell'immobile e le finalità del progetto, la Fondazione presentò tempestivamente un'offerta formale corrispondente all'importo richiesto.

È in questa prima fase, con questa prima spesa, che si apre il tema decisivo del reperimento delle risorse economiche. Per rendere possibile l'acquisto dell'immobile individuato, la Fondazione ha dovuto affrontare fin da subito la questione della sostenibilità finanziaria dell'operazione. La strategia individuata è stata quella di avviare una raccolta fondi tramite prestiti sociali, così da coinvolgere direttamente la comunità in un processo di partecipazione e corresponsabilità. Il percorso che ha portato all'acquisizione dell'immobile si è sviluppato tra la fine del 2023 e il 2024.

A novembre 2023 il proprietario accetta la proposta d'acquisto presentata dalla Fondazione, aprendo la strada alla fase successiva di definizione tecnica ed economica dell'intervento.

Il modello economico del CLT si fonda su una combinazione articolata di risorse già disponibili e di fondi da reperire, finalizzata a garantire la copertura finanziaria complessiva dell'intervento.

Una prima componente è rappresentata dal contributo della Fondazione CSP, destinato allo studio di fattibilità, cui si affiancano le entrate previste dalla vendita di una parte degli alloggi a partner sociali con finalità coerenti con il progetto.

Ulteriori risorse provengono da contributi a fondo perduto, in parte già stanziati e in parte da acquisire prima dell'avvio degli interventi di ristrutturazione, oltre ai cosiddetti capitali di capacitazione, che includono contributi, donazioni e strumenti di sostegno analoghi. Una quota rilevante delle entrate è inoltre generata dalla vendita degli alloggi alle famiglie beneficiarie, riferita agli alloggi destinati alla proprietà superficaria, mentre un'ulteriore voce riguarda la cessione dello Spazio di Comunità alla Fondazione di Comunità Porta Palazzo. Il quadro delle risorse si completa con una raccolta di donazioni da soggetti privati e con proventi attesi da progetti europei, nonché con finanziamenti pubblici a sostegno delle attività comunitarie, tra cui contributi specificamente destinati al primo anno di funzionamento dello Spazio di Comunità.

A queste entrate si aggiungono ulteriori finanziamenti o prestiti ipotizzati, mentre la quota residua dei costi è prevista in copertura attraverso debito assunto dalla Fondazione CLT, a conferma di un modello finanziario misto che integra risorse pubbliche, private, comunitarie e strumenti di indebitamento (Fig.145).

Fonte di finanziamento	Importo
Contributo Fondazione CSP per studio di fattibilità	40.000 €
Vendita di 5 alloggi a partner sociali (circa 314 mq complessivi)	580.558 €
Contributi a fondo perduto - Fondazione Compagnia di San Paolo (stanziati)	250.000 €
Contributi a fondo perduto da reperire prima della ristrutturazione	300.000 €
Capitali di capacitazione (contributi, donazioni, bonus)	165.000 €
Vendita alloggi alle famiglie beneficiarie (11 alloggi)	898.846 €
Vendita Spazio di Comunità alla Fondazione di Comunità Porta Palazzo	65.213 €
Donazioni da privati	30.000 €
Proventi attesi da progetti europei	170.000 €
Finanziamenti pubblici - Bando ImpacTO (Città di Torino)	28.000 €
Ulteriori finanziamenti o prestiti ipotizzati	97.757 €
Debito assunto dalla Fondazione CLT	61.667 €

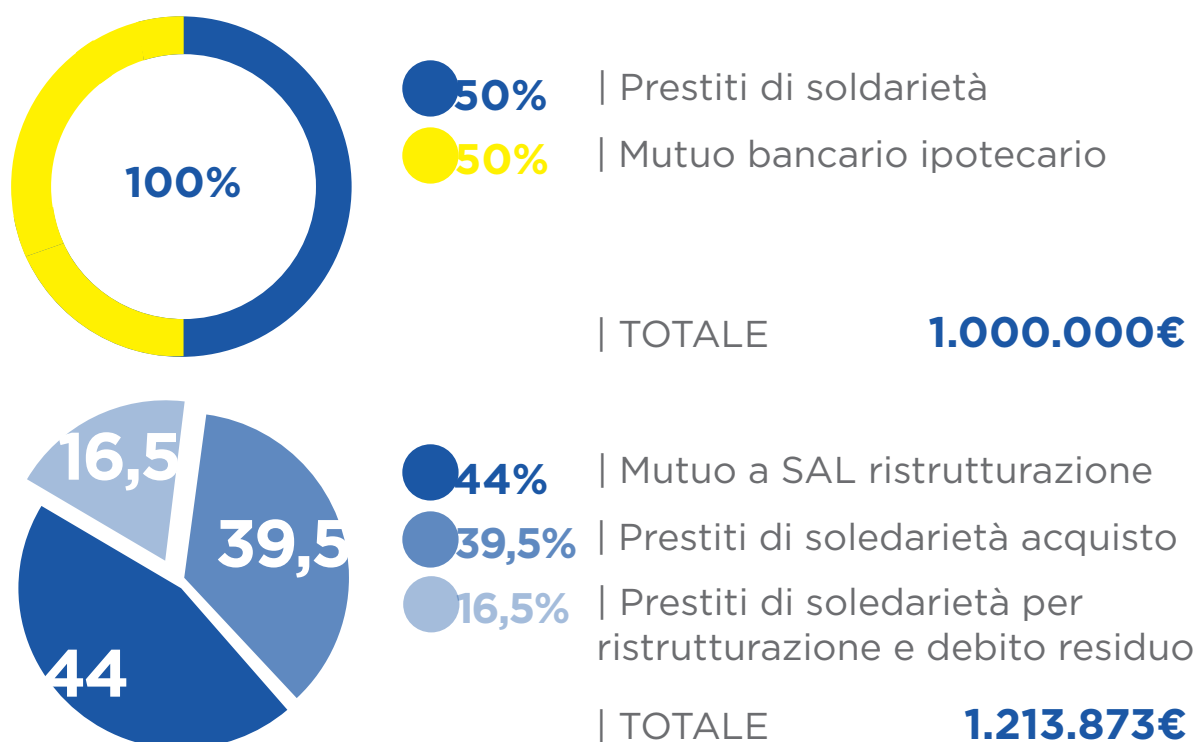
▲ Fig. 145 Tabella importi delle entrate previste del CLT. Rielaborazioni dati della Presentazione del CLT.
Fonte: https://linktr.ee/clt_giulio

Le coperture a debito - cioè, le risorse finanziarie ottenute tramite prestiti che la Fondazione dovrà restituire nel tempo - rappresentano una componente significativa del piano economico del CLT (Fig.146). Per quanto riguarda quelle previste prima delle vendite, il fabbisogno stimato è di 1.213.873 euro, derivato da tre strumenti:

- ◆ Prestiti di solidarietà per la ristrutturazione e il debito residuo (circa **16,5%** del totale = **200.289,05 €**),
- ◆ Prestiti di solidarietà per l'acquisto dell'immobile (circa **39,5%**= **479.479,84 €**),
- ◆ Mutuo bancario a SAL per la ristrutturazione (circa **44%** = **534.104,12 €**).

Questa combinazione consente di distribuire il rischio finanziario su più canali e di avviare i lavori anche in assenza dell'intera copertura a fondo perduto o derivante dalle vendite.

COPERTURE A DEBITO PRIMA DELLE VENDITE



▲ Fig. 146 Grafico e tabella con coperture a debito prima delle vendite del CLT. Rielaborazioni dati della Presentazione del CLT. Fonte: https://linktr.ee/clt_giulio

A regime, una volta completate le fasi di acquisto e ristrutturazione, la Fondazione dovrà mantenere un equilibrio stabile tra entrate e uscite, così da garantire la sostenibilità del modello nel lungo periodo. Le spese riguarderanno il pagamento degli interessi e la restituzione del capitale dei prestiti sociali e del mutuo, la manutenzione degli spazi comuni, la gestione operativa dell'ente - che comprende amministrazione, stewardship e governance - e la creazione di fondi dedicati alla copertura di eventuali insolvenze e al sostegno solidale.

Nei mesi successivi, tra dicembre 2023 e aprile 2024, la Fondazione conduce un intenso dialogo con istituzioni e potenziali finanziatori - tra cui Banca Etica, Fondazione Compagnia di San Paolo, Città di Torino, Cassa Depositi e Prestiti e Fondazione CRT - per costruire una base solida a sostegno dell'operazione di acquisto e della futura ristrutturazione dello stabile ([arch. Gomes S., Intervista 02.04.2025](#)).

La diversità degli attori coinvolti rende necessario un articolato lavoro di coordinamento, produzione di documentazione e interlocuzione costante con soggetti pubblici e privati. Per gestire questa complessità, la Fondazione decise di avvalersi del supporto di consulenti esterni, tra cui la Società Benefit Avanzi, che contribuisce alla strutturazione tecnica ed economica dell'operazione. A inizio febbraio 2024 viene elaborato un primo studio di fattibilità tecnico-economica proprio da Avanzi Srl, grazie a un contributo a fondo perduto di **40.000 euro** della Fondazione Compagnia di San Paolo. Alla fine dello stesso mese l'immobile viene definitivamente bloccato con la firma del compromesso, in attesa del rogito.

Questa fase è stata sostenuta da un articolato meccanismo di finanziamento collettivo. Alla campagna di prestiti sociali hanno partecipato **82 persone** fisiche e **5 organizzazioni** del territorio, attive nei campi dell'abitare, del mutualismo e dell'economia solidale. I prestiti, remunerati con un tasso annuo del **2%** fino alla vendita degli alloggi, hanno consentito di raccogliere circa **500.000 €** ([Presentazione CLT, 2024: 21](#)).

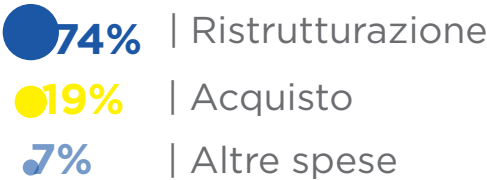
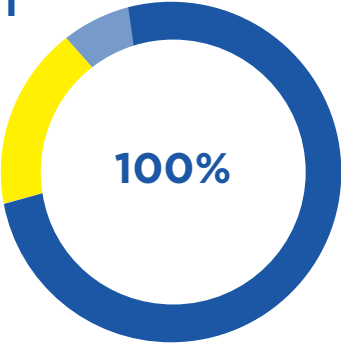
L'investimento iniziale complessivo sostenuto dalla Fondazione è stato pari a **516.450 €**, articolato come segue:

- ◆ **445.000 €** per l'acquisto dell'immobile (pari a **445 €/mq**);
- ◆ **31.450 €** per spese accessorie, comprendenti costi di agenzia e imposte;
- ◆ **40.000 €** per spese tecniche e legali, tra cui onorari notarili, compensi per commercialisti, architetti e ingegneri.

La raccolta fondi si conclude a giugno 2024, consentendo di avviare la progettazione esecutiva e di procedere alla firma dell'atto di compravendita, avvenuta il 1° luglio 2024. Con questo passaggio, la liquidità raccolta si trasforma in patrimonio immobiliare, il cui valore - secondo i parametri dell'Agenzia delle Entrate - risulta stimato in circa il doppio del prezzo di acquisto ([Presentazione CLT, 2025: 31](#)).

Ad oggi, sulla base della documentazione più recente, il modello economico semplificato del progetto CLT Giulio34 stima un costo complessivo pari a **2.657.234 euro**, articolato in tre principali voci: **19%** per l'acquisto dell'immobile, **74%** per gli interventi di ristrutturazione e **7%** per altre spese tecniche e gestionali (Fig.143).

COSTI



| TOTALE **2.700.000€**

Più precisamente:

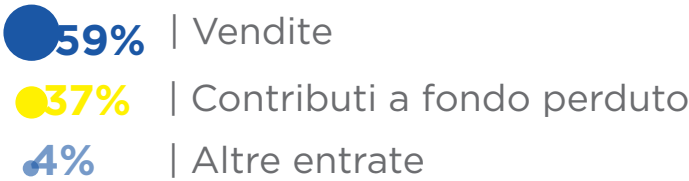
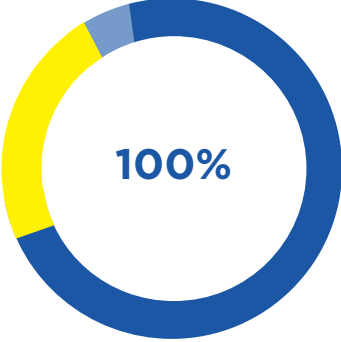
Voce di costo	Importo
Studio di fattibilità iniziale	40.000 €
Acquisto dell'immobile e spese accessorie	476.450 €
Interventi di ristrutturazione (CME, maggio 2025)	1.982.907 €
Interessi sui debiti (2025-2026)	43.877 €
Selezione e accompagnamento nuclei familiari (pre-acquisto)	36.000 €
Accompagnamento CLT e Spazio di Comunità (1° anno)	40.000 €
Attività di sviluppo e comunicazione (primi 2 anni)	20.000 €
Strumenti per implementazione e replicabilità del modello	18.000 €

▲ Fig. 143 Grafico e tabella con voci di costo del CLT. Rielaborazioni dati della Presentazione del CLT. Fonte: https://linktr.ee/clt_giulio

Come si legge dai documenti recenti pubblicati dalla Fondazione Porta Palazzo, il modello economico del CLT è ancora in fase di definizione e le stime attuali rappresentano una proiezione preliminare dei costi e delle possibili coperture.

Sul versante delle entrate (Fig.144), il modello economico prevede un totale di **2.687.041 euro**, provenienti per **59%** dalla vendita delle unità abitative, per **37%** da contributi a fondo perduto e per il restante **4%** da entrate ulteriori.

ENTRATE



| TOTALE **2.700.000€**

▲ Fig. 144 Grafico semplificato delle entrate previste del CLT. Rielaborazioni dati Presentazione del CLT. Fonte: https://linktr.ee/clt_giulio

Le entrate, invece, deriveranno principalmente dalla “fee” per il diritto di superficie pagata dalle famiglie, a cui potranno aggiungersi i proventi della vendita di eventuali locali commerciali e altre risorse generate dalle attività del CLT. Il raggiungimento del punto di equilibrio economico implica una duplice sostenibilità: da un lato, la Fondazione deve essere in grado di far fronte nel tempo ai debiti contratti; dall’altro, le famiglie devono poter sostenere i costi complessivi dell’abitare - mutuo, “fee”, spese condominiali e riscaldamento - senza eccedere la soglia di accessibilità. L’obiettivo è mantenere tali costi attorno a un terzo del reddito mensile delle famiglie **(33-35%)**. Questo doppio equilibrio, che tutela sia l’ente sia gli abitanti, costituisce il fulcro del modello CLT e la condizione indispensabile per assicurarne la tenuta nel tempo (Presentazione CLT, maggio 2025: 21).

Per quanto riguarda la natura giuridica e contrattuale della fee, la Fondazione è attualmente in fase di confronto con la propria commercialista. Non avendo invece ancora concluso la perizia del valore del suolo, al fine di ridurre l’impatto economico sulle famiglie, è stata adottata una stima orientativa pari a **1,8 €/mq** al mese, ottenendo un’entrata complessiva mensile di circa **1.790 €**. Parallelamente, l’ingegnere incaricato del progetto energetico ha elaborato una stima preliminare dei consumi, mentre è stata ipotizzata una ripartizione dei millesimi condominiali per la distribuzione delle spese comuni. Questo insieme di valutazioni ha consentito di definire in modo più puntuale i costi mensili di gestione dei singoli alloggi (Fig.147), arrivando a una prima stima orientativa, suscettibile di ulteriori affinamenti in funzione delle soluzioni progettuali adottate per i piani quarto e quinto (arch.Giannini S., confronto 09.01.26).

		S.C. MQ commerciali	Fee mensili	Spese mensili riscaldamento (stime Ing. Energetico per singolo appartamento, con solare e fotovoltaico)	Spese mensili condominio
	Spazio di comunità	47.0	€ 85	€ 32	€ 31
	Spazio collettivo	36.6		€ 30	€ 29
PT	TRILOCALE 2	56.0	€ 101	€ 34	€ 25
	TRILOCALE 1	57.5	€ 104	€ 41	€ 21
1	TRILOCALE 3	56.2	€ 101	€ 17	€ 29
	TRILOCALE 4	78.5	€ 141	€ 19	€ 27
	BILOCALE 1	39.9	€ 72	€ 11	€ 18
2	BILOCALE 2	42.4	€ 76	€ 16	€ 21
	TRILOCALE 5	74.3	€ 134	€ 16	€ 26
	TRILOCALE 6	56.6	€ 102	€ 16	€ 27
3	BILOCALE 3	42.4	€ 76	€ 19	€ 23
	TRILOCALE 7	74.7	€ 134	€ 23	€ 28
	TRILOCALE 8	56.6	€ 102	€ 16	€ 27
4	TRILOCALE 9	76,1	€ 137	€ 15	€ 30
	BILOCALE 4	38,70	€ 70	€ 18	€ 19
5	TRILOCALE 10	74,6	€ 135	€ 17	€ 30
	BILOCALE 5	38,80	€ 70	€ 20	€ 19
6	QUADRILOCALE	85,7	€ 154	€ 49	€ 38
Totale			€ 1.794	€ 409	€ 468

▲ Fig. 147 Tabella ipotesi di valori delle componenti della “fee” del CLT. Rielaborazione personale dei dati forniti dall’arch. Sandra Giannini, membro dello Studio “Follow The Architect”.

Da questa analisi è possibile ricavare una prima stima dei costi mensili a carico delle famiglie, che varia in funzione della tipologia di alloggio acquistato e, di conseguenza, della relativa superficie in metri quadrati. All'interno di questo quadro, il range di spesa mensile oscilla da un valore minimo di **247,15 €/mese** fino a un valore massimo di **617,55 €/mese**, riferito al quadrilocale, attualmente previsto in vendita a un ente partner. Pur superando la soglia di accessibilità indicativa (**33–35%**), tale valore massimo si attesta al **41,17%** del reddito di riferimento (circa 1500 € al mese), risultando comunque compatibile con l'equilibrio economico complessivo dell'operazione, anche in considerazione del fatto che non riguarda direttamente le famiglie beneficiarie finali. Le stime includono il canone complessivo che ciascun nucleo sosterrà all'interno del CLT, comprensivo della quota di mutuo, della fee per il diritto di superficie, delle spese condominiali e dei costi di riscaldamento (Fig.148).

		S.C. MQ commerciali	Fee mensili	Spese mensili riscaldamento (stime Ing. Energetico per singolo appartamento, con solare e fotovoltaico)	Spese mensili condominio	Quota mutuo mensile (interessi esclusi)	Spesa finale delle famiglie
	Spazio di comunità	47.0	€ 85	€ 32	€ 31		
	Spazio collettivo	36.6		€ 30	€ 29		
PT	TRILOCALE 2	56.0	€ 101	€ 34	€ 25	€ 184,54	€ 344,54
	TRILOCALE 1	57.5	€ 104	€ 41	€ 21	€ 189,48	€ 355,48
1	TRILOCALE 3	56.2	€ 101	€ 17	€ 29	€ 205,78	€ 352,78
	TRILOCALE 4	78.5	€ 141	€ 19	€ 27	€ 229,87	€ 416,87
	BILOCALE 1	39.9	€ 72	€ 11	€ 18	€ 146,15	€ 247,15
2	BILOCALE 2	42.4	€ 76	€ 16	€ 21	€ 163,01	€ 276,01
	TRILOCALE 5	74.3	€ 134	€ 16	€ 26	€ 231,24	€ 407,24
	TRILOCALE 6	56.6	€ 102	€ 16	€ 27	€ 207,13	€ 352,13
3	BILOCALE 3	42.4	€ 76	€ 19	€ 23	€ 170,77	€ 288,77
	TRILOCALE 7	74.7	€ 134	€ 23	€ 28	€ 259,84	€ 444,84
	TRILOCALE 8	56.6	€ 102	€ 16	€ 27	€ 227,96	€ 372,96
4	TRILOCALE 9	76.1	€ 137	€ 15	€ 30	€ 308,99	€ 490,99
	BILOCALE 4	38.7	€ 70	€ 18	€ 19	€ 267,51	€ 374,51
5	TRILOCALE 10	74.6	€ 135	€ 17	€ 30	€ 293,21	€ 475,21
	BILOCALE 5	38.8	€ 70	€ 20	€ 19	€ 269,89	€ 378,89
6	QUADRILOCALE	85.7	€ 154	€ 49	€ 38	€ 376,55	€ 617,55

▲ Fig. 148 Tabella ipotesi del valore complessivo della "fee" del CLT a carico delle famiglie, in relazione alla tipologia d'alloggio. Rielaborazione personale dei dati forniti dall'arch. Sandra Giannini, membro dello Studio "Follow The Architect".

A conclusione dell'analisi del modello economico del CLT, risulta opportuno formulare una precisazione. Dalle conferenze e dagli incontri a cui ho preso parte, così come dall'intervista condotta, emerge con chiarezza un elemento condiviso: affinché il modello possa consolidarsi oltre la fase pilota, è necessario un sostegno economico stabile e continuativo, analogo a quello garantito al CLT di Bruxelles attraverso un finanziamento regionale strutturale. Secondo i promotori, infatti, non è realistico ritenere che un progetto rivolto a nuclei con redditi bassi o con difficoltà di accesso alla casa possa mantenersi nel tempo senza un contributo pubblico o para-pubblico che ne supporti la sostenibilità economica di lungo periodo.

Questo tema è emerso con particolare chiarezza anche durante la conferenza alla Biennale di Venezia del 12 novembre 2025, dove Karl Krähmer ha richiamato l'attenzione sull'importanza di una collaborazione strutturata con le istituzioni pubbliche, evidenziando come l'iniziativa torinese, pur essendo nata dal basso, possa crescere in modo più stabile ed efficace solo attraverso un dialogo continuo con i comuni e gli enti pubblici, soprattutto in un contesto caratterizzato da risorse limitate per le politiche abitative.

«Fare rete tra enti del Terzo settore, gruppi di cittadini e amministrazioni è fondamentale. Il patrimonio pubblico inutilizzato, molto diffuso in Italia, potrebbe diventare la leva per portare questo modello a una scala più ampia, oltre il progetto pilota».

Karl Krähmer, Biennale d'architettura, Venezia, 2025

Con questa osservazione, Krähmer suggerisce una prospettiva di collaborazione che valorizzi risorse già esistenti, favorendo condizioni più favorevoli per lo sviluppo del Community Land Trust e per la sua possibile replicabilità in altri contesti.

A partire dal materiale raccolto nel corso della ricerca e dalla documentazione fornita dalla Fondazione, sono state elaborate due valutazioni parallele, tra loro coerenti ma basate su impostazioni differenti.

La stima impiegata dalla **Fondazione** risponde a esigenze di pianificazione e sostenibilità finanziaria: utilizza valori medi e quotazioni di riferimento ed è calibrata su una scala più ampia, assumendo come ambito di confronto l'intera città di Torino. Le stime adottate in questo caso, infatti, ai fini della determinazione dei prezzi di vendita degli alloggi, assumono un valore unitario al metro quadrato pari al limite superiore dell'intervallo OMI del I semestre del 2025, ovvero **1.850 €/mq**. Una volta stimato il valore di mercato, vengono applicati coefficienti di correzione che tengono conto delle specificità di ciascun alloggio (ad esempio superficie, esposizione, piano e distribuzione interna).

L'applicazione di tali aggiustamenti consente di ottenere un valore di mercato definito dalla Fondazione come "corretto", da cui derivano i seguenti prezzi medi unitari per tipologia:

	Bilocali	(35-45 mq): 2.121,20	€/mq
	Trilocali	(50-80 mq): 1.927,78	€/mq
	Quadrilocali	(85-90 mq): 2.220,00	€/mq

Sul valore così ricalibrato, la Fondazione applica quindi un coefficiente di valore della proprietà superficaria pari al **75%**, che riflette l'effetto della separazione tra proprietà del suolo e proprietà dell'edificio. Poiché il valore del suolo rimane in capo al CLT, la stima considera esclusivamente la componente edilizia: ne deriva un prezzo di vendita ridotto rispetto al mercato, pari a circa il **25%** in meno, a parità di caratteristiche fisiche dell'immobile (Fig.149).

	N° piano stabile	Tipologia appartamenti	MQ commerciali	Valore di mercato	Correttivi	Valore di mercato corretto	Coefficiente valore proprietà superficialie	Prezzi vendita alloggi (al netto valore terreno)
	PT (spazi Fondazione)	Spazio comunità	47	86.950,00 €		86.950,00 €	0.75	€ 65.213,00
		Spazio collettivo	36,6	67.710,00 €		67.710,00 €	0.75	
	PT	TRILOCALE 2	56	103.600,00 €	-0.10	93.240,00 €	0.75	€ 69.930,00
		TRILOCALE 1	57,5	106.375,00 €	-0.10	95.737,50 €	0.75	€ 71.803,00
	1	TRILOCALE 3	56,2	103.970,00 €	0.00	103.970,00 €	0.75	€ 77.978,00
		TRILOCALE 4	78,5	145.179,00 €	-0.20	116.143,00 €	0.75	€ 87.107,00
		BILOCALE 1	39,90	73.843,00 €	0.00	73.842,75 €	0.75	€ 55.382,00
	2	BILOCALE 2	42,40	78.440,00 €	0.05	82.362,00 €	0.75	€ 61.772,00
		TRILOCALE 5	74,3	137.455,00 €	-0.15	116.836,75 €	0.75	€ 87.628,00
		TRILOCALE 6	56,6	104.655,00 €	0.00	104.654,50 €	0.75	€ 78.491,00
	3	BILOCALE 3	42,40	78.440,00 €	0.10	86.284,00 €	0.75	€ 64.713,00
		TRILOCALE 7	74,7	138.195,00 €	-0.05	131.285,25 €	0.75	€ 98.464,00
		TRILOCALE 8	56,6	104.710,00 €	0.10	115.181,00 €	0.75	€ 86.386,00
Alloggi venduti a partner sociali con medesimi scopi	4	TRILOCALE 9	76,1	140.799,00 €	0.45	204.158,37 €	0.75	€ 153.119,00
		BILOCALE 4	38,70	71.595,00 €	0.30	93.073,50 €	0.75	€ 69.805,00
	5	TRILOCALE 10	74,6	138.033,00 €	0.40	193.246,38 €	0.75	€ 144.935,00
		BILOCALE 5	38,80	71.803,00 €	0.30	93.344,06 €	0.75	€ 70.008,00
	6	QUADRILOCALE	85,7	158.545,00 €	0.20	190.254,00 €	0.75	€ 142.691,00
	Totale		1032,6	1.910.297,00 €		2.048.273,06 €		1.485.425,00 €

▲ **Fig. 149** Tabella ipotesi dei prezzi di vendita degli alloggi del CLT, in relazione alla tipologia d'alloggio. Rielaborazione personale dei dati forniti dall'arch. Sandra Giannini, membro dello Studio "Follow The Architect".

Nella stima adottata dal **CLT**, invece, i valori medi unitari delle diverse tipologie di alloggio risultano differenziati in funzione delle loro caratteristiche dimensionali e distributive. In particolare, i bilocali presentano un valore medio pari a **1.595,85 €/mq**, mentre i trilocali si attestano su un livello inferiore, pari a **1.436,01 €/mq**. I quadrilocali, infine, registrano un valore medio unitario pari a **1.665,01 €/mq**.

CLT	Bilocali	(35-45 mq): 1.595,85 €/mq
CLT	Trilocali	(50-80 mq): 1.436,01 €/mq
CLT	Quadrilocali	(85-90 mq): 1.665,01 €/mq

Tali stime consentono di definire un range di prezzi di vendita degli alloggi del CLT compreso tra **55.382,00 €** e **153.119,00 €**, in funzione della tipologia e della superficie.

A partire da questi valori, e integrandoli con le analisi sviluppate nei capitoli precedenti, è stato possibile quantificare la spesa media complessiva per l'abitare per una famiglia all'interno del CLT che è pari a circa **387,18 €** al mese, comprensiva della quota di mutuo (finanziato al **95%** su un orizzonte di trent'anni), della fee per il diritto di superficie, nonché delle spese condominiali e di riscaldamento.

Questi valori sono di seguito contestualizzati e verificati mediante un approfondimento alla scala locale, incentrato sul quartiere Aurora e basato su una **stima monoparametrica per comparazione** finalizzata a ricostruire i valori di vendita specifici nell'area.

La stima si fonda su fonti dirette (Immobiliare.it), ed è riferita al mese di gennaio 2026. Gli alloggi assunti come comparabili sono stati selezionati e raggruppati per tipologia, privilegiando caratteristiche il più possibile omogenee, quali superficie commerciale, stato dell'immobile (ristrutturato), presenza di balconi, anno di costruzione e piano (Fig.150).

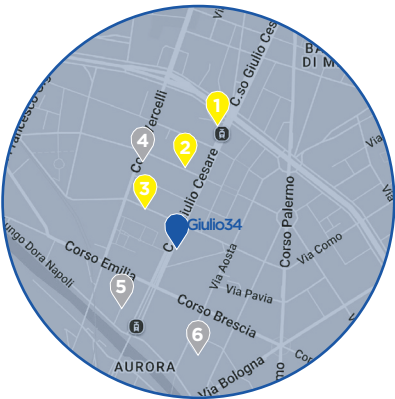
Dall'analisi emerge che, nel quartiere Aurora, a gennaio 2026, i valori medi di mercato si attestano su:

	Bilocali	(35-60 mq): 1.678,89 €/mq
	Trilocali	(65-89 mq): 1.827,63 €/mq
	Quadrilocali (90-110 mq): 1.941,23 €/mq	

LOCALIZZAZIONE DEI CAMPIONI

Analisi di mercato - VENDITE

Bilocali



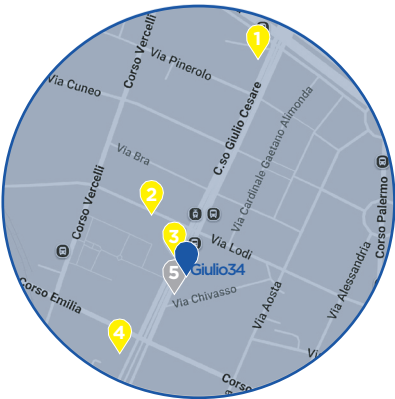
- 1 Corso Giulio Cesare n. 67
- 2 Via Cuneo n. 4
- 3 Via Carmagnola n. 15
- 4 Corso Vercelli n. 28
- 5 Lungo Dora Napoli n. 6/4
- 6 Via Aosta n. 8

Trilocali



- 1 Corso Giulio Cesare n. 50
- 2 Via Carmagnola n. 15a
- 3 Corso Giulio Cesare n. 27
- 4 Via Padova n. 5
- 5 Corso Giulio Cesare n. 53
- 6 Corso Vercelli n. 28
- 7 Via Mondovì n. 4

Quadrilocali



- 1 Corso Giulio Cesare n. 67
- 2 Via Carmagnola n. 9b
- 3 Corso Giulio Cesare n. 39
- 4 Corso Giulio Cesare n. 27
- 5 Corso Giulio Cesare n. 28

 **CLT Giulio34**
Corso Giulio Cesare 34

Analisi di mercato - VENDITE

Torino - Quartiere Aurora



Bilocali 35-60 mq

Codice	Indirizzo	SLP	locali	bagni	piano	balcone	stato	anno	prezzo	
		[m ²]	n	n					[€]	[€/m ²]
B1	Corso Giulio Cesare 67	60	2	1	6	si	Ristrutturato	2012	109.000,00	1.816,67 €
B2	Via Cuneo 4	45	2	1	4	si	Ristrutturato	1940	72.000,00	1.600,00 €
B3	Via Carmagnola 15	50	2	1	1	si	Ristrutturato	2001	81.000,00	1.620,00 €
B4	Corso Vercelli 28	35	2	1	3	si	Ristrutturato	1920	59.000,00	1.685,71 €
B5	Lungo Dora Napoli 6/4	48	2	1	2	si	Ristrutturato	1950	65.000,00	1.354,17 €
B6	Via Aosta 8	50	2	1	2	no	Ristrutturato	1900	155.000,00	3.100,00 €
PREZZO MEDIO										1.678,89 €



Trilocali 65-89 mq

Codice	Indirizzo	SLP	locali	bagni	piano	balcone	stato	anno	prezzo	
		[m ²]	n	n					[€]	[€/m ²]
T1	Corso Giulio Cesare 50	85	3	1	3	si	Ristrutturato	1930	132.000,00	1.552,94 €
T2	Via Carmagnola 15a	70	3	1	5	si	Ristrutturato	2000	171.000,00	2.442,86 €
T3	Corso Giulio Cesare 27	89	3	1	2	si	Ristrutturato	1960	139.000,00	1.561,80 €
T4	Via Padova 5	85	3	1	3	si	Ristrutturato	1950	149.000,00	1.752,94 €
T5	Corso Vercelli 53	80	3	1	4	si	Ristrutturato	1967	95.000,00	1.187,50 €
T6	Corso Vercelli 28	65	3	1	PT	si	Ristrutturato	1960	79.000,00	1.215,38 €
T7	Via Mondovì 4	65	3	1	1	si	Ristrutturato	1966	89.000,00	1.369,23 €
PREZZO MEDIO										1.827,63 €



Quadrilocali 90-110 mq

Codice	Indirizzo	SLP	locali	bagni	piano	balcone	stato	anno	prezzo	
		[m ²]	n	n					[€]	[€/m ²]
Q1	Corso Giulio Cesare 67	94	4	2	3	si	Ristrutturato	2012	188.000,00	2.000,00 €
Q2	Via Carmagnola 9b	100	4	2	5	si	Ristrutturato	2000	232.000,00	2.320,00 €
Q3	Corso Giulio Cesare 39	100	4	1	6	si	Ristrutturato	1965	169.000,00	1.690,00 €
Q4	Corso Giulio Cesare 27	102	4	2	3	si	Ristrutturato	1900	179.000,00	1.754,90 €
Q5	Corso Giulio Cesare 28	108	4	1	1	si	Ristrutturato	1980	139.900,00	1.295,37 €
PREZZO MEDIO										1.941,23 €

▲ Fig. 150 Tabelle analisi di mercato delle vendite del quartiere Aurora, suddivise per tipologia di alloggio. Stima effettuata a Gennaio 2026. Elaborazione personale.

Confrontando tali risultati con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferiti al I semestre 2025, si osserva che le stime risultano in linea con l'ordine di grandezza delle quotazioni ufficiali per abitazioni di tipo economico in ottimo stato (1.250-1.850 €/mq), pur collocandosi, in particolare per le tipologie più ampie, in prossimità o leggermente al di sopra del limite superiore dell'intervallo OMI.



▲ Fig. 151 Pianta stampate delle varie tipologie di alloggio. Festa acquisto immobile CLT. Fonte: Scatto personale in loco.

Tabella riassuntiva dei valori

	Valore di mercato stimato dalla Fondazione	Stima monoparametrica per comparazione	Prezzi di vendita alloggi CLT
BILOCALI	2.121,20 €/mq	1.678,89 €/mq	1.595,85 €/mq
TRILOCALI	1.927,78 €/mq	1.827,63 €/mq	1.436,01 €/mq
QUADRILOCALI	2.220,00 €/mq	1.941,23 €/mq	1.665,01 €/mq

L'esito più rilevante che emerge dall'analisi comparativa può essere sintetizzato in modo semplice: il CLT garantisce condizioni di accesso alla casa più favorevoli rispetto al mercato libero anche quando cambiano i riferimenti utilizzati per la stima.

La stima condotta dal CLT per i prezzi di vendita degli alloggi restituisce valori medi pari a **1.595,85 €/mq** per i bilocali, **1.436,01 €/mq** per i trilocali e **1.665,01 €/mq** per i quadrilocali, evidenziando un livello di prezzi significativamente contenuto rispetto ai valori di mercato.

Se il confronto viene condotto assumendo come base i valori medi adottati dalla Fondazione, coerenti con una lettura programmatica su scala urbana, il vantaggio economico appare particolarmente marcato. In questo scenario, i valori di mercato stimati si attestano su **2.121,20 €/mq** per i bilocali, **1.927,78 €/mq** per i trilocali e **2.220,00 €/mq** per il quadrilocale, collocando l'intervento su livelli pienamente allineati al mercato di riferimento e mettendo in evidenza lo scarto rispetto ai prezzi di vendita CLT.

Spostando invece l'attenzione su una scala più ravvicinata, attraverso i valori di mercato della microzona e una stima puntuale riferita al quartiere Aurora, la distanza rispetto al mercato tende a ridursi, ma non si annulla. In questo caso, i valori stimati risultano pari a **1.678,89 €/mq** per i bilocali, **1.827,63 €/mq** per i trilocali e **1.941,23 €/mq** per i quadrilocali, mostrando un ridimensionamento dei valori unitari coerente con una lettura più localizzata del contesto.

Permane dunque uno scarto significativo tra i valori di mercato e i prezzi di vendita applicati dal CLT, tale da confermare la capacità del modello di incidere concretamente sull'accessibilità abitativa anche quando il confronto è condotto su basi valutative più restrittive e strettamente legate al mercato locale.

Concl

Conclusioni

Alla luce delle analisi sviluppate e dei risultati emersi, le conclusioni che seguono intendono restituire una lettura sintetica e critica del percorso di ricerca, mettendo in evidenza il contributo del Community Land Trust come possibile risposta strutturale alle criticità dell'accesso alla casa nel contesto italiano.

06

Conclusioni

visioni

visioni

Conclusioni

Sebbene la casa rappresenti un diritto fondamentale della persona, un elemento fondamentale per l'identità personale e collettiva degli individui, la sua accessibilità rimane una sfida ancora aperta. La crescita progressiva dei valori immobiliari, l'intensificarsi delle dinamiche speculative sul suolo e la diffusione di forme di instabilità economica e lavorativa, rendono oggi complesso, per una quota sempre più ampia della popolazione, garantirsi un'abitazione adeguata. L'emergenza abitativa interpella l'architettura e l'urbanistica per la creazione di comunità inclusive e resilienti, rispondenti ai bisogni sociali, emotivi e comunitari degli individui.

Questa tesi si proponeva di esplorare il modello del Community Land Trust come soluzione abitativa sostenibile, innovativa e alternativa rispetto alle politiche tradizionali, analizzandone dapprima le origini, i principi fondativi e gli strumenti giuridici ed economici per poi soffermarsi sull'applicabilità concreta nel contesto piemontese e nazionale.

L'indagine ambiva a mettere in luce le pratiche progettuali e valutative adottate nel modello e sperimentate dalla Fondazione di Comunità Porta Palazzo, stimolando una riflessione sul potenziale inespresso di spazi attualmente sottoutilizzati ma fortemente trasformabili, la cui rigenerazione può essere attivata proprio grazie al coinvolgimento di un ente del Terzo Settore, delle comunità locali e alla promozione dell'interesse collettivo.

Il lavoro di ricerca si è sviluppato secondo un impianto metodologico qualitativo, articolato in una prima fase di analisi comparativa, funzionale alla costruzione di un solido quadro teorico di riferimento, e in una successiva fase di approfondimento di un caso studio localizzato nel territorio piemontese, seguendo un percorso logico-progressivo.

Alla luce di questo lavoro di ricerca emerge che il CLT non agisce come semplice correttivo temporaneo, ma come meccanismo in grado di incidere strutturalmente sui costi di accesso e di permanenza nell'abitare. Al tempo stesso, evidenzia un aspetto strategico: contesto urbano e localizzazione contano. Per ottenere determinate tipologie di alloggi a valori compatibili con redditi medio-bassi, è necessario collocare interventi di questo tipo in aree della città che, per prezzi, caratteristiche del patrimonio edilizio e struttura sociale, si prestano maggiormente a operazioni basate sul CLT.

In questa prospettiva, il CLT può configurarsi come uno strumento particolarmente incisivo per intervenire nelle periferie urbane e, più in generale, nei contesti segnati da fragilità sociali e abitative: aree in cui tendono a concentrarsi precarietà economica, insicurezza abitativa, qualità edilizia spesso insufficiente e un accesso più debole a servizi e opportunità. In tali territori, un progetto CLT non contribuisce solo a offrire abitazioni a costi sostenibili, ma favorisce stabilità residenziale, rafforzamento delle reti di prossimità e sviluppo di pratiche comunitarie capaci di incidere sul benessere complessivo del quartiere.

Al tempo stesso, è importante evidenziare la flessibilità del modello, che non è vincolata né a un unico target né a una sola collocazione urbana. In base agli obiettivi progettuali e alle risorse mobilitabili, il CLT può infatti ridefinire i destinatari (ad esempio studenti universitari, lavoratori con specifiche caratteristiche, nuclei in transizione abitativa) e, di conseguenza, orientare la ricerca degli immobili anche verso altre parti della città. Questa capacità di adattamento sottolinea il CLT come dispositivo polivalente, in grado di rispondere a bisogni differenti e di integrarsi in strategie urbane diverse, mantenendo come elemento costante la finalità di garantire accessibilità e stabilità nel lungo periodo.

Considerando quanto osservato, sostenere il Community Land Trust in Italia significa riconoscere non solo il carattere innovativo, ma la possibilità di farne un pilastro complementare del welfare abitativo, accanto a edilizia residenziale pubblica e housing sociale. Tuttavia, la sua diffusione non può dipendere esclusivamente dalla forza dei promotori o dalla disponibilità di risorse episodiche: la replicabilità richiede un quadro di condizioni abilitanti che trasformi i progetti pilota in interventi riproducibili.

In particolare, appaiono decisive tre direttrici. La prima è un supporto pubblico stabile e continuativo, non limitato alla logica dei bandi, capace di garantire nel tempo funzioni essenziali (gestione, manutenzione, accompagnamento delle famiglie, capacità di investimento). La seconda riguarda strumenti che facilitino l'accesso a suolo e patrimonio, attraverso concessioni, diritto di superficie e valorizzazione sociale dell'esistente, riducendo il peso della componente fondiaria che oggi è tra i principali fattori di esclusione. La terza è un lavoro di messa a sistema: standard contrattuali e linee guida, interlocuzione con il sistema bancario, e partenariati stabili tra Terzo Settore, amministrazioni pubbliche e soggetti filantropici, così da rendere il modello più leggibile, finanziabile e replicabile. In conclusione, l'esperienza di Giulio³⁴ mostra che il CLT può rappresentare, anche nel contesto italiano, un canale credibile di accesso alla casa e un dispositivo capace di generare valore sociale in modo duraturo. Il suo contributo non consiste solo nel ridurre il prezzo di acquisto, ma nel preservare l'accessibilità nel tempo, impedendo che il beneficio venga riassorbito dalle dinamiche di mercato.

La sfida, dunque, non è dimostrare se il CLT sia efficace in un singolo intervento, ma costruire le condizioni istituzionali, economiche e territoriali perché possa moltiplicarsi, adattarsi a contesti diversi e contribuire in modo strutturale a un sistema abitativo più equo, sostenibile e resiliente.

BIBLIOGRAFIA

CAPITOLO 1

- Amaolo, F. (2019). *Mutui subprime: L'ennesco della grande crisi*. Tesi di laurea triennale, Università Politecnica delle Marche, Facoltà di Economia "Giorgio Fuà". Anno accademico 2018/2019.
- Attard, J.-P. (2013). *Un logement foncièrement solidaire: Le modèle des community land trusts*. *Mouvements*, 74(2), 143-153. <https://doi.org/10.3917/mouv.074.0143>
- Bernard, N., De Pauw, G., & Géronnez, L. (2010). *Coopératives de logement et Community Land Trusts*. *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2010(28), 5-52. Bruxelles: Editions CRISP. ISSN 0008-9664.
- Calkins, A., Desmond, A., Malley, J., Rouse, A. W., Smith, L., & Sassorossi, M. (2014). *Permanently affordable commercial space: A means of preventing business displacement in neighborhoods facing gentrification*. Evans School of Public Affairs, Community & Economic Development. University of Washington.
- Cervale, M. C. (2021). *Proprietà collettiva, usi civici e ordinamento civile in Italia*. *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, (14), 532-557. ISSN 2386-4567.
- Civitarese Matteucci, S., & Gardini, G. (2004). *Diritto alla casa e uguaglianza sostanziale: Dalla edilizia economica e popolare ai programmi di riabilitazione urbana*. Relazione presentata al Convegno di Barcellona.
- CLT Roots. (n.d.). *Chronology of the CLT Movement*.
- Couvert, A. (2024). *Community Land Trust - Terreno Comune ETS: una pratica di investimento solidale e autogestito*. Labsus.
- Cuccia, A. (2019). *Community Land Trust e beni comuni. Le implicazioni della dimensione comunitaria e i risvolti applicativi in Italia*. Labsus.
- Curtin, J. F., & Bocarsly, L. (2008). *CLTs: A growing trend in affordable home ownership*. *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, 17(4), 367-394.
- Davies, J. E., & Stokes, A. (2009). *Lands in trust, homes that last: A performance evaluation of the Champlain Housing Trust*. *Champlain Housing Trust Papers*.
- Davis, J. E. (2010). *Origins and evolution of the Community Land Trust in the United States*. In J. E. Davis (Ed.), *The Community Land Trust Reader* (pp. 3-47). Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Davis, J. E., & Jacobus, R. (2008). *The City-CLT partnership: Municipal support for Community Land Trusts*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Davis, J. E., Jacobus, R., & Hickey, M. (2008). *Building better City-CLT partnerships: A program manual for municipalities and Community Land Trusts*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Dawance, T. (2020). *Empowerment at the heart of housing production: The Community Land Trust model*. In G. Ledent, C. Salembier, & D. Vanneste (Eds.), *Sustainable dwelling between spatial polyvalence and residents' empowerment* (pp. 133-149). Louvain-la-Neuve: Presses universitaires de Louvain.
- Bilancia, F. (2010). *Brevi riflessioni sul diritto all'abitazione*. Relazione presentata al Convegno Diritti fondamentali e politiche dell'UE dopo Lisbona, Pescara. Destinata agli Scritti in onore di Franco Modugno.
- Ferri, G., Pavesi, A. S., Gechelin, M., & Zaccaria, R. (2017). *Abitare collaborativo: Percorsi di coesione sociale per un nuovo welfare di comunità*. Firenze: Firenze University Press.
- Festa, D. A. (2023). *Politiche abitative emergenti: Affordable housing e proprietà urbana*. *Annali del Dipartimento di Metodi e Modelli per l'Economia, il Territorio e la Finanza*. <https://doi.org/10.13133/2611-6634/1489>
- Fontana, G., & Manzo, R. (2020). *Edilizia residenziale pubblica e politiche della casa: Storia, cronaca, attualità*. Edizione in self-publishing. ISBN 979-12-200-6891-8.
- George, H. (1935). *Progress and poverty: An inquiry into the cause of industrial depressions and of increase of want with increase of wealth - The remedy*. New York, NY: Robert Schalkenbach Foundation.
- Harrington, C., & Seagrief, R. (2012). *Community Land Trust handbook*. London, UK: National CLT Network.
- International Center for Community Land Trusts. (2024). *2024 Impact report* (a cura di S. DeHaan). International Center for Community Land Trusts.
- Pierce, J., DeFilippis, J., Williams, O. R., Martin, D. G., Kruger, R., & Hadizadeh Esfahani, A. (2021). *Ownership is a habit of mind: How community land trusts expose key consensual fictions of urban property*. *Urban Geography*, 43(8), 1199-1216. <https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1902677>

- Lenna, V. (2019). *Riconoscimento e responsabilità: Il ruolo del progetto nel Community Land Trust di Bruxelles*. *Ardeh - A Magazine on the Power of the Project*, 4. <https://doi.org/10.17454/ARDETH04.03>
- Marchetti, G. (2019). *Il diritto all'abitazione tra ordinamento statale ed europeo e prospettive di valorizzazione nel quadro dell'Europa sociale*. In P. Bilancia (a cura di), *La dimensione europea dei diritti sociali* (pp. 261-298). Torino: Giappichelli. ISBN 9788892129351.
- MDV - Global Fund for Cities Development, Habitat & Participation, & Community Land Trust Brussels. (2019). *Community Land Trust financing: Understanding the diversity of models in Europe* (CLT Brussels - CLTB). In SHICC - Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities. Interreg North-West Europe.
- Mulder, B. C. (2022). *Social sustainability through Community Land Trusts: A qualitative study on the impact of a CLT on the social sustainability of a neighbourhood*. Master's thesis, Delft University of Technology, Faculty of Architecture and the Built Environment. TU Delft Repository. Betsy Mulder.
- Nessi, C. (2013). *Terra, casa e proprietà collettiva: Il caso dei Community Land Trusts*. Tesi di laurea magistrale, Università degli Studi di Torino, Dipartimento di Economia "Cognetti De Martiis".
- Nigro, M. (1957). *L'edilizia popolare come servizio pubblico*. Milano: Giuffrè.
- Urbani, P. (2010). *L'edilizia residenziale pubblica tra Stato e autonomie locali*. Relazione presentata al convegno Diritti fondamentali e politiche UE dopo Lisbona, Pescara.
- Peck, S. (1993). *Community land trusts and rural housing*. Washington, DC: Housing Assistance Council. ISBN 1-58064-058-3.
- Periferia, Maison de Quartier Bonnevie, CREDAL, GUT, Development Planning Unit (UCL), & Lydian Lawyers. (2012). *Étude de faisabilité des Community Land Trusts dans la Région de Bruxelles-Capitale: Rapport final*. Bruxelles: Secrétariat d'Etat au Logement, Région de Bruxelles-Capitale.
- Platts-Mills, E. (2018). *A guide for developing Community Land Trust affordable homeownership programs in Texas*. Austin, TX: Entrepreneurship and Community Development Clinic (ECDC), University of Texas School of Law.
- Prevete, C. (2021). *L'edilizia popolare come servizio pubblico oggi: Un'analisi comparativa tra l'Italia e l'Inghilterra*. Tesi di dottorato, Sapienza Università di Roma.
- Redazione CentoTorri. (2015). *Chieri, per la cascina Maddalene ipotesi co-abitazione*. 100Torri.
- Rosenberg, G., & Yuen, J. (2012). *Beyond housing: Urban agriculture and commercial development by Community Land Trusts* (Working Paper). Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Civitarese Matteucci, S. (2010). *L'evoluzione della politica della casa in Italia*. *Rivista Trimestrale di Diritto Pubblico*, 60(1).
- Stein, S. I. (2010). *Wake up Fannie, I think I got something to say to you: Financing Community Land Trust homebuyers without stripping affordability provisions*. *Emory Law Journal*, 60(1), 209-256.
- SHICC - Interreg North West Europe, Arc-en-ciel Project, & Community Land Trust Brussels. (2020). *Urban Community Land Trust in Europe: Towards a transnational movement*. Bruxelles: SHICC - Interreg North West Europe.
- Sorce, E. (2012). *The role of Community Land Trusts in preserving and creating commercial assets: A dual case study of Rondo CLT in St. Paul, Minnesota and Crescent City CLT in New Orleans, Louisiana*. Tesi di laurea magistrale, University of New Orleans. University of New Orleans Theses and Dissertations, 1501.
- Sungu-Eryilmaz, Y., & Greenstein, R. (2007). *A national study of Community Land Trusts*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Swann, R., Gottschalk, K., Hansch, C., King, S., & Webster, L. (1972). *The Community Land Trust: A guide to a new model for land tenure in America*. Cambridge, MA: Center for Community Economic Development.
- Texas Comptroller of Public Accounts. (2024). *Texas property tax basics*. Austin, TX: Office of the Texas Comptroller of Public Accounts.
- Thaden, E. (2011). *Stable home ownership in a turbulent economy: Delinquencies and foreclosures remain low in Community Land Trusts*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Urbani, P. (a cura di). (2016). *Politiche urbanistiche e gestione del territorio: Tra esigenze del mercato e coesione sociale*. Torino: Giappichelli. ISBN 978-8892100152.
- Vercellone, A. (2019). *Il Community Land Trust: Proprietà privata e interessi collettivi nel governo delle aree urbane*. Tesi di dottorato, Università Commerciale Luigi Bocconi, Milano.

- Vercellone, A. (2022). *Il Community Land Trust negli Stati Uniti e in Italia. Trusts e attività fiduciarie*, 27(3), 259-272.
- White, K. (2011). *The CLT technical manual*. London, UK: National Community Land Trust Network.
- Zielenbach, S. (2004). *Affordable housing: A critical analysis of low-income homeownership strategies*. *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, 13(4), 446-457. American Bar Association.

CAPITOLO 2

- Algoed, L., & Hernández Torrales, M. E. (2019). *The land is ours: Vulnerabilization and resistance in informal settlements in Puerto Rico. Lessons from the Caño Martín Peña Community Land Trust*. Vrije Universiteit Brussel & University of Puerto Rico Law School.
- Algoed, L., Hernández Torrales, M. E., & Rodríguez Del Valle, L. (2018). *El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña: Instrumento notable de regularización de suelo en asentamientos informales (Documento de Trabajo WP18LA1SP)*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- And The People, & CLT Bijlmer. (2020). *Een Community Land Trust (CLT) in de Bijlmer*. Whitepaper betaalbaar wonen in verbondenheid met buurt.
- Assemble Studio. (n.d.). *“Granby Four Streets - Progetto”*.
- Bernardi, M., Bettini, F., De Nictolis, E., Prevete, C., & Iaione, C. (Coord.). (2018). *Casa bene comune: Dall'housing collaborativo all'housing di comunità*. Roma: Federcasa & LabGov.
- Building and Social Housing Foundation (BSHF). (2005). *Redefining the commons: Locking in value through Community Land Trusts* (D. Diacon, R. Clarke, & S. Guimarães). Coalville, UK: Building and Social Housing Foundation. ISBN 1-901742-16-4.
- Burger, J. (2021). *Recognizing value: Exploring the potential of the community land trust as a model for circular area development*. Tesi di laurea magistrale, Delft University of Technology & Wageningen University & Research.
- Buttin, E. (2017). *97 millions d'euros pour la réhabilitation de la friche ferroviaire de Saint-Sauveur*. *La Gazette Nord-Pas-de-Calais*.
- Carnegie UK Trust. (n.d.). *History and investment*.
- Champlain Housing Trust. (2023). *Building for the future: Strategic plan 2023-2025. From growth, recovery and resiliency to community, justice and equity*. Burlington, VT: Champlain Housing Trust.
- Champlain Housing Trust. (2024). *Annual report 2024: Housing & community - Safety, security, opportunity*. Burlington, VT: Champlain Housing Trust.
- Champlain Housing Trust. (n.d.). *CHT general brochure: Strengthening communities through affordable housing*. Burlington, VT: Champlain Housing Trust.
- CLT Buurt (n.d.). *CLT Buurt*.
- CLTWeb. (n.d.). *Porto Rico*.
- Community Land Trust Brussels. (2022). *Impact report n. 2 2021-2022*. Bruxelles: Community Land Trust Brussels.
- Community Land Trust Network. (2023). *State of the Community Land Trust sector 2023*. London, UK: Community Land Trust Network.
- Community Land Trust Network. (n.d.). *Success stories*.
- Crabtree, L. (2020). *Community land trusts: Embracing the relationality of property*. In J. K. Gibson-Graham & K. Dombroski (Eds.), *The handbook of diverse economies* (pp. 292-299). Cheltenham, UK: Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781788119962>
- Crabtree, L., Phibbs, P., Milligan, V., & Blunden, H. (2012). *Principles and practices of an affordable housing Community Land Trust model*. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI), UNSW-UWS Research Centre.
- Davies, J. E., & Stokes, A. (2009). *Lands in trust, homes that last: A performance evaluation of the Champlain Housing Trust*. Champlain Housing Trust Papers.
- Davis, J. E. (2010). *Origins and evolution of the Community Land Trust in the United States*. In J. E. Davis (Ed.), *The Community Land Trust Reader* (pp. 3-47). Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Davis, J. E., & Jacobus, R. (2008). *The City-CLT partnership: Municipal support for Community Land Trusts*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

- Davis, J. E., Algoed, L., & Hernández-Torres, M. E. (Eds.). (2020). *On common ground: International perspectives on the community land trust*. Madison, WI: Center for Community Land Trust Innovation.
- De Pauw, G. (2015). *Community Land Trust Bruxelles*. In *Resource library - Case studies*. Community Land Trust Brussels.
- Departamento de Estado de Puerto Rico. (2008). *Reglamento general para el funcionamiento del Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña (N° 7587)*.
- Department for Levelling Up, Housing and Communities. (2024). *National Planning Policy Framework*. GOV.UK.
- Dudley Neighbors Incorporated. (2023). *Community Investment Plan 2023-2025*. Commonwealth of Massachusetts.
- Dudley Street Neighborhood Initiative. (2010). *Application for planning grant from the Promise Neighborhoods Program*. U.S. Department of Education.
- Dudley Street Neighborhood Initiative. (n.d.). *About us*.
- Gallipoli, C. FIAIP. (2024). *Osservatorio Immobiliare Torino - Presentazione grafica OFT23*.
- Granby 4 Streets Community Land Trust. (n.d.). *Granby 4 Streets CLT*.
- Granby Workshop. (n.d.). *10 Houses*.
- Greater London Authority. (2004). *Community land trusts & mutual housing models: A research report for the Mayor of London*. Policy and Partnerships, GLA Housing and Homelessness Unit.
- Harrington, C., & Seagrief, R. (2012). *Community Land Trust handbook*. London, UK: National CLT Network.
- Heap, H., & Southern, A. (2023). *Asset ownership in Liverpool City Region's social economy: How to improve productivity and deliver social impact for a more inclusive economy*. Heseltine Institute for Public Policy, Practice and Place, University of Liverpool.
- Interreg North-West Europe - SHICC, & FMDV. (2019). *Community Land Trust financing: Understanding the diversity of models in Europe*. SHICC - Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities.
- Interreg North-West Europe - SHICC. (2020). *Un outil d'accès à un logement abordable et performant pour les ménages aux revenus moyens et modestes! Fiche n° 9 -L'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise, France*.
- Interreg North-West Europe - SHICC. (2021). *Case study: CLT Brussels*.
- Interreg North-West Europe - SHICC. (2021). *Case study: Organisme de Foncier Solidaire Métropole Lilloise (OFSML)*.
- Investropa. (2025). *What is ground lease "erfpacht" in Netherlands property? Authored by the expert behind the Netherlands Property Pack*.
- Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2006). *The state of the nation's housing 2006*. Cambridge, MA: Harvard University.
- Lawson, H. (2020). *An evaluation of the CLT Start Up Fund 2008-2018 (Research conducted in 2019)*. London, UK: Community Land Trust Network.
- Lawther, W. C., & The UCF Team. (2005). *Affordable housing: Community land trusts*. Orlando, FL: Department of Public Administration, University of Central Florida.
- Lipman, B., & Rajack, R. (2011). *Improving access to urban land for all residents: Fulfilling the promise*. Washington, DC: The World Bank.
- Liverpool City Council. (2019). *Liverpool City Council case study: The story of the local authority's approach to community-led housing*. CCIN Housing Commission.
- Louie, M. (2016). *Community land trusts: A powerful vehicle for development without displacement*. Trotter Review, 23(1), Articolo 7.
- Loyola University Chicago, Center for Urban Research and Learning. (n.d.). *Community uprooted: Eminent domain in the U.S.*
- McMorran, R., Glass, J., McKee, A., Atterton, J., Combe, M., Xu, T., Jones, S., & Perez Certucha, E. (2019). *Review of international experience of community, communal and municipal ownership of land*. Commissioned Report. Inverness: Scottish Land Commission.
- MyCommunity. (n.d.). *Community Ownership Fund support and advice*.
- National CLT Network, & Somerset, Devon and Dorset CLT Project. (2011). *Trust and association: Partnerships between Community Land Trusts and housing associations*. London, UK: National Housing Federation.

- PADECO, & World Bank. (2009). *Innovative tools in urban land markets*. Washington, DC: The World Bank.
- Robertson, D. (2017). *Community land trust models and housing coops from around the world*. RioOnWatch.
- Salenson, I., & Simonneau, C. (2018). *Can the commons pave the way to greater land security?* (trad. O. Waine). *Metropolitiques*.
- SHICC - Interreg North West Europe. (2017). *Case Study: Organisme de Foncier Solidaire Métropole Lilloise (OFSML)*.
- SHICC - Interreg North West Europe. (2018). "Case study: CLT Brussels".
- SHICC - Interreg North-West Europe. (2021). *Case study: CLT Bijlmer & CLT H-Buurt*.
- Sungu-Eryilmaz, Y., & Greenstein, R. (2007). *A national study of Community Land Trusts*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Taylor, E. A. (1995). *The Dudley Street Neighborhood Initiative and the power of eminent domain*. *Boston College Law Review*, 36(5), 1061-1093.
- Temkin, K., Theodos, B., & Price, D. (2010). *Shared equity homeownership evaluation: Case study of Champlain Housing Trust (Final Report)*. Washington, DC: The Urban Institute, Metropolitan Housing and Communities Policy Center.
- Thaden, E. (2011). *Stable home ownership in a turbulent economy: Delinquencies and foreclosures remain low in community land trusts*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Torpy, B. (2015). *Champlain Housing Trust*. CLT Network.
- U.S. Department of Commerce, Economics and Statistics Administration, & U.S. Census Bureau. (2006). *American housing survey for the United States: 2005*. Washington, DC: U.S. Government Printing Office.
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (2025). *Housing market indicators: Monthly update*. Washington, DC: HUD.
- UN-Habitat. (2010). *Innovative tools in urban land markets: Economic concepts and tools for engaging in Africa*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).
- UN-Habitat. (2012). *Community land trusts: Affordable access to land and housing*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).
- Urban Waters Learning Network. (n.d.). *Proyecto Enlace del Caño Martín Peña: Restoring ecosystem, building resilient communities, Puerto Rico*.
- Ville de Lille, & Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise (OFSML). (2020). *Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise: Retour d'expérience, 3 ans après sa création. Dossier de présentation*.
- Winterburn, L. (2016). *Throwing pebbles in the global pond - how the work of the World Habitat Awards continues to create positive ripples*. World Habitat.
- World Habitat - Caño Martín Peña Community Land Trust. (2015). *Project description -World Habitat Award winner*. Building & Social Housing Foundation.
- World Habitat. (n.d.). *World Habitat Awards: Profiles and case studies*.

CAPITOLO 3

- AA. VV. (2015). *Guida alle locazioni 2015: Contrattualistica, profili fiscali, mediazione*. Edizioni Ad Maiores.
- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). (2025). *Residenziale - Statistiche primo trimestre 2025*. Roma: Agenzia delle Entrate.
- Alberio, G., Dal Maso, D., Melloni, E., & Sevinyan, A. (2022). *Primo rapporto sulla performance sociale del social housing in Italia*. Milano: Avanzi.
- Ascoli, U., Ranci, C., & Sgritta, G. (a cura di). (2015). *Investire nel sociale: La difficile innovazione del welfare italiano*. Bologna: Il Mulino.
- Baldi, S., & Cagiano de Azevedo, R. (2005). *La popolazione italiana: Storia demografica dal dopoguerra ad oggi*. Bologna: Il Mulino.
- Baldini, M. (2010). *La casa degli italiani*. Bologna: Il Mulino.
- Banerjee, A. V., & Duflo, E. (2012). *L'economia dei poveri. Capire la vera natura della povertà per combatterla* (A. Oliveri, Trad.). Milano: Feltrinelli.

- Barbagli, M. & Pisati, M. (2012). *Dentro e fuori le mura. Città e gruppi sociali dal 1400 ad oggi*. Bologna, il Mulino.
- Belardi, P., & Menchetelli, V. (2012). *Da case popolari a case sperimentali: Un secolo di architettura nell'edilizia residenziale pubblica della provincia di Perugia*. Perugia: EFFE Fabrizio Fabbri Editore.
- Bernardi, M., Bettini, F., De Nictolis, E., Prevete, C., & Iaione, C. (Coord.). (2018). *Casa bene comune: Dall'housing collaborativo all'housing di comunità*. Roma: Federcasa & LabGov.
- Breglia, M. (2012). *Il social housing come modello di un welfare europeo*. Intervento a Urbanpromo.
- Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Torino. (2004). *Torino negli ultimi 50 anni: Come sono cambiate popolazione, economia e qualità della vita dagli anni '50 ad oggi* (a cura di E. Angaramo, L. Tricomi, & M. Zangola). Torino: Camera di Commercio di Torino.
- Caritas Italiana. (2024). *Fili d'erba nelle crepe. Risposte di speranza: Rapporto su povertà ed esclusione sociale in Italia 2024*. Teramo: Edizioni Palumbi.
- CECODHAS. (2007). *Housing Europe 2007: Review of social, co-operative and public housing in the 27 EU member states*. Brussels: European Social Housing Observatory Publications.
- Censis. (2022). *1° Rapporto Federproprietà-Censis. Gli italiani e la casa: Come cambieranno valori e funzioni della casa nell'Italia post-pandemia. Rapporto finale*. Roma: Federproprietà. (Presentato il 12 dicembre 2022).
- Censis. (2024). *3° Rapporto Federproprietà-Censis. Agenda 2024-2030: La transizione abitativa. La casa possibile. Rapporto finale*. Roma: Federproprietà. (Presentato il 13 dicembre 2024).
- Chiaro, G. (2024). *Il problema abitativo in Italia: Dal fenomeno alle risposte della comunità*. In *Fili d'erba nelle crepe. Risposte di speranza: Rapporto su povertà ed esclusione sociale in Italia 2024* (Cap. 3). Teramo: Caritas Italiana, Edizioni Palumbi.
- Comune di Torino. (2023). *XX Rapporto OMI*. Torino: Comune di Torino.
- Corbo, C. (2023). *Dovis (Caritas): «A Torino cresce quella "fascia grigia" di bisognosi composta da insospettabili»*. Corriere della Sera.
- Corradi, M., & Ghekière, L. (2025). *Trends in a nutshell - The state of housing in Europe 2025*. Brussels: Housing Europe.
- CRESME Ricerche S.p.A. (2025). *38° Rapporto congiunturale e previsionale: Il mercato delle costruzioni 2025-2028*. Roma: CRESME.
- Cubeddu, F. (2020). *Panoramica dello stato attuale delle condizioni abitative e delle risposte istituzionali*. Argomenti: Rivista di Economia, Cultura e Ricerca Sociale dell'Università degli Studi di Urbino, 15(1), 103–122. ISSN 1971-8357.
- D'Amato, E., Orlando, F., Mancuso, R., & Cannella, A. (2025). *Osservatorio della condizione abitativa: XXI rapporto. Edizione 2025*. Città di Torino, Dipartimento Servizi Sociali, Socio-Sanitari e Abitativi, Divisione Edilizia Residenziale Pubblica, Ufficio Osservatorio della Condizione Abitativa.
- Davico, L. (2019). *Famiglie povere e diritto all'abitazione*. Atti e Rassegna Tecnica della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino, 152(1), 70–74.
- De Luca, G. (2001). *Pianificazione e programmazione: La questione urbanistica in Toscana (1970–1995)*. Firenze: Alinea.
- Di Paco, L. (2024). *Torino, la città delle case vuote: 80 mila alloggi sfitti, il 16% del totale*. La Stampa.
- Eurostat. (2023). *Living conditions in Europe - income distribution and income inequality. Key figures on population and social conditions*. Publications Office of the European Union. <https://doi.org/10.2785/579925>
- Farina, F., & Franzini, M. (2016). *La casa, il benessere e le disuguaglianze*. Etica & Economia.
- Federcasa. (2013). *Abitazioni sociali: Motore di sviluppo - Fattore di coesione*. Roma: Federcasa.
- Federesco, Federconsumatori, Unione Nazionale Consumatori, & AiCARR. (2017). *Fuel poverty ed efficienza energetica: Strumenti e misure di contrasto alla precarietà energetica in Italia*.
- Ferrara, E. (2013). *Diritto alla casa e forme dell'abitare*. Tesi di dottorato, Università degli Studi Roma Tre, Dipartimento di Scienze dell'Educazione. Scuola Dottorale in Pedagogia e Servizio Sociale, Sezione Servizio Sociale, Ciclo XXV.

- Ferrarotti, F. (1979). *Roma da capitale a periferia*. Bari: Laterza. (Collana Tempi nuovi, vol. 107).
- Festa, D. A. (2023). *Politiche abitative emergenti: Affordable housing e proprietà urbana*. *Annali del Dipartimento di Metodi e Modelli per l'Economia, il Territorio e la Finanza*. <https://doi.org/10.13133/2611-6634/1489>
- Filandri, M., & Olagnero, M. (2014). *Housing inequality and social class in Europe*. *Housing Studies*, 29(7), 977-993.
- Fisher, L. M., & Austin, J. J. (2003). *Determinants of international home ownership rates*. *Housing Finance International*, 18(3), 34-46.
- Glaeser, E. L., & Gottlieb, J. D. (2009). *The wealth of cities: Agglomeration economies and spatial equilibrium in the United States*. *Journal of Economic Literature*, 47(4), 983-1028. <https://doi.org/10.1257/jel.47.4.983>
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of change* (Centre for Urban Studies Report No. 3). London: MacGibbon & Kee.
- Gornati, A., Puglisi, V., & Tronconi, O. (2012). *Le nuove forme dell'abitare*. Maggioli Editore. Collana Politecnica. ISBN 9788838761232.
- Ioannides, Y. M. (2010). *Neighborhood effects and housing* (Discussion Paper No. 0747). Medford, MA: Department of Economics, Tufts University.
- Istat. (2023). *Rilevazione sulla spesa per consumi delle famiglie*. Roma: Istituto Nazionale di Statistica.
- Istat. (2024). *Condizioni di vita e reddito delle famiglie - Anno 2023*. Roma: Istituto Nazionale di Statistica.
- Istat. (2025). *Condizioni di vita e reddito delle famiglie I Anni 2023-2024*. Report. Roma: Istituto Nazionale di Statistica.
- Istat. (2025). *Le statistiche dell'Istat sulla povertà. Anno 2024*. Roma: Istituto Nazionale di Statistica.
- Istat. (2025). *Prezzi delle abitazioni - Il trimestre 2025*. Comunicato stampa. Roma: Istituto Nazionale di Statistica.
- Kemeny, J. (2001). *Comparative housing and welfare: Theorising the relationship*. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16(1), 53-70.
- Lucciarini, S. (2016). *Frammentazione urbana e esperienze associative: Il caso di Roma*. Working Papers. Rivista online di Urban@it, 2/2016. Centro nazionale di studi per le politiche urbane. ISSN 2465-2059.
- Malvica, S., & Porto, C. M. (2022). *Geografie dell'abitare nella città post pandemica: Nuove traiettorie nel mercato immobiliare italiano / Living geographies in the post-pandemic city: New trajectories in the Italian real estate market*. *Il capitale culturale*, 25, 201-216. <https://doi.org/10.13138/2039-2362/2836>
- Mazzocchi, G., & Villani, A. (a cura di). (2002). *Sulla città, oggi: La questione casa*. Milano: FrancoAngeli.
- Ministero dell'Interno. (2017). *Gli sfratti in Italia: Andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo*. Dipartimento per le Politiche del Personale dell'Amministrazione Civile e per le Risorse Strumentali e Finanziarie, Ufficio Centrale di Statistica
- Nessi, C. (2013). *Terra, casa e proprietà collettiva: Il caso dei Community Land Trusts*. Tesi di laurea magistrale, Università degli Studi di Torino, Dipartimento di Economia "Cognetti De Martini".
- OECD & Triennale di Milano. (2023). *L'edilizia abitativa in Italia attraverso il telescopio e il microfono: Prospettive ed esperienze internazionali degli attori del progetto abitativo*. Parigi: OECD Publishing.
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), & Associazione Bancaria Italiana (ABI). (2025). *Rapporto immobiliare 2025: Il settore residenziale*. Roma: Agenzia delle Entrate.
- Pagliuca, G. (2023). *Casa, acquisto o affitto? Mutuo meglio del canone anche con i tassi al rialzo*. *Corriere della Sera*.
- Piketty, T. (2014). *Il capitale nel XXI secolo* (S. Arecco, Trad.). Milano: Bompiani. (Opera originale pubblicata nel 2013 come *Le capital au XXIe siècle*).
- Pinzello, I. (2012). *Verso una nuova politica della casa: Politiche pubbliche e modelli abitativi in Italia e Spagna*. Milano: FrancoAngeli.
- Pittini, A. (2012). *Edilizia sociale nell'Unione Europea*. Brussels: CECODHAS Housing Europe Observatory.
- Prampolini, R., & Rimondi, D. (2014). *La normativa italiana per l'Edilizia Sociale*. Programma Urbano.
- Rampazi, M. R. (2014). *Un posto da abitare: Dalla casa della tradizione all'incertezza dello spazio-tempo globale*. Milano: LED Edizioni. ISBN 978-88-7916-692-8. ISSN 1721-3096.

- Ranaldi, I. (2023). *La gentrificazione e i suoi esiti*. Domus.
- Rollnick, R., & Naudin, T. (2011). *UN-Habitat annual report 2010 (HS/036/11)*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). ISBN 978-92-1-132336-8.
- Rollnick, R. (2010). *Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context: Addendum*. United Nations Human Rights Council.
- Rossbach, A. (2025). *2024 Annual Report*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).
- Scateni, S. (a cura di). (2006). *Periferie: Viaggio ai margini delle città*. Roma-Bari: Laterza. (Collana Contromano). ISBN 9788842080534.
- Secchi, B. (2013). *La città dei ricchi e la città dei poveri*. Roma-Bari: Laterza. (Collana Anticorpi, 36). ISBN 9788858106648.
- Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari (SUNIA). (2015). *L'emergenza abitativa: Per le fasce deboli della popolazione*. Roma: SUNIA.
- Staid, A. (2021). *La casa vivente: Riparare gli spazi, imparare a costruire*. Torino: ADD Editore. ISBN 978-8867833115.
- Tosi, A. (1980). *Ideologie della casa: Contenuti e significati sull'abitare*. Milano: FrancoAngeli. (Collana di sociologia urbana e rurale, 1561.16). ISBN 9788820416799.
- Tosi, A. (1994). *La casa: Il rischio e l'esclusione. Rapporto IRS sul disagio abitativo in Italia*. Milano: FrancoAngeli. ISBN 9788820485627.
- Tosi, A. (2016). *Le case dei poveri: È ancora possibile pensare un welfare abitativo?* Roma: Carocci. ISBN 9788843089109.
- Urbani, P. (2010). *L'edilizia residenziale pubblica tra Stato e autonomie locali. Relazione presentata al convegno Diritti fondamentali e politiche UE dopo Lisbona*, Pescara.
- Versienti, P. (2024). *Caro affitti e case vuote: il piano per riutilizzare gli alloggi sfitti a Torino*. Torino Cronaca.
- Vitale, M., Tomasello, N., & Cascone, S. M. (2018). *Dal piano Ina-Casa ad oggi: Adeguamento funzionale dell'edilizia sociale degli anni '50 a Catania*. In *Atti del VI Convegno Internazionale ReUSO*, Messina.
- Zuccari, F. (2007). *Senza dimora: Un popolo di invisibili. Una sfida per il servizio sociale*. Roma: Edizioni Lavoro. (Collana Laboratorio Faber). ISBN 9788874665273.

CAPITOLO 4 / 5

- Alleanza Italiana per lo Sviluppo Sostenibile (ASviS). (2025). *Pace, giustizia e diritti: pilastri della sostenibilità. L'Italia e gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile. Rapporto ASviS 2025*. ASviS. ISBN 979-12-80634-42-9.
- Balocco, P. (2013). *Aurora, Rossini, Regio Parco: I territori oltre Dora*. Torino: Graphot Editrice.
- Bricocoli M. e Centemeri L. (2005), *Abitare: tra l'alloggio e la città. Quando le politiche entrano in casa*, in Bifulco L. (a cura di), *Le politiche sociali. Temi e prospettive emergenti*, Roma, Carocci.
- Cabodi, C., Caruso, N., Mela, S., Pedè, E., Rossignolo, C., & Saccomani, S. (2020). *Aurora Lab - Sguardi su Aurora: tra centro e periferia*. Torino: DIST - Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio, Politecnico di Torino.
- Casadei, B. (2012). *Le fondazioni di comunità: valore del dono e funzioni della filantropia*. *La Rivista delle Politiche Sociali / Italian Journal of Social Policy*, 12(4), 73-88.
- Città di Torino - Osservatorio della Condizione Abitativa. (2025). *XXI Rapporto sulla condizione abitativa*. Torino. Dipartimento Servizi Sociali, Sociosanitari e Abitativi, Divisione Edilizia Residenziale Pubblica.
- CNA - Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa. (2025). *Il caro affitti ostacola la mobilità dei lavoratori*.
- Comune di Torino. (2019). *Comunicato Stampa. Trasferimento del mercato barattolo: decisione irrevocabile*.
- Couvert, A. (2024). *Community Land Trust Terreno Comune ETS: una pratica di investimento solidale e autogestito*. Labsus - Laboratorio per la sussidiarietà.

- Davico, P., Devoti, C., Lupo, G. M., & Viglino, M. (2014). *La storia della città per capire: il rilievo urbano per conoscere borghi e borgate di Torino*. Torino: Edizioni del Politecnico di Torino. ISBN 978-88-8202-046-0.

- De Leonardis, O., & Vitale, T. (2001). *Forme organizzative del terzo settore e qualità sociale*. In R.-M. Lagrave, *Le organizzazioni nel nuovo welfare: L'approccio sociologico* (pp. 113-130). Maggioli Editore. ISBN 9788838719899.

- Elinor Ostrom Award on Collective Governance of the Commons. (2017). *2017 Senior Scholars Award: Ugo Mattei*.

- Fondazione Compagnia di San Paolo. (2023). *Report d'impatto. Biennio 2021-2022*. Fondazione Compagnia di San Paolo.

- Fondazione di Comunità Porta Palazzo. (2024). *Prevenire è meglio che sfrattare: guida pratica per la prevenzione dello sfratto a Torino per operatrici e operatori*.

- Fondazione di Comunità Porta Palazzo. (2024). *Relazione di missione 2024*. Torino: Fondazione di Comunità Porta Palazzo, Ente Filantropico ETS.

- Fondazione di Comunità Porta Palazzo. (2025). *Il primo Community Land Trust in Italia: la Fondazione CLT e il progetto pilota di corso Giulio Cesare 34*, Torino (Scheda di presentazione CLT Giulio 34).

- Fondazione di Comunità Porta Palazzo. (n.d.). *Community Land Trust. Corso Giulio Cesare 34: Il primo Community Land Trust in Italia*. La Fondazione CLT e il progetto pilota di Corso Giulio Cesare 34, Torino. Torino: Fondazione di Comunità Porta Palazzo.

- Fondazione di Comunità Porta Palazzo. (n.d.). *Manifesto Fondazione di Comunità di Porta Palazzo*. Torino: Fondazione di Comunità Porta Palazzo.

- ISTAT. (2024). *Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie: Report Comune di Torino*. Roma: ISTAT.

- Lami, I. M., Todella, E., & Quaglio, C., (2021). *Alloggi adeguati e COVID-19: Valutazione del potenziale di creazione di valore attraverso il progetto*. *Sustainability*, 13(19), 10563. <https://doi.org/10.3390/su131910563>

- Mereta, F. (2023). *Guida sulle fondazioni di comunità in Italia*. Assifero.

- Mesini, D., & Boni, A. (2025). *Il diritto all'abitare, fattore chiave di inclusione sociale*. *Welforum.it*.

- Micotti, G. (2025). *Ancora casa: Modelli e linee guida per l'housing sociale torinese come proposta di supporto sociale e riqualificazione urbana*. Tesi di laurea magistrale, Politecnico di Torino, Corso di Laurea Magistrale in Architettura per la Sostenibilità.

- Minora, F. (2009). *Terzo settore, impresa sociale e produzione di abitabilità: Alcune ipotesi di lavoro*. Trento: Euricse.

- Mostacci, F. (2024). *I redditi dei Torinesi nel 2022. Elaborazioni su dati Ministero dell'Economia e delle Finanze*.

- Padovano, F. (2021). *Struttura storica e riconoscimento del patrimonio culturale: Il caso del quartiere Aurora a Torino*. Tesi di laurea magistrale, Politecnico di Torino. Politecnico di Torino.

- Palvarini, P. (2010). *Qualità abitativa e vivibilità urbana. La società contemporanea*, 52, 31-51. <https://doi.org/10.4000/qds.719>

- Planet Idea & Educadora Onlus. (2020). *Quartiere Aurora in numeri: Analisi ed elaborazione dati sul tema socioeducativo*. Comune di Torino.

- Prele, C. (2010). *Le fondazioni di comunità nell'ambito del terzo settore in Piemonte*. Torino: IRES Piemonte – Istituto di Ricerche Economico Sociali del Piemonte.

- Rete Case del Quartiere. (n.d.). *Cos'è la Rete delle Case*.

- Rondi, L. (2024). *Viaggio nel caporalato abitativo che a Torino rischia di riempire il vuoto istituzionale*. *Altrecconomia*.

- Salvatore, M. (2021). *Terzo settore e impatto sociale: Sviluppo di un modello di valutazione d'impatto per il Sermig*. Tesi di laurea magistrale, Politecnico di Torino, Collegio di Ingegneria Gestionale. Politecnico di Torino.

- Sen, A. K. (2000). *Lo sviluppo è libertà. Perché non c'è crescita senza democrazia* (Trad. it. di G. Rigamonti). Milano: Arnoldo Mondadori Editore.

- Tabacchi, I. (2025). *Condividere il suolo, costruire comunità: il Community Land Trust come modello per un abitare accessibile e inclusivo*. Tesi di laurea magistrale, Corso di Laurea Magistrale in Architettura per la Sostenibilità. Politecnico di Torino, Dipartimento di Architettura e Design.

- Torra, A. (2015). *Chieri, al festival dei Beni Comuni spunta un'altra ex brigatista*. *La Stampa*.

- Torra, A. (2015). *Toni Negri al Festival, un caso a Chieri*. *La Stampa*.

- Ufficio Statistiche della Città di Torino. (2025). *Analisi demografiche su dati al 31 dicembre 2024*. Città di Torino.

- Vannoni, F. (2025). *Le caratteristiche demografiche, economiche e sociali delle aree sub-comunali del Comune di Torino*. Torino: ISTAT, Direzione Centrale Sistan e Territorio, Ufficio Territoriale Area Nord Ovest - Sede del Piemonte e della Valle d'Aosta.

- Venditti, P. S. (2019). *Il Terzo Settore in Italia*. Tesi di laurea magistrale, Libera Università Internazionale degli Studi Sociali "Guido Carli" - LUISS. LUISS.

SITOGRAFIA

- <https://ofsmf.fr/>
- <https://assemblestudio.co.uk/projects/granby-four-streets-2>
- <https://carnegieuk.org/who-we-are/history-and-investment/>
- <https://cltroots.org/chronology-2>
- <https://eticaeconomia.it/la-casa-il-benessere-e-le-disuguaglianze/>
- <https://granbyworkshop.co.uk/project/10-houses/>
- <https://mycommunity.org.uk/community-ownership-fund>
- https://torino.corriere.it/notizie/cronaca/23_agosto_25/dovis-caritas-a-torino-cresce-quella-quella-fascia-grigia-di-bisognosi-composta-da-insospettabili-44f5f622-9d9c-4eeb-aaaa-77d5bd4d7xik.shtml
- <https://torinocronaca.it/news/torino/403278/caro-affitti-e-case-vuote-il-piano-per-riutilizzare-gli-alloggi-sfitti-a-torino.html>
- <https://www.100torri.it/2015/09/30/chieri-per-la-cascina-maddalene-ipotesi-co-abitazione/>
- <https://www.clthbuurt.nl/home-english>
- <https://www.cltweb.org/pt-br/biblioteca-de-recursos/sul-global/porto-rico/>
- https://www.corriere.it/economia/casa/cards/casa-acquisto-o-affitto-mutuo-meglio-canone-anche-tassi-rialzo/acquisto-o-affitto-variabili_principale.shtml
- <https://www.domusweb.it/it/notizie/2023/04/28/la-gentrification-i-suoi-mechanismi-i-suoi-pericoli.html>
- <https://www.dsni.org/about-us>
- <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>
- <https://www.granby4streetsclt.co.uk/>
- <https://granbyworkshop.co.uk/project/10-houses/>
- <https://www.labsus.org/2024/07/community-land-trust-terreno-comune-ets-una-pratica-di-investimento-solidale-e-autogestito/>
- <https://www.labsus.org/2019/02/community-land-trust-beni-comuni/>
- <https://www.lagazettefrance.fr/article/97-millions-d-e2-80-99euros-pour-la-rehabilitation-de-la-friche-ferroviaire-de-saint-sauveur>
- <https://www.lastampa.it/torino/2015/07/01/news/toni-negri-al-festival-un-caso-a-chieri-1.35237722/>
- <https://www.lastampa.it/torino/2015/07/02/news/chieri-al-festival-dei-beni-comuni-sputa-un-altra-ex-brigatista-1.35238116/>
- <https://www.retecasesdelquartiere.org/cos-e-la-rete-delle-case/>

Il Community Land Trust come modello innovativo per fronteggiare l'emergenza abitativa

UNO STUDIO DI CASO NEL TERRITORIO PIEMONTESE
