Politecnico di Torino

Corso di Laurea Magistrale
in Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico-Ambientale
A. A. 2025/2026
Sessione di Laurea Settembre 2026

Il Community Land Trust di Torino.

Tra accessibilità economica, partecipazione e gentrificazione

Relatori:
Prof. Marco Santangelo
Dott. Karl Benjamin Krähmer

Candidato:
Papa Amadou Diaw
Matr: 319395

INDICE

Introduzione **1**

Capitolo 1 ..... **4**

1.1 Dal diritto sull'abitazione al diritto all'abitazione: evoluzione del concetto nel quadro costituzionale italiano 5

1.1.1 Il diritto all'abitazione nel quadro costituzionale italiano 5

1.2 La crisi abitativa, tra fattori e politiche 11

1.2.1 I fattori del disagio abitativo 11

1.2.2 La gestione del disagio abitativo in Italia 16

1.2.3 La rendita urbana, la gentrificazione e il ruolo delle politiche pubbliche 23

1.3 Dalla rendita ai beni comuni. 30

Capitolo 2 ..... **34**

2.1 La genesi del Community Land Trust 34

2.1.1 Le idee di Henry George 34

2.1.2 I precursori del CLT 37

2.2 Sul diritto di superficie e sulla redistribuzione dell'aumento di valore 41

2.3 L'informazione come bene comune nel Community Land Trust 47

2.4 La governance partecipata 49

Capitolo 3 ..... **54**

3.1 Il contesto territoriale del quartiere Aurora: tra passato industriale e trasformazione urbana 55

3.1.1 Inquadramento territoriale e passato industriale 55

3.1.2 La città postfordista e la trasformazione urbana in atto nel quartiere Aurora 59

3.2 Il contesto socioeconomico del quartiere Aurora: tra immigrazione e trasformazione del disagio abitativo 65

3.2.1 La composizione sociale del quartiere e le sue origini 65

3.2.2 L'immigrazione e la trasformazione del disagio abitativo 68

3.3 Aurora come laboratorio urbano 79

Capitolo 4 ..... **83**

4.1 Strumenti giuridici e operativi del CLT di Torino 83

4.2 Struttura di governance e partecipazione nel CLT di Torino 89

Conclusioni **98**

Indice delle figure **105**

Indice delle tabelle **105**

Bibliografia **106**

INTRODUZIONE

Negli ultimi decenni, la questione abitativa ha assunto caratteristiche sempre più complesse. Alle tradizionali fasce della popolazione di solito soggette a difficoltà nell'ambito dell'abitare (Tabella 1), si aggiungono categorie nuove, come la "fascia grigia" definita nel § 1.2.2, che in passato non erano associate al disagio abitativo. Parallelamente, diventa sempre più visibile come dinamiche di valorizzazione immobiliare producano effetti contraddittori. Gli interventi di miglioramento fisico (riqualificazione) di parti della città possono alzare notevolmente i valori immobiliari, contribuendo a rendere insostenibili i costi dell'abitazione per una grande fetta della popolazione residente. Tra le esperienze che si propongono di affrontare il crescente disagio abitativo e i processi di riqualificazione che sfavoriscono le categorie più svantaggiate, vi è un modello che, negli ultimi anni, ha suscitato crescente interesse in letteratura: il *Community Land Trust* (CLT). Esso appartiene al novero dei modelli che introducono forme di governance collettiva del patrimonio immobiliare, separando in modo permanente la proprietà del suolo dalla proprietà di superficie dell'immobile, vincolando gli immobili stessi a una funzione sociale e contribuendo, quindi, a diminuire i costi di acquisto degli alloggi.

Grazie a queste caratteristiche, il modello è stato ritenuto particolarmente interessante per una sperimentazione nel quartiere Aurora di Torino, dove è stato avviato il primo CLT in Italia. I promotori del progetto, apprezzando gli strumenti di contrasto alla speculazione, di preservazione nel tempo dell'accessibilità economica e di governance partecipata, lo hanno ritenuto adatto a un quartiere caratterizzato da fragilità socioeconomiche e interessato da processi che potrebbero favorire dinamiche di gentrificazione.

L'obiettivo principale di questa tesi è comprendere il funzionamento del CLT di Torino e analizzarne le potenzialità nel contesto in cui si inserisce. Il primo obiettivo è dunque la comprensione del funzionamento del CLT. Il secondo obiettivo pone al centro dell'attenzione le famiglie residenti e intende analizzarne la posizione all'interno del CLT e l'effettiva capacità

d'incidere sui processi decisionali. Il terzo obiettivo consiste nel valutare se e in che modo il CLT possa rappresentare uno strumento efficace nel contrasto ai processi di gentrificazione nel quartiere Aurora e quali limiti presenti nella sua capacità d'incidere in tali processi.

Sebbene vi sia crescente interesse sul modello, rimangono, infatti, rimane da verificare la sua capacità di incidere sui processi urbani e alla sua scalabilità. Tali interrogativi accompagneranno l'intera trattazione e costituiscono uno degli elementi centrali dell'analisi proposta.

Prima di entrare nel merito della trattazione del CLT l'attenzione si concentrerà sul tema del diritto all'abitazione nel contesto italiano, così come sulle politiche abitative susseguitesi dal Secondo Dopoguerra in poi (Capitolo 1). L'obiettivo sarà ricostruire l'evoluzione del diritto all'abitazione e sottolineare la crescente complessità della questione abitativa contemporanea, evidenziando gli attori coinvolti, i rispettivi obiettivi e le relazioni che intercorrono tra essi.

Delineati i contorni del disagio abitativo, si procederà alla definizione formale del CLT. A tal fine, verrà ripercorsa la sua genealogia e verrà approfondito il dibattito sulla rendita fondiaria e sulle principali influenze che hanno contribuito alla formazione del modello (Capitolo 2). Tale procedimento consentirà di giungere a una definizione del CLT attraverso una progressiva stratificazione di concetti, permettendo di coglierne non solo gli aspetti operativi, ma anche il retroterra culturale e teorico che lo caratterizza.

Ci si potrà avvicinare così al caso concreto di Torino. Un capitolo verrà quindi speso per conoscere il quartiere Aurora. Attraverso la sua storia, la sua funzione nel sistema città e la mutazione del suo tessuto economico e sociale, sarà possibile comprendere quali sue caratteristiche lo rendano un quartiere a rischio di gentrificazione e perché l'idea d'istituirvi un CLT sia particolarmente pertinente (Capitolo 3).

Infine, si entrerà nel merito del CLT di Torino. Verranno discussi gli adattamenti effettuati per adeguare il modello tradizionale, sviluppato altrove, e si vedrà nel dettaglio la struttura di governance, delineando una anticipazione degli attori coinvolti e delle possibili sfide che il CLT potrebbe dover affrontare.

Una delle caratteristiche che emergeranno con maggiore forza è la flessibilità del modello, sia nelle modalità della sua attuazione sia nelle funzioni che esso può assumere nei diversi contesti territoriali. Proprio questa flessibilità rende impossibile ridurre il CLT ad una sola funzione. Attraverso l'analisi dei suoi meccanismi di funzionamento sarà quindi possibile riflettere non soltanto sulle sue potenzialità nell'ambito dell'accesso all'abitazione, ma anche sul ruolo che potrebbe assumere nei processi di governo dell'abitare e nelle relazioni tra comunità locale e istituzioni. Per questa ragione, risulta necessario interrogarsi non solo sugli strumenti che il modello mette a disposizione, ma anche sugli obiettivi che gli vengono attribuiti e sul ruolo che si desidera affidargli all'interno del quartiere Aurora.

CAPITOLO 1

Il presente capitolo situa il diritto all'abitazione nel contesto italiano, ricostruendone l'evoluzione giuridica e politica. Si pone particolare attenzione al progressivo passaggio da una concezione centrata sulla proprietà privata della casa a una più ampia idea di diritto all'abitare. Si fa riferimento al dibattito costituzionale, le politiche pubbliche e le trasformazioni economiche e urbane svoltesi dal secondo dopoguerra fino alla contemporaneità per comprendere le condizioni a contorno della questione abitativa, evitando di ridurla ad un semplice squilibrio tra domanda e offerta di alloggi.

La crisi abitativa contemporanea è infatti un fenomeno strutturale, prodotto dall'intreccio di fattori economici, finanziari, demografici e territoriali. Le dinamiche della rendita urbana, la riduzione dell'intervento pubblico rispetto a una precedente fase del Novecento, la definizione di politiche neoliberali e i conseguenti processi di gentrificazione hanno progressivamente subordinato il valore d'uso dell'abitazione al suo valore di scambio, contribuendo all'aumento delle disuguaglianze e all'espulsione di quote crescenti di popolazione da contesti urbani centrali (si veda § 1.2.3).

In questo scenario, il capitolo consente di riconoscere il tema dei beni comuni e delle forme collettive di gestione del suolo come possibile risposta alle contraddizioni del modello abitativo dominante. I beni comuni vengono introdotti per dare una cornice interpretativa al CLT e per anticipare la maniera in cui si tratta il bene collettivo. Si cerca inoltre di superare una lettura dei CLT come semplice specificità locale, cercando di collocarli all'interno di un movimento più vasto. Il CLT verrà interpretato come uno strumento capace di sottrarre, almeno in parte, il suolo e l'abitazione alle logiche speculative, proponendo un modello fondato sull'accessibilità di lungo periodo, sul controllo collettivo della rendita e sulla partecipazione della comunità[1] ai processi decisionali.

[1] Nel presente testo, per "comunità" s'intende l'insieme delle persone e delle relazioni che si sviluppano attorno alla gestione e alla fruizione di uno o più beni comuni, come definiti al § 1.3

1.1 Dal diritto sull'abitazione al diritto all'abitazione: evoluzione del concetto nel quadro costituzionale italiano

1.1.1 Il diritto all'abitazione nel quadro costituzionale italiano

La motivazione principale che ha portato alla nascita di un Community Land Trust a Torino è indubbiamente legata al diritto all'abitazione e alla maniera in cui essa si configura come diritto negato. Il duplice obiettivo di questo capitolo è quindi di verificare le concrete modalità di attuazione di un tale diritto e in seguito comprendere le modalità in cui esso è negato.

La casa risponde a un bisogno umano fondamentale. Come tale è un diritto sancito dalla Dichiarazione universale sui diritti dell'uomo del 1948 (art. 25). Per capire come questo diritto si configuri in Italia, e approfondire successivamente il ruolo di forme di proprietà collettiva, occorre considerare come lo si affronti nella Costituzione Italiana (Bolis, 2025). Occorre, quindi, chiarire se lo Stato Sociale (Welfare State), entro cui possiamo situare il diritto all'abitazione, sia presente nel dettato costituzionale o sia esso un modo per comprendere una serie di diritti definiti spesso a posteriori rispetto alla Costituzione.

La costruzione dello Stato Sociale, iniziata nella maggior parte degli stati europei occidentali subito dopo la Seconda guerra mondiale è stata una risposta all'insicurezza e al disagio sociale, al fine di affrontare i quali era necessaria l'attuazione di meccanismi redistributivi (De Boni, 2009). Discende dall'obiettivo dello Stato di porre le condizioni economiche e sociali per l'uguaglianza tra i cittadini, nonché dalla necessità di garantire un tenore di vita minimo per gli stessi (De Boni, 2009). Perciò, nonostante il silenzio sul diritto all'abitazione nella Costituzione italiana del 1948, esso non può essere totalmente ignorato visti gli obiettivi che si è posto lo Stato. L'unico riferimento esplicito all'abitazione si trova nell'art. 47, comma 2[2], disposizione

[2] L'art 47 della Costituzione enuncia quanto segue "La Repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le sue forme; disciplina, coordina e controlla l'esercizio del credito. Favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione, alla proprietà diretta coltivatrice e al diretto e indiretto investimento azionario

collocata nel titolo relativo ai rapporti economici e sancisce che la Repubblica "favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione". Quanto letto, se interpretato in senso letterale, potrebbe portare a negare l'esistenza di un diritto alla casa nella Costituzione, poiché l'accento sembra posto sul risparmio popolare più che sull'abitazione. Alcuni autori, seguendo un'interpretazione letterale della disposizione, hanno negato il carattere primario del diritto alla casa (Bolis, 2025; Crisafulli & Paladin, 1990). L'articolo 47 ha sollevato quindi un ampio dibattito nel tempo, poiché non è possibile rinchiudere la questione abitativa a mere questioni economiche e di proprietà in senso civilistico; essa coinvolge la convivenza civile, e la garanzia dello Stato Sociale. Fin dagli albori della Costituzione, quindi, il dibattito si è ampliato e, a testimonianza di ciò, vi sono innumerevoli sentenze della Corte costituzionale che, dal 1983 e fino alla recente sentenza n. 43 del 2022, insistono sul carattere non solo economico della questione abitativa. La sentenza n. 252 del 1983[3], per esempio, precisa che l'art 47, "parlando di accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione, configurava un diritto alla casa concettualmente distinto dal diritto di proprietà sulla medesima: ché, anzi, ove il soggetto avesse già soddisfatto il proprio interesse all'abitazione, il diritto di proprietà su una casa eccedente il suo bisogno avrebbe dovuto cedere rispetto all'interesse dell'inquilino ad abitare." Il diritto ad abitare è quindi deducibile dall'art. 47 della Costituzione. Tuttavia, rinvenirne il fondamento costituzionale unicamente nell'art. 47 avrebbe come effetto l'eliminazione di qualsiasi altra modalità di accesso al bene casa, che non sia l'acquisto della proprietà, essendo l'unica modalità a cui si fa esplicitamente riferimento. In tal caso, il rimedio al disagio abitativo sarebbe in qualche modo già scritto e sarebbe la rimozione delle difficoltà che il cittadino può incontrare nell'acquisto di una casa. La sentenza n. 217 del 1988 diede indicazioni chiare, definendo la proprietà come "una forma di garanzia privilegiata" tra gli innumerevoli mezzi che esistono per tutelare tale diritto (Bolis, 2025). Occorre infatti notare che la Costituzione in

nei grandi complessi produttivi del Paese.".

[3] La sentenza è consultabile presso: https://giurcost.org/decisioni/1983/0252s-83.html

questo caso riprende una posizione che si può rintracciare fin dalla Legge Luzzatti (Legge n. 254/1903), legge in cui la proprietà privata sembra l'unica via da perseguire. Le interpretazioni successive, però, danno un certo margine di manovra riconoscendo la proprietà privata come forma di garanzia privilegiata pur senza escludere altri mezzi. La proprietà privata è, quindi, la via preferita, ma non l'unica.

Questa logica denota d'altra parte come il fatto che il diritto all'abitazione non sia esplicitamente menzionato, ma dedotto, renda la sua attuazione e il suo significato stesso dipendente dall'interpretazione a cui è soggetta la Costituzione in un certo periodo storico. Non esiste infatti un ragionamento coordinato ed organico sulla questione, ma tutto viene interpretato a seconda dei problemi che si devono affrontare in un determinato periodo. Ciò rende il diritto all'abitazione subordinato alle esigenze più disparate, in particolare ad esigenze di stabilità finanziaria. L'insieme di queste caratteristiche fa sì che il diritto all'abitazione sia soggetto nella sua definizione alla sensibilità politica sul tema e nell'attuazione a necessità di carattere tecniche e politiche.

Nel tempo è cambiato quindi il lessico: dapprima si parlava di diritto sull'abitazione, per sottolineare i diritti dell'individuo sul bene (la casa) e l'obiettivo era di rimuovere gli ostacoli tra le persone e il bene. Tuttavia, più recentemente, si è iniziato a parlare di diritto all'abitazione, ponendo enfasi non sulle modalità di utilizzo del bene, ma sull'inserimento nella comunità della persona (Bolis, 2025).

1.1.2 Implicazioni del diritto all'abitazione nella pianificazione territoriale e nella gestione del disagio abitativo

Alla luce di quanto precede, si può affermare che il diritto della casa è ben presente nella Costituzione, soprattutto se si analizza la Costituzione come "complesso organico di principi e norme avvinti da una armoniosa e sinergica connessione sistematica" (Bolis, 2025).

L'ampio dibattito nato attorno all'art. 47 della Costituzione non solo ha portato all'inclusione del diritto alla casa nella trama costituzionale, ma ha definito punti fondamentali per la pianificazione territoriale.

Il primo punto riguarda la maniera in cui debba essere garantito l'accesso all'abitazione. È stata riconosciuta l'esistenza di altri mezzi oltre alla proprietà privata per la garanzia del diritto all'abitare, anche se non si è fatta menzione, nemmeno a titolo esemplificativo, di quali siano. L'approccio alla questione abitativa centrata sulla proprietà privata porta spesso a ridurre la questione abitativa ad un problema di accessibilità economica alla proprietà della casa. Ridurre, però, la questione ad un problema di accessibilità economica al bene casa rischia d'ignorare un quadro più ampio, composto in particolar modo da variazioni della struttura sociale delle nostre città, rischiando di dare risposte parziali o dannose. Per esempio, rincorrere ciecamente l'offerta al fine di favorire l'accessibilità economica ha condotto alla creazione di quartieri isolati e carenti di servizi essenziali. Ha portato ad un approccio poco lungimirante alla qualità dell'edificato: se l'obiettivo è di dare una casa il più velocemente possibile e al maggior numero possibile di persone regrediscono tutte le possibili considerazioni tecniche sulla qualità, sull'idoneità e sulla resistenza nel tempo di ciò che si costruisce. Si arriva infine, inevitabilmente, ad uno scontro tra obiettivi a prima vista divergenti, come possono apparire l'ampliamento dell'offerta abitativa e il consumo di suolo (Rondinone et al., 2013). Il riconoscimento di altri mezzi per la garanzia del diritto introduce una elasticità senza la quale sarebbe difficile affrontare un tema come l'abitazione, dipendente dalle condizioni socioeconomiche di un determinato periodo storico. Le sentenze della Corte ci chiamano quindi a prender atto della complessità di fondo che avvolge la questione abitativa.

Il secondo punto concerne lo spostamento da un diritto di un individuo su un bene a un diritto strettamente legato all'inserimento del soggetto nella comunità ove è ubicato l'immobile. S'intende che il diritto dell'individuo non sta nel possesso del bene, ma nel vedere il suo bisogno abitativo soddisfatto e nell'inserimento nella comunità nella quale risiede. Ciò comporta l'aggiunta d'innumerevoli variabili per la stabilità economica e abitativa e un approccio alle

trasformazioni spaziali che eviti esclusione ed espulsione. Questo punto, da una parte, scioglie una certa rigidità nella gestione sia della questione abitativa sia della proprietà. Permette, infatti, di adottare una prospettiva in sintonia con quella dei beni comuni e dei Community Land Trust, in cui la gestione della proprietà è più complessa di quella a cui si è abituati. Lo scostamento tra i due modi di comprendere la proprietà può sembrare sottile, ma permette di slegarsi dal paradigma che fa coincidere l'abitazione al mero "tetto sulla testa". Un tale approccio vede come unica soluzione legare le persone all'oggetto desiderato tramite l'acquisto di una casa. D'altra parte, un approccio diverso complica inevitabilmente la questione abitativa perché moltiplica il numero di variabili di cui si deve tener conto. Il caso dell'abitazione è complesso perché, come si è visto, la soluzione non è semplicemente costruire di più né, paradossalmente, meglio. La cattiva gestione della questione abitativa ha ripercussioni ampie, che vanno fino alla tenuta stessa delle comunità e della società.

Si vuole evidenziare come la casa, in quanto luogo in cui si svolge la vita delle persone, non può essere disgiunta da altri diritti aventi riferimenti più solidi nell'ordinamento giuridico. L'abitazione è, quindi, presupposto fondamentale di una serie di situazioni giuridiche soggettive legate all'art. 2 della Costituzione, che riconosce i diritti inviolabili dell'uomo. Essendo necessario all'esercizio di altri diritti, diventa un'opportunità per verificare la garanzia e l'effettività dei diritti di libertà[4] (Bolis, 2025). D'altra parte, si può notare come questa maniera d'intendere il diritto alla casa sia in armonia con l'idea lefebvriana di diritto alla città. Lefebvre propone una lettura storica e filosofica della città, dalla rivoluzione industriale fino al 1967, anno in cui scrisse *Il diritto alla città*, individuando una "crisi della città" e ponendo il "problema dell'urbano" (Lefebvre, 1967). In particolare, egli individua nella città il luogo in cui debbano essere soddisfatti i bisogni sociali, politici ed ambientali dell'individuo (Paone,

[4] Ci si riferisce al legame tra il diritto di libertà e il diritto sociale e soprattutto all'osservazione secondo la quale, in certi casi, per garantire un diritto di libertà è necessario che alcuni diritti sociali siano garantiti. Si richiama all'esempio del diritto di libertà di domicilio dell'art. 14 della Costituzione, che non può essere garantito in assenza di un'abitazione (Bolis, 2025, p. 75), o ancora al diritto di voto che non può essere garantito in assenza di una residenza.

2019) ed effettua questa operazione sottolineando costantemente l'abitare. Egli ha espresso l'abitare in termini molto più larghi e profondi di come è stato fin qui inteso: il suo abitare si estende oltre alla casa inglobando tutta la città ed è in stretta connessione con i diritti civici del soggetto, la possibilità di esprimere la sua volontà sui processi che interessano i luoghi in cui si svolge la sua esistenza. Tali considerazioni permettono di evidenziare la sintonia dell'approccio ai beni comuni e del modello dei CLT con il diritto all'abitazione, nella misura in cui, come si vedrà nei prossimi capitoli, esso pone grande attenzione alla partecipazione degli abitanti e della collettività. Ci si è infatti concentrati sul passaggio da un concetto come il diritto alla casa, al diritto all'abitare. Ciò ha avuto l'obiettivo di introdurre una componente relazionale ed umana alla questione abitativa. Non si tratta infatti di sola mancanza di alloggi, ma della necessità di garantire condizioni abitative stabili, capaci di favorire una lunga permanenza degli/delle abitanti e la tenuta delle comunità urbane. Si è parlato di come la proprietà privata sia il mezzo privilegiato di accesso al diritto all'abitazione e di come tuttavia ne esistano altri. In tale prospettiva, il CLT si pone come uno di quei mezzi alternativi, che superano la proprietà individuale e che introducono forme di gestione collettiva orientate alla tutela dell'accessibilità nel lungo periodo. I CLT si inseriscono precisamente in questo quadro, proponendo un modello che tenta di coniugare garanzia dell'abitazione, controllo collettivo del suolo e partecipazione della comunità ai processi decisionali.

1.2 La crisi abitativa, tra fattori e politiche

1.2.1 I fattori del disagio abitativo

È necessario ora entrare nel merito della negazione del diritto all'abitazione. Affermare che tale diritto venga negato, significa riconoscere situazioni in cui, per motivi che vedremo presto, mancano i mezzi o, talvolta la volontà di dare effettività al diritto. Si parla così di crisi abitativa o emergenza casa.

Per facilitare la lettura, si propone di seguito una categorizzazione degli attori individuati (Tabella 1) e una raccolta dei fattori di crisi che verranno individuati nel testo, gli attori coinvolti e i bisogni che esprimono (Tabella 2).

Tabella 1: Categorie di attori individuati

Attori	**Categorie**
Attori in difficoltà abitativa	Famiglie, persone anziane sole, persone immigrate, persone in condizione di irregolarità abitativa, "fascia grigia"
Attori economici	Soggetti del settore edilizio, promotori immobiliari, investitori, proprietari fondiari
Attori amministrativi	Stato, enti pubblici, enti gestori ERP
Attori collettivi	Movimenti per la casa, sindacati degli inquilini, fondazioni

Tabella 2: Fattori di crisi abitativa, attori coinvolti e bisogni espressi

Fattore di crisi abitativa	**Attori coinvolti**	**Bisogni individuati**
Localizzazione della domanda abitativa	Famiglie e popolazione urbana	Disporre di abitazioni nei luoghi in cui si concentrano lavoro, servizi e opportunità.
Trasformazione della struttura familiare	Famiglie, persone anziane sole	Alloggi adeguati a nuclei familiari più piccoli.
Insufficiente disponibilità economica delle famiglie - Crescita dei costi di costruzione e dei prezzi delle abitazioni	Famiglie, acquirenti di abitazioni	Possibilità economica di acquistare o affittare una casa e mantenimento dell'accessibilità abitativa a fronte dell'aumento dei costi
Riduzione dell'intervento pubblico dagli anni '80-'90	Soggetti in disagio abitativo	Accesso a forme di sostegno per soddisfare il bisogno abitativo.
Cambiamenti sociodemografici e immigrazione	Famiglie, persone immigrate	Accesso stabile all'abitazione e integrazione nel mercato abitativo.
Rendita urbana e gentrificazione	Proprietari fondiari, investitori, popolazione residente	Per i proprietari: valorizzazione del patrimonio; per i residenti: accesso ad abitazioni non condizionato dalla crescita della rendita.
Finanziarizzazione dell'abitare	Investitori immobiliari, proprietari, residenti	Per gli investitori: conservazione e valorizzazione del capitale; per i residenti: mantenimento della funzione abitativa della casa.
Difficoltà di accesso alla casa della "fascia grigia"	Ceto medio impoverito, lavoratori con redditi intermedi	Accesso ad abitazioni a costi inferiori a quelli del mercato senza rientrare nei requisiti ERP.
Produzione dell'offerta abitativa e sviluppo edilizio	Settore edilizio, imprese di costruzione, promotori immobiliari	Disponibilità di aree edificabili, continuità dell'attività edificatoria, domanda sufficiente di nuove abitazioni, accesso al credito e condizioni economiche favorevoli agli investimenti.

Il bisogno abitativo, in senso moderno, emerge all'apice dello sviluppo industriale, in quel processo in cui lo sviluppo delle industrie porta ad un forte inurbamento che si traduce nell'aumento della popolazione nelle città, concentrazioni che raggiungono livelli di densità molto alti (Lefebvre, 1967). Si tratta quindi, e principalmente, di fattori demografici, economici e sociali.

In primo luogo, è opportuno esaminare il fattore demografico. L'analisi frequentemente adottata per spiegare la crisi abitativa è stata basata su un approccio quantitativo. In sintesi, si conta la popolazione e lo si confronta con il numero di alloggi complessivi disponibili. Un approccio di questo tipo, tuttavia, offre risultati quasi totalmente privi di significato e ciò per diversi motivi (Minelli, 2004). Il primo è la localizzazione, fattore che un'analisi quantitativa mirata a produrre indici ignora facilmente. La questione abitativa non si può ridurre a una mancanza assoluta di abitazioni. Spesso si tratta dell'impossibilità di trovare un'abitazione laddove se ne sente l'esigenza. Un'altra motivazione è legata ad un fenomeno sociale di sempre maggior rilevanza, ossia la modifica della struttura delle famiglie: i nuclei famigliari sono sempre più ridotti, aumenta il numero di adulti e persone anziane sole e aumenta il numero di divorzi (Chartroux, 2008). Ognuna di queste dinamiche, a parità di popolazione, modifica in maniera significativa la domanda abitativa, mettendoci di fronte ad un parco edilizio inadatto alla struttura delle famiglie contemporanee. Ancora una volta, un'analisi unicamente quantitativa che non consideri queste dinamiche rischia di offrire solo una risposta alla mancanza di alloggi: nuove costruzioni.

Ciò porta ad un ulteriore fattore che caratterizza la questione abitativa, relativo alla disponibilità finanziaria pubblica e privata. Non è sufficiente che vi siano nuove costruzioni. La popolazione dev'essere anche nelle condizioni di acquistarle. Se la popolazione non dispone delle risorse finanziarie per effettuare gli acquisti né può accedere al credito, e se allo stesso tempo lo Stato non è in grado di adottare misure per ridurre i prezzi, l'unica soluzione possibile sarà una manovra volta a facilitare l'accesso al credito. Senza un intervento del genere da parte dello Stato, anche in presenza di una domanda abitativa forte, non vi sarebbero le condizioni

per soddisfarla. Infatti, la manovra sul credito è uno degli strumenti più utilizzati per l'intervento pubblico nel campo delle abitazioni, anche se spesso non è stato sufficiente (Minelli, 2004).

Il fattore economico richiama immediatamente un altro fondamentale per le dinamiche di uno Stato ed è particolarmente vero nel caso italiano. Il settore residenziale ha un legame indissolubile con l'industria edilizia, che, a sua volta è da sempre considerata come uno dei settori portanti del sistema economico per la capacità di creazione di posti di lavoro e la presenza di un indotto molto rilevante (Minelli, 2004). Il legame con il settore delle costruzioni è fondamentale nell'ambito della pianificazione urbanistica perché rende più che mai evidenti due interessi legittimi, ma contrastanti. Da una parte vi sono i lavoratori dell'edilizia, il cui sostentamento dipende dalle costruzioni e dall'altra ci sono necessità concrete di pianificazione dello sviluppo delle città e di valutazioni di carattere sociale e ambientale. Questa sorta di contrasto rende alquanto difficile effettuare delle scelte lungimiranti, perché possono mettere seriamente in pericolo un settore sostiene una quantità considerevole di famiglie. Si noti inoltre che questo tipo di contrasto fa sì che certi fenomeni speculativi in ambito urbano possano passare inosservati, o perfino difesi, perché assicurano il salario di innumerevoli lavoratori (Pizzo, 2023).

La centralità dell'industria non è da pensare solo in relazione alle nuove costruzioni, ma in tutta la vita di un immobile. Benché la casa sia considerata bene durevole, perché mantenga il suo valore ha bisogno di manutenzioni sia di tipo ordinario che straordinario. Il costo delle manutenzioni va considerato e aggiunto al debito che spesso una famiglia contrae per poter accedere al bene casa e può modificare la scelta delle famiglie nella modalità di accesso ad essa. Si pensi per esempio ad una situazione in cui una famiglia, proprietaria di un immobile, si trovi impossibilitata a gestirne la manutenzione. Ignorare le manutenzioni necessarie porta inevitabilmente alla perdita di valore della casa, arrivando, dopo lungo tempo, a renderla inutilizzabile per gli utenti stessi. Una situazione di questo tipo può portare una famiglia a vendere la propria casa per recuperare il valore residuo della casa e cercare un alloggio, anche

temporaneo, in affitto. Non è quindi scontato che vi sia assenza di disagio abitativo in presenza di una casa di proprietà. La proprietà, infatti, in Italia è molto presente anche tra le famiglie povere. Causato in una certa misura anche dal "sapere collettivo" e una serie di attese sociali che spingono le persone a fissare come traguardo di vita l'acquisto della casa (Filandri et al., 2020). Escludendo momentaneamente le complicazioni date dalla manutenzione, siamo di fronte ad un quadro socioeconomico molto diverso da quello che ha fatto nascere il "sapere collettivo" che spinge alla proprietà a tutti i costi, soprattutto quando non si ha la stessa probabilità di un andamento crescente del mercato immobiliare, considerando la crisi petrolifera e la crisi dei subprime del 2008 (Filandri et al., 2020). Inoltre, vissuto in larga parte come investimento, l'acquisto di una abitazione ha costi di transazione alti e presenta una rigidità tale da non permettere di cambiare agevolmente forma d'investimento. In aggiunta, questi rischi e complicazioni si ampliano nel caso di famiglie a basso reddito creando problemi di qualità dell'abitare (Filandri et al., 2020). L'impossibilità di cambiare forma d'investimento crea sostanzialmente un blocco, soffocando ogni possibilità di mobilità e condizionando scelte lavorative e famigliari. Ciò che doveva essere il mezzo per acquisire libertà (il mutuo e la sua estinzione) diventano fulcro e obiettivo della vita lavorativa. L'ultimo punto che rimane sottotraccia è che i proprietari, ad eccezione di particolarità locali, non sono obiettivo di aiuti specifici (Filandri et al., 2020). La questione abitativa si crede erroneamente risolta con l'acquisto della casa.

Un ulteriore fattore di natura non economica, ma tecnica, riguarda la disponibilità di aree edificabili e, di conseguenza, i vincoli di carattere urbanistico e ambientale. Questo fattore è di primaria importanza perché limita, per motivazioni ampiamente condivisibili, le possibilità di utilizzo di un bene già scarso che è il suolo. Tuttavia, anche laddove l'edificazione sia consentita, esistono normative che aumentano significativamente i costi. Si pensi per esempio a tutte le norme che regolano fin nei dettagli le caratteristiche che devono avere gli edifici residenziali, o legge n. 10/1977 sulla partecipazione dei privati alle spese di urbanizzazione primaria, o ancora il DI 1444/1968 che determina una quota minima di aree per abitante da adibire ai servizi

pubblici. Siamo insomma di fronte ad obiettivi che possono sembrare contrastanti, tra il diritto all'abitazione da una parte e la tutela dell'ambiente, del paesaggio e la disponibilità di aree ad uso pubblico dall'altra.

L'elenco dei fattori appena esposto, che concorrono a definire la questione abitativa, è necessariamente incompleto. Esso, tuttavia, permette di comprendere almeno in parte il grado di complessità dell'argomento da trattare. Inoltre, permette di comprendere come l'abitazione sia un terreno conteso in termini di interessi in gioco, di diritto al suo accesso, che andrebbe garantito, d'implicazioni economiche, e anche in termini di campi disciplinari coinvolti. I paragrafi precedenti hanno infatti avuto l'obiettivo di illustrare quali siano le difficoltà che si può incontrare nel momento in cui si cerca di affrontare l'emergenza abitativa. Vi sono limiti sia di carattere macroeconomico che di disponibilità finanziarie, nonché evidenti conflitti con altri obiettivi d'importanza similare per la collettività. Le difficoltà possono spiegare perché la risposta dello Stato non sempre sia stata coerente con l'obiettivo di garantire il diritto all'abitazione. Inoltre, anche laddove questo obiettivo sia stato esplicitamente menzionato, non è certo che le misure scelte siano sempre state le più adatte al suo raggiungimento. Per questo motivo è utile esplorare la maniera in cui, dal Secondo Dopoguerra in poi, si è data risposta al disagio abitativo in Italia.

1.2.2 La gestione del disagio abitativo in Italia

L'approccio principale per la gestione del disagio abitativo è stato storicamente la facilitazione dell'accesso alla proprietà, e questo approccio precede la Costituzione del 1948. Come abbiamo visto, fin dalla Legge Luzzatti (Legge n. 254/1903), la proprietà appare come l'indirizzo prioritario da perseguire. È opportuno inoltre sottolineare che fin d'allora, le disposizioni cercavano di dare una soluzione abitativa a coloro che avevano un lavoro ed erano in grado di pagare gli immobili (Ginelli, 2022). Ciò rimase immutato nel secondo dopoguerra, fino al piano Fanfani (1949-1963) e l'istituzione dell'INA-casa (1949), negli anni '60 con il piano

Gescal (1963; Minelli, 2004) e, in seguito, con l'introduzione dell'Edilizia Residenziale Pubblica nel 1971 (Legge n. 865/1971). Quest'ultima in particolare, indicava l'insieme delle abitazioni da costruirsi da parte degli istituti autonomi per le case popolari e le cooperative edilizie, finanziati attraverso fondi pubblici. In questa occasione viene chiarito anche che l'ERP è suddivisa in tre tipologie: convenzionata, agevolata e sovvenzionata (Urbani, 2010). L'ERP è intesa come tale nel momento in cui si avvale di contributi pubblici diretti o indiretti (Ginelli, 2022). La differenza tra le varie tipologie di intervento pubblico è, però, sostanziale. Le costruzioni attuate a totale carico del finanziamento statale rientrano nel campo del l'edilizia sovvenzionata ed è composto da edifici di proprietà pubblica destinati all'affitto per la popolazione con i redditi più bassi (Caruso, 2017). Le costruzioni nate da contributi indiretti, quali credito e agevolazioni, fanno parte dell'edilizia convenzionata o agevolata e includono edifici destinati sia all'affitto che alla vendita (Caruso, 2017; Ginelli, 2022; Minelli, 2004).

Per un certo periodo, infatti, il modus operandi era stato sempre abbastanza lineare: si costruivano nuovi edifici da vendere a coloro che sarebbero stati in grado di pagarne il costo, mentre le soluzioni in affitto erano prevalentemente riservati alla popolazione con i redditi più bassi. Tutto ciò accadeva però in un Paese che aveva rinunciato a pianificare il territorio in maniera organica. Molte grandi città italiane erano state ricostruite dopo la Seconda guerra mondiale con un modello speculativo e congestionante, modello i cui effetti divennero evidenti quando emerse la motorizzazione di massa (Campos Venuti, 1993). La politica per la casa non ebbe, però, solo l'obiettivo di attenuare il disagio abitativo. Non fu, infatti, secondaria l'intenzione di facilitare la formazione di una struttura produttiva nel campo delle costruzioni. Lo Stato, di fatto, esprimeva una forte e costante domanda di abitazioni che il settore delle costruzioni, che non necessitava di tecnologie moderne né di capitali consistenti, poteva soddisfare. D'altra parte, le manovre sul credito permettevano di creare anche una domanda solvibile. Si costruirono in questo modo la domanda e l'offerta, secondo un processo che s'immaginava potesse giovare a tutti. La scelta di usare le costruzioni, in parte, per alimentare l'economia del paese ha in qualche modo indebolito la pianificazione di lungo periodo. Si è

avuto in quegli anni un aumento del peso della rendita urbana sulla produzione edilizia e una forte espansione urbana di dubbia qualità con altrettanto aumento di consumo di suolo (Campos Venuti, 1993). Questi elementi permettono di affermare che, probabilmente, la scelta di gestire il disagio abitativo semplicemente costruendo e stimolando contemporaneamente il mercato non sia stata una strategia vincente.

Il processo fin qui illustrato, di costruzione di una domanda solvibile e dell'offerta, entrò pienamente in crisi alla fine degli anni '70 con la crisi petrolifera (Filandri et al., 2020). Lievitarono notevolmente i costi di costruzione e quindi di vendita, selezionando le classi in grado di acquistare le case. Maturò, quindi, la necessità di un intervento delle politiche pubbliche a carattere redistributivo, mantenendo tuttavia l'idea della centralità del mercato, per cui le politiche dovrebbero avere compiti regolativi e di controllo. La legge n. 865 del 1971, che definì l'ERP, prevedeva norme per l'esproprio per pubblica utilità. In seguito, con la legge n.10/1977 si cercò di scindere la proprietà dal diritto di edificare cercando di sostituire la licenza edilizia con la concessione. L'insieme delle riforme fu tuttavia contraddittorio. Nel 1973 venne soppressa la già citata Gescal, mentre le competenze di progettazione e realizzazione delle politiche abitative passarono progressivamente alle Regioni. In particolare, in ambito di ERP, il passaggio culminò con il d.lgs. n. 112 del 1998. Si è avuto quindi un ripensamento, tra il 1976 e il 1998, del modello di relazione che intercorre tra Regioni e Istituto Autonomo Case Popolari (IACP; istituito nel 1903), determinando la necessità di garantire agli istituti maggiori responsabilità e autonomia. Di conseguenza, molti di questi, in diverse regioni, hanno adottato la configurazione giuridica di ente pubblico economico, soggetti quindi al regime di diritto privato. Ciò determina uno stampo più imprenditoriale rispetto agli IACP tradizionali (Saccomanno, 2021).

L'azione regolativa più nota di questo periodo fu l'introduzione dell'equo canone (legge n. 392/1978), che limitava in maniera stringente le possibilità dei proprietari di alzare i canoni d'affitto. La necessità dell'equo canone si pose con la congiuntura tra la lievitazione dei prezzi di mercato delle abitazioni e la diminuzione della nuova offerta abitativa. Ciò ebbe come prima

conseguenza l'adeguamento graduale dei canoni di locazione (Bruschi, 1980). Bisogna infatti notare come precedentemente esistessero in materia di locazione due regimi opposti: uno prevedeva un sostanziale blocco dei canoni per le abitazioni di non recente costruzione e queste, dopo la legge del 1978, videro il canone adeguarsi gradualmente in un lasso di tempo variabile tra uno e sei anni (Bruschi, 1980); l'altro regime prevedeva un'assenza di vincoli locativi, per cui erano particolarmente esposti alle fluttuazioni di mercato (Bruschi, 1980). Le conseguenze più note dell'equo canone sono da ricondursi a questo secondo regime. Il mercato dei fitti normato provocò il ritiro di una quota delle abitazioni dal mercato dell'affitto: dopo un anno l'offerta delle locazioni si ridusse del 90%, mentre triplicò quella relativa alle vendite (Bruschi, 1980). Si produsse di conseguenza un irrigidimento del mercato immobiliare in generale.

Gli anni '80 furono un periodo ambivalente, che si potrebbe qualificare di transizione. Si mescolarono investimenti nel settore residenziale pubblico, con un approccio neoliberista che si affermò pienamente solo negli anni '90, in particolare con la legge n. 560/1993, modificata poi dalla legge n. 136/1999 tuttora vigente, che normava le modalità di cessione del patrimonio immobiliare dell'ERP (Cataldo, 2017). Questa legge ha come obiettivo la vendita degli alloggi direttamente ai conduttori, dedicando parte del ricavato a nuove costruzioni o comunque al reinvestimento sull'ERP. L'obiettivo era, ed è tuttora, quello di far raggiungere ai conduttori la piena proprietà delle abitazioni e un costante rilancio dell'offerta abitativa. Successivamente, con la legge n. 133/2008, che ha introdotto il Piano Casa, sono state rese più semplici le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale (Cataldo, 2017).

Sempre nel 2008, con il DM 22/04/2008, l'ERP viene affiancato all'edilizia residenziale sociale (ERS) e si introduce il concetto di alloggio sociale, definito come: "unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale [...]. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie" (art. 2). L'articolo 2 del decreto inoltre amplia il numero di operatori, erogatori e promotori ai privati, al settore no profit e al libero mercato. Il titolo di godimento atteso per i

beneficiari non è tuttavia mai relazionato con la tipologia di soggetto erogatore (Ginelli, 2022), lasciando di fatto a quest'ultimi la piena facoltà di scelta, senza una strategia chiara. Mancano inoltre indicazioni precise delle categorie di beneficiari e i criteri di assegnazione, compito demandato alle Regioni. È chiara, però, l'intenzione di porre l'attenzione non solo sulle famiglie in condizioni di disagio abitativo, ma anche sulla cosiddetta fascia grigia (Caruso, 2014), composta da coloro che non hanno redditi sufficientemente bassi da soddisfare i criteri di assegnazione fissati dalle Regioni per accedere alle abitazioni di proprietà delle ex-IACP e che hanno redditi troppo bassi per soddisfare le loro esigenze attraverso il libero mercato.

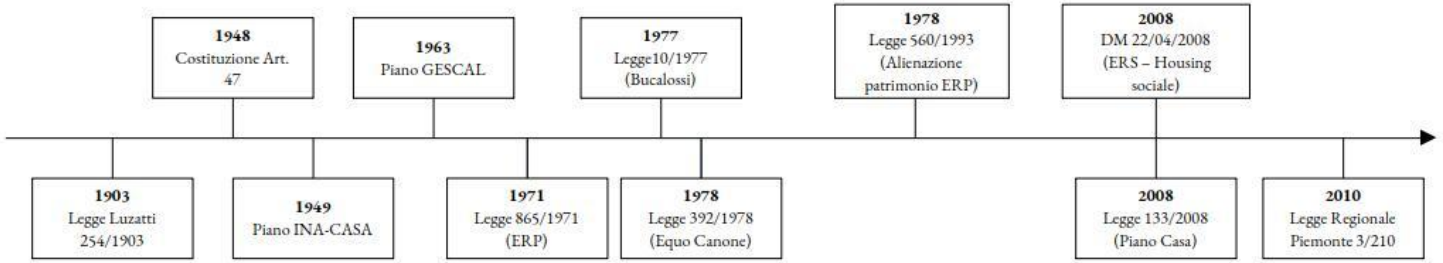
Con l'ERS si apre l'era dell'*housing sociale,* un approccio alle politiche abitative con due caratteristiche fondamentali: l'inclusione del settore privato non profit e di mercato e la concentrazione sulla fascia grigia (Tosi, 2017). S'innesta un approccio che vuole risolvere varie questioni con strumenti innovativi.

Sembrerebbe che la riforma del 2008 abbia modificato la materia senza cambiare molto il contesto; soprattutto non ha scalfito l'approccio classico alla questione casa, focalizzato sulla proprietà, e questo è assai visibile se si guarda alla città di Torino. La percentuale di famiglie in affitto è passata dall'83,8% nel 1951 al 28,4% nel 2011 e riscontra una tendenza simile in tutte le grandi metropoli (Davico, 2018).

A questo punto, la questione potrebbe sembrare risolta, si potrebbe pensare che avendo garantito la proprietà della casa ad una fetta così ampia della popolazione, la questione abitativa possa in qualche modo ritenersi se non conclusa, almeno sopita. Ne consegue che, tra gli anni '80 fino alla fine degli anni '90, l'attenzione dei politici e degli studiosi si allontana progressivamente dalla casa (Bellicini, 2009). Tale disattenzione rappresenta probabilmente uno dei fattori che ha determinato il ritorno del problema della casa. Come si è potuto vedere, infatti, uno dei fattori che caratterizza l'argomento dell'abitazione è la disponibilità di capitale dedito al soddisfacimento del bisogno abitativo. Il venir meno dell'attenzione pubblica implica anche un disinvestimento e soprattutto uno sforzo minore nel tentativo di comprendere i

cambiamenti sociodemografici in atto. Si assiste quindi ad un aumento considerevole del numero delle famiglie (perché diventate più piccole) e al contemporaneo aumento della popolazione, per i fenomeni migratori. Contestualmente, laddove non siano scomparsi totalmente, i contributi "al mattone" sono stati sostituiti dai sussidi "alla persona" (Caruso, 2014). Di seguito si propone una linea temporale che raccoglie le diverse politiche sulla casa dal 1903 ad oggi (Figura 1).

Figura 1 - Linea del tempo delle politiche abitative (elaborazione propria)



1.2.3 La rendita urbana, la gentrificazione e il ruolo delle politiche pubbliche

La sola "disattenzione" del settore pubblico non basta a spiegare il risorgere del disagio abitativo con questa forza, e nemmeno bastano i cambiamenti sociodemografici. Numerosi autori individuano un ruolo determinante nella rendita e negli investimenti immobiliari (Bellicini, 2009; Chartroux, 2008; George, 1879; Harvey, 1974; Pizzo, 2023). La rendita è un provento derivante dal possesso di un bene e presuppone che il proprietario del bene sia in grado di ricavare del profitto senza lavoro né attività imprenditoriale (Pizzo, 2023). Tra numerosi fattori, la rendita emerge come strutturante della crisi abitativa e merita, perciò, un'attenzione particolare. L'utilizzo delle categorie di economia politica classica, come la rendita, si può trovare negli studi di Harvey (1973, 1974) che, riprendendo Lefebvre, tenta di dare una dimensione spaziale agli studi di Marx. In particolare, in *Giustizia sociale e città* l'autore ripropone l'interpretazione di Marx secondo cui la rendita si può riprodurre in modi diversi al variare delle situazioni e dei contesti, ma il minimo comune denominatore è sempre la proprietà privata della terra, che conferisce ai proprietari un diritto di monopolio (di classe) su di essa. Tuttavia, Harvey non è il primo ad aver analizzato il rapporto tra rendita e proprietà privata della terra. Come si vedrà nel capitolo successivo, Henry George, le cui idee furono di primaria importanza nella genesi del CLT, problematizzò questo rapporto alla fine dell'800, riprendendo a sua volta le idee di John Stuart Mill.

Partiamo, quindi, dal presupposto che la rendita generi effetti dannosi sul mercato residenziale. L'approccio al mercato residenziale fa spesso riferimento alla legge della domanda e dell'offerta: se una fetta della popolazione non riesce ad accedere al bene, allora l'offerta di abitazioni si ritiene non sufficiente. È, perciò, necessario costruirne ex-novo per far diminuire in maniera soddisfacente il prezzo aumentando l'offerta. Tale legge risulta di difficile applicazione perché è assai difficile quantificare la domanda, vi sono troppe variabili in gioco. La localizzazione, per esempio, fa sì che non si possa parlare in maniera assoluta, a livello nazionale, di mancanza di abitazioni: vi sono necessariamente aree in cui il problema si presenta, mentre vi sono altre aree

poco desiderate. La comprensione del problema necessita quindi di una definizione spaziale precisa. La rendita complica ulteriormente questo quadro nella misura in cui le abitazioni non sono interessanti solo per le funzioni che le sono proprie, ma anche per una funzione prettamente economica di rifugio di capitali o investimento. Ciò genera un effetto paradossale: le aree più ambite delle nostre città, solitamente i centri storici, sono anche le aree con il maggior tasso di abitazioni sfitte sul totale delle abitazioni disponibili. In questo senso, si complica la questione abitativa perché questa funzione di un edificio è in competizione con altre sue funzioni ben più redditizie. Il suolo, e l'abitazione che sorge su di esso, sono beni scarsi ed indispensabili alla vita, perciò è spesso più redditizio, per chi dispone di capitale sufficiente, acquisire un terreno o un immobile e aspettare il tempo necessario perché si generi un introito periodico da affitto oppure un plusvalore da una vendita. La rendita può quindi manifestarsi in termini di affitto, incremento di valore che si cattura (per esempio a seguito di un investimento), o un vantaggio che viene monetizzato (Pizzo, 2023). Inoltre, il meccanismo stesso della rendita genera un rialzo generalizzato dei prezzi a causa del suo stesso meccanismo di base. La rendita, infatti, presuppone il possesso di un bene scarso e irriproducibile, di fronte ad una domanda teoricamente illimitata. Si crea perciò una competizione in seno alla domanda per usufruire di un bene per molti irrinunciabile. Tale concorrenza, aumentando a ritmi estremamente rapidi i prezzi, acuisce le disuguaglianze. La rendita, pertanto, da categoria economica diventa eminentemente sociale (Pizzo, 2023).

Gli effetti della rendita sul mercato residenziale sono piuttosto visibili. A Torino, per esempio, tra il 1998 e il 2007, i prezzi di vendita sono aumentati del 100%, mentre quelli di affitto sono aumentati del 70% (Caruso, 2014). Nello stesso periodo, il ruolo delle ex-IACP è stato progressivamente ridotto alla gestione del patrimonio immobiliare, talvolta accompagnato dalla vendita di una parte dello stesso. Parallelamente, mentre l'emergenza abitativa si aggravava, la produzione segnalava paradossalmente rilevanti quantità di invenduto (Bellicini, 2009). Alla luce di quanto esposto possiamo affermare che siamo di fronte ad un mercato che meno che mai risponde alle reali esigenze dei cittadini.

Occorre inoltre rilevare come, spesso, le istituzioni pubbliche abbiano avuto un ruolo attivo in questi processi, in parte nella convinzione di generare ricchezza secondo posizioni neoliberiste che, in realtà, prefigurano un ridimensionamento delle istituzioni pubbliche tale da minarne la postura stessa e quindi gli obiettivi. Tale svolta ha cambiato l'approccio delle istituzioni pubbliche al problema, ponendo un crescente interesse sul bilancio, in particolare sull'annullamento del deficit. Con tale approccio, si affronta la realtà considerando una delle innumerevoli variabili che possono influenzare le decisioni a diversi livelli delle istituzioni e ogni problema o questione viene affrontata avendo come direttrice l'efficienza economica: fare più con meno. Il ragionamento ha, a prima vista, una sua solidità: si cerca di evitare gli sprechi e di massimizzare le capacità di ogni elemento a disposizione per produrre risultati. Salvo che non può essere l'unica, o la principale, variabile da tenere in considerazione. Questo approccio ha inaugurato la cosiddetta "era dell'austerità", ossia la tendenza a tagliare tutto ciò che è considerato una spesa, cercando di ridurla al minimo accettabile, mentre contemporaneamente si riducono le risorse economiche disponibili. Nel caso dei comuni italiani, le risorse finanziarie a disposizione possono non essere sufficienti per coprire tutte le spese legate alle competenze loro attribuite dall'ordinamento vigente (Bruzzo & Ferri, 2014) e, di conseguenza, può accadere che parte dei tributi sugli immobili e sulle aree fabbricabili vengano dirottati a favore delle spese correnti comunali. Può accadere, quindi, che l'Amministrazione acconsenta o favorisca fenomeni di espansione urbanistica o di privatizzazione di spazi pubblici, rimanendo però incapace di canalizzarli verso obiettivi a lungo termine giacché ne è dipendente per la copertura delle spese comunali (Bruzzo & Ferri, 2014). Il punto è di grande criticità, perché rende le istituzioni pubbliche dipendenti da processi che avrebbero il dovere di guidare, rendendo necessario un continuo allentamento delle regole, la facilitazione e velocizzazione dei processi burocratici, tratti distintivi delle dinamiche in corso. Lo snellimento di procedure burocratiche inutilmente intricate è sempre auspicabile, perché la lentezza associata a queste procedure comporta perdite economiche e non favorisce l'attrazione di investimenti. Si ha, perciò, l'esaltazione del carattere emergenziale degli interventi per portare a compimento i progetti nel

minor tempo possibile, pur sapendo che possono esservi casi in cui una certa lentezza potrebbe essere necessaria a garantire equità.

L'austerità si caratterizza inoltre per un taglio spregiudicato delle spese, in particolare delle spese sociali. Nonostante queste abbiano l'importante funzione di riduzione delle tensioni in seno alla società, oltre alla capacità di prevenire altre spese. Una nota particolarmente problematica di questo approccio neoliberista sta nella sua ambivalenza: la reticenza a investire direttamente nel benessere della popolazione, delegando tutto il possibile al mercato, e la prontezza nella spesa per la repressione di ogni espressione di disagio sociale (Wacquant, 2010). Le istituzioni pubbliche, quindi, sono completamente immerse in un sistema di attori le cui azioni reiterano il problema iniziale. Sostanzialmente l'applicazione dell'austerità genera la necessità di ulteriore austerità. Concretamente avviene una rinuncia dell'istituzione pubblica al ruolo che le è proprio, per diventare facilitatore o organizzatore della progettualità privata (Harvey, 2006). Si mantiene un ruolo nello sviluppo economico ma vengono erose autonomia e indipendenza dell'istituzione stessa. L'analisi delle politiche di rigenerazione urbana ci consente di riflettere su questo fenomeno e, in questo senso, ciò che è avvenuto a Torino è emblematico del fenomeno che ha interessato molte città (Bolzoni & Semi, 2023). Dall'inizio degli anni '90 si afferma l'esigenza di trasformare alcune aree della città e di promuoverla come luogo di turismo, svago e consumo. Le Olimpiadi del 2006 sono forse l'esempio migliore per raffigurare questa volontà, in parte riuscita, avendo conferito alla città nuova visibilità sul piano nazionale e internazionale (Bolzoni & Semi, 2023). Il meccanismo è così delineato: la municipalità pone le basi per la trasformazione di una determinata area, cambiando regole e spesso investendo denaro pubblico, e i privati, intercettando il segnale, si affrettano ad acquistare per poter catturare in seguito l'aumento di valore. Il fenomeno in corso a Torino, così come in moltissime altre città, favorisce però la gentrificazione, ossia l'insediamento di un territorio urbano da parte di un gruppo di persone differenti per capacità economiche rispetto agli abitanti precedenti (Semi, 2017), e la sua comprensione è ancora più approfondita se accompagnata al concetto di rendita come proposto da Neil Smith attraverso la nozione di *rent gap* (Smith, 1979). Quando

un'area residenziale, per cause diverse, si trova in uno stato d'incuria, si crea una differenza considerevole tra la rendita che è in grado di generare in quel momento e la sua rendita potenziale. È sufficiente a quel punto un intervento dell'amministrazione pubblica volto al miglioramento delle condizioni dell'area, alla concessione di agevolazioni in termini di regole vantaggiose per l'acquisizione degli immobili, all'investimento in marketing per attirare una nuova categoria di abitanti, o *city users*, affinché la rendita potenziale si trasformi rapidamente in rendita reale, e spesso a beneficiarne non sono gli abitanti dell'area. Di conseguenza, la rendita viene catturata dai soggetti che hanno investito al momento giusto sull'area. Ciò crea un rialzo generalizzato dei prezzi nell'area, che costringe la popolazione residente al trasloco. Si ha quindi una trasformazione dei luoghi che crea come risultato l'espulsione dei residenti dall'area a seguito della sua riqualificazione. Tale strategia è ampiamente diffusa e, spesso, dietro ad operazioni di marketing finalizzate all'attrazione di turisti o studenti universitari, si celano pesanti operazioni di rigenerazione urbana che finiscono per aggravare il disagio abitativo dei residenti.

Le città si trovano così tra l'incudine, rappresentata da aree in cui si concentrano fragilità sociale e spazi in stato deteriorato, e il martello, rappresentato dalla gentrificazione e dai conseguenti processi di esclusione. Appare quindi doveroso spingersi nell'analisi al cuore della crisi abitativa per individuare modelli di civile convivenza capaci di garantire il diritto all'abitazione. In questo senso, il Community Land Trust può essere inteso come un tentativo di ripensamento del modello di abitare attualmente egemone.

1.2.4 Rendita e dinamiche speculative

La rendita è stata definita come un provento derivante dal possesso di un bene (Pizzo, 2023; Smith, 1979). È vero che in alcuni casi possono esserci investimenti sul bene per renderlo maggiormente fruibile o più desiderabile, ma il vero fulcro del bene, nel nostro caso specifico

del suolo o dell'immobile che sorge su di esso, è la sua localizzazione. A rendere il suolo meritevole di una rendita nell'ambiente urbano è la sua vicinanza (o lontananza) da determinate infrastrutture. Il valore del suolo non sta solo nel suolo in sé, ma in ciò che lo circonda. La rendita, in questo senso, si configura come cattura di un plusvalore derivante dal lavoro di tutti (in particolar modo dal soggetto pubblico), che ha, però, come effetto quello di aumentare le disuguaglianze rendendo sempre più ricchi coloro che sono in grado di acquisire una proprietà anche in attesa di futuri guadagni.

Esiste una forma dinamica della rendita, speculativa, mediante la quale si cattura il rapido aumento di valore di un bene. La si definisce qui, senza sfumature, di carattere morale perché, per semplificarne l'analisi e circoscrivere al solo ambito pertinente alla tesi, la si considera come una posizione fortunata: trovarsi al posto giusto al momento giusto, facendo astrazione delle modalità in cui avviene il posizionamento. È quindi una situazione in cui un soggetto si trova in possesso di un bene il cui valore è aumentato, aumento di valore in gran parte indipendente dal lavoro che può avervi impresso. Di conseguenza, qualsiasi proprietario, indipendentemente dalle sue azioni può trovarsi in questa situazione che diciamo fortunata e che genera una rendita. Occorre però riconoscere che, seguendo la definizione data, ogni operazione sul mercato può avere una componente speculativa. D'altra parte, è un'operazione che, se riesce a generare una rendita, pone la persona "fortunata" in una posizione dominante rispetto a tutti i "meno fortunati", comunque bisognosi di quel bene. Siamo quindi, da una parte, di fronte all'inevitabilità del fenomeno – che richiederebbe, altrimenti, il congelamento delle operazioni di mercato – e, dall'altra, possiamo constatare la presenza di un circolo vizioso difficile da ignorare in una società che abbia come obiettivo l'uguaglianza delle opportunità. Tali considerazioni tentano di richiamare alla necessità di redistribuire, almeno in parte, gli incrementi di valore e, come si vedrà in seguito, è uno dei dibattiti fondanti del modello CLT.

Uscendo dalla semplificazione che si è adottata ai fini di queste riflessioni, si può constatare che la speculazione che genera rendita può sicuramente configurarsi come un posizionamento "fortunato", ma spesso si tratta invece di operazioni volontarie, fortemente cercate, che

arrivano a compimento grazie all'esaltazione dei risultati economici attesi. Diventa perciò ancora più urgente focalizzarsi sulle necessità di redistribuzione appena citate, prestando particolare attenzione all'individuazione di chi concretamente trae vantaggio da tali operazioni. Nella situazione odierna, nell'attuale periodo neoliberista, la speculazione è perfino incoraggiata (Chu & He, 2022). Il suo incoraggiamento deriva dal profitto che un'operazione di questo tipo è in grado di generare nel settore immobiliare, profitto privatizzato mentre ad essere socializzati sono i rischi della speculazione stessa (Chu & He, 2022). A causa di queste dinamiche, la speculazione nel campo dell'edilizia ha una forza particolare nell'acuire le disuguaglianze (Pizzo, 2023).

Se si rivolge di nuovo l'attenzione al ruolo delle istituzioni pubbliche in questa dinamica, si può notare un'ulteriore conseguenza nefasta della speculazione. Essa ha la particolare capacità di distrarre completamente i decisori dal valore d'uso che una costruzione dovrebbe avere: l'unico elemento che sembra contare, nel momento delle valutazioni, è il valore di scambio delle costruzioni. Tuttavia, se esiste un diritto all'abitare, è perché c'è un profondo interesse al valore d'uso delle abitazioni. Il ruolo del settore pubblico dovrebbe, quindi, essere duplice: indagare con la maggior precisione possibile le necessità della popolazione ed elaborare piani per il soddisfacimento di tali necessità. Quando invece è il valore di scambio delle costruzioni a creare interesse, come accade spesso oggi, l'accento è posto sulla vendita del costruito, al fine di acquisire una parte del profitto. Ciò può spiegare perché, in una situazione di estrema emergenza abitativa si possano rilevare quote importanti di nuove realizzazioni invendute (Bellicini, 2009).

Alla luce di quanto esposto, è possibile che nelle dinamiche speculative sia il valore di scambio a determinare cosa si debba costruire e dove, arrivando così a disegnare l'ambiente urbano. Si ottiene quindi un effetto indesiderato e dannoso, l'indebolimento del carattere democratico e concertato della pianificazione urbana. Il fatto che sia il valore di scambio a definire il disegno urbano implica che il ruolo dei cittadini si degradi da attori a meri spettatori, il cui compito è di adattarsi a ciò che si è ritenuto essere opportuno per garantire la crescita della città.

È evidente, a questo punto, che il ruolo del pubblico di tutela dei diritti e di controllo risulta seriamente compromesso. Come si è visto nel caso dei processi di gentrificazione, l'amministrazione si trova a essere complice, fornendo agevolazioni in termini di leggi, di operazioni preparatorie e, perfino, di costruzione materiale delle condizioni di contorno che permetteranno una rivalutazione dei suoli.

Diventa quindi assai difficile a questo punto parlare di emergenza abitativa, e non solo a causa della durata dell'emergenza stessa. L'emergenza implica una particolarità della situazione vissuta: si esce dalla norma e ciò crea stupore e confusione, giustificando decisioni di carattere emergenziale. Tuttavia, ciò che si osserva è la continua riproduzione di una crisi. Per questo motivo non può trattarsi né di emergenza né di crisi contingente: la situazione di privazione che una crescente fetta della popolazione vive rientra tra gli effetti attesi della dinamica appena descritta (Marcuse & Madden, 2024). Portare alla luce la natura strutturale del problema riveste una grande importanza politica, poiché consente di andare oltre le politiche di gestione emergenziale e permette un'analisi più ampia e proficua dei problemi in gioco.

1.3 Dalla rendita ai beni comuni

Quale può essere quindi la soluzione in questa tenaglia pubblico/privato? Domande simili a questa sono sorte in ambiti spesso molto lontani da quello abitativo. Negli ultimi trent'anni si è infatti osservato come una grande parte della popolazione mondiale sia stata privata dei beni comuni, ad esempio risorse naturali e risorse sociali,che garantivano loro la sussistenza, al fine di ottenere margini di profitto (Nonini, 2007). Attraverso la privatizzazione e la spartizione di beni necessari alla vita, si genera profitto intrappolando le popolazioni in un ciclo d'impoverimento perpetuo. Analogamente a quanto accade nella speculazione edilizia appena esposta, le istituzioni pubbliche rinunciano al ruolo di garanti dell'interesse pubblico, preparando il terreno al realizzarsi di tale privazione. Per uscire da questa morsa si stima necessario far riferimento ai beni comuni (*commons*).

I beni comuni possono essere definiti come "accomodamenti funzionali che mettono in connessione gli individui con i beni materiali e sociali che permettono loro di sopravvivere e di operare fuori dal – ma molto spesso accanto al – mercato capitalistico" (Nonini, 2007, p. 4). Questa definizione ha implicazioni di grande interesse. La prima riguarda l'ampiezza di ciò che può essere bene comune. Nel nostro caso specifico si può parlare di suolo, ma potrebbero rientrarvi le risorse naturali, come l'acqua o l'aria, oppure concetti più astratti come l'informazione o l'università, che rimandano al controllo degli strumenti culturali centrali nella nostra società contemporanea (Mattei, 2012; Nonini, 2007). La seconda implicazione concerne l'applicabilità del concetto stesso: si tratta di uno strumento applicabile fin da subito.

I beni comuni, d'altra parte, non sono un'invenzione recente e hanno caratterizzato tutta la storia del Medioevo in Occidente. Tuttavia, i beni comuni sono stati a lungo fraintesi e delegittimati: in *La tragedia dei beni comuni* (Hardin, 1968) l'autore sosteneva che gli utenti di tali beni entrano inevitabilmente in un conflitto sfrenato per assicurarsi il loro utilizzo, fino a prosciugare completamente le risorse. Secondo Hardin, l'unico modo per preservarle sarebbe stata la proprietà privata, regime nel quale il proprietario avrebbe tutto l'interesse a tutelare tali beni. Numerosi autori hanno successivamente dimostrato come questo filone di pensiero, legato in particolare alla Scuola di Chicago, abbia confuso i beni comuni con il regime di libero accesso alle risorse (Mattei, 2012; Nonini, 2007). I beni comuni, di fatto, sono diametralmente opposti ad un regime di libero accesso, essendo in genere fortemente normati e prevedendo pene in caso d'inosservanza delle regole (Huron, 2015). Ancora diversa è la posizione di chi, come Elinor Ostrom (1990), non nega che problemi siano effettivamente occorsi, ma sottolinea come i beni comuni rappresentino una modalità storica di auto-organizzazione per la tutela delle risorse.

Occorre tuttavia sottolineare che la larghissima maggioranza degli studi sui beni comuni si concentra su contesti rurali, mentre il problema che si tratta in questo testo riguarda prevalentemente l'urbano. Bisogna quindi chiedersi come si potrebbe definire questa categoria in ambiente urbano e soprattutto cosa lo renda differente. Queste differenze sono da ricercare

in due caratteristiche della città: l'essere uno spazio ad alta densità di popolazione e il fatto che si impone, nella gestione dei beni comuni, il dialogo tra estranei (Huron, 2015). I beni comuni tradizionalmente intesi coinvolgono, infatti, un insieme di persone che si conoscono personalmente e, spesso, ciò che è condiviso va oltre il bene comune. Nel caso delle città, invece, si incontrano estranei e, spesso, in una geometria variabile. È lecito, quindi, aspettarsi che nel contesto urbano la composizione dei membri cambi continuamente, rendendo più difficile una reale cooperazione. In ambito rurale il bene comune si struttura solitamente intorno ad un sistema chiuso, in cui i membri si riconoscono, diversamente dall'ambito urbano in cui si ha un sistema a priori più aperto e, di conseguenza, più difficile da normare. In ambito urbano, l'individuazione del bene comune viene ancora prima della conoscenza tra i membri che lo compongono, ciò comporta un alto rischio d'implosione ancora prima della maturazione delle regole atte a garantire la sopravvivenza del bene. Sono queste le caratteristiche che rendono lo spazio urbano peculiare e, al contempo, a rendere la nascita dei beni comuni più difficile. Si aprono tuttavia varie prospettive e possibilità per ripensare i modelli dell'abitare.

Nel caso specifico dell'abitare e della speculazione ad esso collegata, il bene che dovrebbe essere tutelato e condiviso non è solo la proprietà dei suoli ma, anche, l'aumento di valore che essi possono acquisire grazie a uno sforzo collettivo e a un investimento delle istituzioni pubbliche. Un impegno in questa direzione avrebbe l'importante effetto di frenare la corsa all'appropriazione del plusvalore che costituisce la base del circuito vizioso d'impoverimento di una fascia della popolazione che, paradossalmente, si trova sempre più priva di mezzi che ne possano assicurare la sussistenza. Il Community Land Trust rientra pienamente nella linea di pensiero e d'azione fin qui esposta, poiché, come si vedrà successivamente, tratta il suolo su cui sorgono le abitazioni come un bene comune e si dota di una serie di strumenti che permettono di prendere in considerazione il valore d'uso dell'abitazione.

CAPITOLO 2

Nel capitolo precedente si è cercato di esplicitare il quadro teorico in cui si situa il lavoro di tesi, definendo i contorni della crisi abitativa e delineandone i meccanismi attuali. Nel presente capitolo si prenderanno in considerazione i principi generali del *Community Land Trust*, partendo da una breve ricognizione nella filosofia che ne ha accompagnato la nascita. Ciò permetterà di chiarire in che modo il CLT si configuri come un modello che vede il suolo come bene comune e quale influenza ciò può avere nella pianificazione territoriale. L'obiettivo è quindi di giungere a una definizione del CLT per stratificazione di concetti, attraverso una ricognizione nella sua genesi. Si cercherà principalmente di delineare i contorni del modello e di alcuni meccanismi interni, prendendo in considerazione anche gli aspetti più puntuali che possono essere estranei alla grande maggioranza dei CLT.

Attraverso l'analisi della sua genealogia, il capitolo mostrerà come il CLT sia il risultato di esperienze e adattamenti storici. Comprendere questa evoluzione consente di chiarire le caratteristiche fondamentali del modello e di evidenziarne la flessibilità e la capacità di adattarsi a contesti differenti, mantenendo al centro la questione dell'equità e della redistribuzione della rendita fondiaria.

2.1 La genesi del Community Land Trust

2.1.1 Le idee di Henry George

Le origini dell'idea di Community Land Trust sono strettamente legate alla nozione di rendita precedentemente esposta e, soprattutto, alle soluzioni proposte da Henry George nel suo testo *Progress and Poverty* del 1879 (Davis, 2010). Il libro, pur affrontando i problemi con un approccio caratteristico dell'economia politica, tocca tre temi essenziali per la pianificazione

territoriale: la separazione della proprietà del suolo dalla proprietà dell'edificio, la cattura della rendita e il controllo della stessa. Uno sguardo a questi temi da una prospettiva della pianificazione è doveroso, nella misura in cui uno degli obiettivi principali della disciplina è stato storicamente la regolazione degli usi del suolo al fine di preservarne il valore. Tuttavia, focalizzarsi solo sul valore dei suoli ha spesso portato ad ignorare quei meccanismi che generano disuguaglianze.

George si pose l'obiettivo di svelare la causa della persistente povertà nella società americana del tempo che, nonostante l'enorme progresso tecnico, influenzava inevitabilmente anche l'economia (Davis, 2010). Egli partì da una definizione della rendita e da un'impostazione analitica di tradizione marxista. Tuttavia, la motivazione individuata, e, di conseguenza, la soluzione proposta, si discostano da quella tradizione: se in Marx l'origine delle disuguaglianze si trova nei rapporti di produzione, e in particolare nell'appropriazione primordiale dei mezzi di produzione, in George la causa dell'ingiustizia viene individuata nella proprietà privata della terra. Riprendendo le idee di John Stuart Mill, egli era convinto che i lavoratori e i capitalisti dovessero essere alleati nella lotta contro la proprietà fondiaria (ibid.). La differenza con Marx è rilevante, poiché George, individuando nella proprietà fondiaria la radice di ogni iniqua ripartizione delle ricchezze, non mette mai in discussione l'intero sistema di produzione capitalistico.

La proprietà del suolo, secondo George, e in linea con quanto fin qui esposto, genera necessariamente rendita, essendo il suolo un bene scarso e irriproducibile. L'appropriazione del suolo da parte di alcuni determina l'esistenza di una parte della popolazione in grado di vivere di rendita e senza lavoro e di un'altra che vede parte del proprio profitto decurtata per pagare il diritto d'uso del suolo. Lavoratori e capitalisti si trovano quindi dalla stessa parte, contrapposti ai proprietari terrieri, che usufruiscono di beni per cui non hanno lavorato grazie a norme eminentemente sociali (Davis, 2010). La questione diventa ancora più perniciosa nel momento in cui si passi ad un'analisi dinamica del rapporto tra rendita e lavoro. Si individua chiaramente come i proprietari terrieri siano in grado di catturare aumenti di valore che non sono frutto di

loro investimenti, ma derivano da uno sforzo collettivo della società. George individua in questa dinamica l'essenza stessa della disuguaglianza che genera povertà in mezzo a crescente opulenza, crisi economiche che colpiscono con maggiore frequenza e forza, e, infine, ingiustizia sociale. Quest'ultima risiede nel fatto che le persone svantaggiate donano costantemente parte del loro lavoro per il diritto d'uso del suolo. La teoria di George, tuttavia, affronta anche la questione dell'ingiustizia percepita nell'abolizione della proprietà privata. Egli evidenzia come gli individui provino un forte sentimento d'ingiustizia all'idea di essere privati di qualcosa che considerano proprio, anche qualora ciò avvenga per cause redistributive (ibid.). L'oggetto di proprietà viene generalmente percepito come prodotto del lavoro del suo proprietario e, di conseguenza, la sua perdita non compensata sarebbe avvertita come ingiustizia. Dopo aver chiarito il ruolo della proprietà privata nella generazione della rendita, George stabilisce che il suolo non dovrebbe essere soggetto a proprietà privata, poiché esso incorpora sempre una componente di lavoro sociale e il suo valore è, infatti, determinato in larga parte dai vantaggi derivanti dalla sua localizzazione (e dalla relativa accessibilità e vicinanza a servizi, sui cui ha un ruolo fondamentale l'intervento pubblico).

La vendita o la concessione in locazione del suolo si configura come un guadagno da parte del proprietario ottenuto attraverso lo sfruttamento di beni frutto del lavoro collettivo o dei doni della natura. D'altra parte, l'individuo ha pieno diritto di beneficiare di tali doni affinché il proprio lavoro possa trarne vantaggio. Questa posizione si basa su un'idea di giustizia e sulla necessità di assicurare il progresso della società. George rifiuta l'idea secondo cui la proprietà privata sarebbe indispensabile per evitare il decadimento dello spazio e della materia, ma ritiene al contempo fondamentale l'iniziativa individuale per il miglioramento constante della società (Davis, 2010). La proprietà fondiaria è, quindi, considerata ingiusta perché rappresenta, almeno in parte, un freno all'iniziativa e alla creatività degli individui. Egli afferma che la proprietà fondiaria non fosse necessaria nel sistema di produzione capitalistico. È sufficiente la piena certezza della proprietà dei frutti del proprio lavoro (George, 1879). A questo punto, ciò di cui la collettività deve riappropriarsi è l'aumento di valore del suolo.

L'importanza di George nella filosofia del CLT sta nella fondamentale divisione che effettua tra il suolo e il prodotto del lavoro che vi è svolto, o l'edificio che vi sorge sopra.

2.1.2 I precursori del CLT

Vi furono diversi tentativi di dare attuazione pratica a queste idee, poiché l'autore propose un rimedio concreto. Tale rimedio non consisteva in un'abolizione totale della proprietà privata dei suoli, ma in una soluzione meno conflittuale e più praticabile: l'introduzione di una singola tassa calcolata sulla rendita annua del suolo, finalizzata a impedirne la completa appropriazione privata. Parallelamente, si prevedeva l'eliminazione delle tasse sul lavoro e sul capitale. La linea di demarcazione viene così tracciata tra ciò che è giusto possedere e ciò che non lo è, sulla base del lavoro effettivamente svolto. L'obiettivo era ambizioso: sconfiggere la povertà attraverso una riforma fiscale.

Un esempio concreto di applicazione di queste idee fu la *single tax colony* di Fairhope, che dimostra come concetti di economia politica possano essere tradotti in pratiche spaziali. L'esperienza nacque nel 1894 a Fairhope, una municipalità in Alabama, e venne denominata formalmente *Fairhope Single Tax Corporation* nel 1904 (Alyea & Alyea, 2022; *Fairhope Single Tax Corporation*, s.d.). Poiché l'idea di George necessitava della collaborazione dello Stato, fu necessario introdurre qualche adattamento. La teoria venne tradotta in pratica istituendo una società privata, composta da tutti i partecipanti all'esperienza e proprietaria dei terreni (la Fairhope Single Tax Corporation). Questa concedeva i terreni in locazione per 99 anni, rimborsava ai locatari le tasse sul lavoro e sul capitale pagati allo Stato e recuperava la rendita annua del suolo. In caso di miglioramenti degli edifici, l'aumento di valore rimaneva di proprietà dei locatari, in quanto separato dalla proprietà della terra e, quindi, non soggetto a redistribuzione.

Attraverso questo esperimento, tuttora in corso, si cercò di dimostrare che era possibile avere

una migliore ripartizione delle risorse senza soffocare l'iniziativa privata (Alyea & Alyea, 2022). L'esperienza di Fairhope ci permette di recuperare un'ulteriore caratteristica strutturale del CLT, cioè la creazione di una entità di tipo privato, formata dagli utilizzatori dei terreni o abitanti, che cede i terreni in locazione agli stessi. Essa attua al suo interno misure in grado di frenare la speculazione sui terreni di proprietà e di garantire una più equa distribuzione della rendita. La *Fairhope Single Tax Corporation* si configura quindi come un precursore dei CLT, nella misura in cui si è posta tali obiettivi redistributivi. Nondimeno, non ne copre tutte le caratteristiche principali. Vi furono altri esempi di applicazioni con obiettivi similari.

Le idee di George ebbero una diffusione e un'evoluzione straordinaria e ciò è dimostrato dal fatto che in diverse istanze, nell'arco del 1900, il concetto è stato riadattato alle diverse esigenze. È emblematico sotto questo aspetto il libro *Garden Cities of Tomorrow* di Ebenezer Howard (1902), un altro tentativo di freno alla speculazione fondiaria e ai rovinosi danni collaterali della rivoluzione industriale, visibili, per esempio, nel sovraffollamento e nelle condizioni edilizie e sanitarie delle città. È opportuno riconoscere come le esperienze ispirate dal libro non abbiano avuto risvolti pratici particolarmente brillanti e occorre altresì riconoscere che l'idea di comunità chiuse, con un numero massimo di residenti, abbia avuto l'infelice ruolo di precursore delle *gated communities* e dello *sprawl* urbano. Tuttavia, il testo di Howard fu di fondamentale importanza per la condensazione di concetti di base della pianificazione del 1900 quali il decentramento, l'uso del verde e la separazione degli usi del suolo. Howard, in maniera simile a quanto avvenuto a Fairhope, non prevede la proprietà del suolo da parte dei residenti, ma prevede che sia la municipalità a cedere i diritti di superficie, mentre la proprietà dei suoli rimane alla stessa (Davis, 2014; Howard, 1902). In questo caso, invece dell'istituzione di una società privata che acquista terreni e li cede in locazione a dei beneficiari, la municipalità si pone in prima linea cedendo i diritti di superficie secondo delle modalità analoghe. In entrambi i casi si ha un'applicazione della separazione tra i diritti di proprietà e quelli di superficie.

Le idee di Henry George hanno avuto una vistosa diffusione ed evoluzione e, tra i vari temi, il più denso e contemporaneamente più rimaneggiato è senza dubbio quello legato all'ingiustizia

della proprietà fondiaria.

Uno dei suoi seguaci, a sua volta importantissimo nella genealogia del CLT, Ralph Borsodi riprese, tra il 1930 e il 1940, proprio tale discorso sull'ingiustizia, arrivando ad affermare che non è corretto parlare di proprietà parlando del suolo e sarebbe meglio riferirsi al termine "trust" (Davis, 2014), in riferimento a un fondo fiduciario. Con ciò, Borsodi voleva suggerire una maniera più giusta d'intendere il nostro rapporto con i doni della natura. La distribuzione di questi doni è ineguale e quindi necessita di uno sforzo di redistribuzione nella società. D'altra parte, i doni della natura vanno tutelati per garantire al maggior numero possibile di persone il loro accesso. I suoi scritti furono fortemente ispirati da Locke, nella misura in cui, come George, era convinto che la proprietà della materia fosse strettamente legata al lavoro svolto su di essa per renderla utile, e da Gandhi, nel riferirsi alla sua teoria sulle *Trusteeship.* Tale alchimia aggiunse una dimensione di cura o *stewardship* al modello che andava delineandosi. Il *land trust* ha quindi anche il compito di prendersi cura delle risorse condivise. Nel caso del suolo inteso in ambito urbano, questa cura può riguardare la preservazione degli investimenti pubblici e l'impedire che l'aumento di valore delle terre venga appropriato da pochi.

2.1.3 I primi esempi di CLT e la sua definizione

La prima organizzazione riconosciuta successivamente in letteratura come CLT è la *New Communities, Inc.*, sorta nel 1969, in Georgia (Stati Uniti), il cui presidente è stato Slater King, cugino di Martin Luther King. Il nome nacque dall'omonimo libro pubblicato nel 1972 dall'*Institute for Community Economics*, che analizzava la *New Communities, Inc.* e altre esperienze simili negli Stati Uniti e in Israele. In questo stadio dell'evoluzione dei CLT diventa rilevante la componente partecipativa. Tutte le esperienze simili fin qui presentate riservavano la componente partecipativa solo ai membri attivi delle organizzazioni, i beneficiari. Nel caso della *New Communities, Inc.*, invece, venne riconosciuta la necessità d'includere nei processi

decisionali del CLT la comunità interessata in senso lato, anche oltre gli abitanti diretti. Si ha quindi, in seno al modello stesso, un'attenzione particolare alla governance partecipata che è di grande interesse per la pianificazione urbanistica. Si tratta di un rovesciamento del solito paradigma in cui sono le amministrazioni comunali a ideare le trasformazioni, o gli interventi, per sollecitare in seguito la partecipazione dei cittadini. In questo caso, il processo parte dal basso e chiede l'appoggio delle istituzioni sia per i finanziamenti, sia per la sua terzietà. Si è saputa riconoscere la necessità di una larga partecipazione per la cura delle risorse condivise, per la durata nel tempo del modello e per l'efficacia dello stesso. Il modello non propone solo abitazioni a costi minori dei valori di mercato, ma propone una gestione partecipativa del suolo e degli spazi comuni, invitando la comunità territoriale e le istituzioni. Se infatti il modello pretendesse la partecipazione dei soli diretti interessati, non vi sarebbero modi, oltre alla buona disposizione dei partecipanti, per evitare il ritorno alle modalità di gestione del suolo che già conosciamo e, quindi, ad una sostanziale perdita di senso del modello. Questa dimensione rafforza il ruolo di *stewardship* richiamato poc'anzi e rende chiaro il legame esplicitato nel capitolo precedente tra il modello CLT e i beni comuni. È proprio la governance partecipata e democratica all'interno del CLT che permette di scongiurare l'imposizione degli interessi privati. L'altro punto di contatto del CLT con i beni comuni è il riconoscimento, da parte degli ideatori del modello, della sua flessibilità. Così come la rendita fondiaria è un tipo di rendita tra altri possibili, così possono esserci molte varianti di *community trust.* Riprendendo il ragionamento di Borsodi, questi *trust* potrebbero riguardare elementi naturali scarsi o che necessitano di tutela per l'importanza che rivestono per la vita umana. Potrebbero altresì riguardare concetti più astratti, che rivestono una certa importanza nella costruzione e nel mantenimento della società, in analogia con quanto trattato con i beni comuni.

Avendo quindi chiara la sua genealogia, è possibile definire il CLT come un'organizzazione non-profit che promuove l'accesso alla casa o ai benefici del suolo, garantendo un'equa redistribuzione dell'aumento di valore di mercato, degli investimenti pubblici e di qualsiasi miglioramento perseguito dalla società. Ciò viene perseguito attraverso la separazione della

proprietà del suolo da quella dell'edificio e attraverso un governo partecipato che include la comunità più ampia, non attivamente coinvolta nell'organizzazione stessa, nonché le rappresentanze delle istituzioni. La definizione sottolinea gli aspetti fondamentali del CLT: la separazione della proprietà del suolo dalla proprietà dell'immobile, la governance dalla partecipazione larga e composita e la garanzia di un'equa distribuzione dell'aumento di valore del suolo attraverso limiti alle proprietà di edifici ed appartamenti. L'obiettivo dei prossimi paragrafi è d'illustrare come concretamente vengano messi in pratica, nella maggioranza dei casi, questi aspetti.

2.2 Sul diritto di superficie e sulla redistribuzione dell'aumento di valore

Si è definito il CLT come un'organizzazione privata non-profit che cede il diritto d'uso delle abitazioni. Si cercherà nel presente paragrafo di chiarire come ciò si concretizzi nella maggioranza dei casi nella conformazione classica del CLT. Questo punto permette inoltre di delineare i rapporti, cioè i diritti e doveri, che esistono tra i membri proprietari e il CLT. Essendo il tema strettamente legato al diritto, e a tratti molto tecnico, ci si appoggia alla trattazione di Antonio Vercellone nel suo libro *Il Community Land Trust* (2020), libro in cui si analizza il modello del CLT internazionale per proporre la sua introduzione nel diritto italiano.

Il CLT è sempre titolare del titolo di proprietà di uno o più suoli urbani, tuttavia, la sua capacità di azione non è infinita. L'organizzazione nasce con un atto costitutivo e uno statuto che ne definiscono i principi e le regole di funzionamento. Come illustrato nel capitolo precedente, nella filosofia del CLT il suolo è considerato come bene meritevole di tutela e per questo il CLT si dota di strumenti e regole per garantirne la tutela. Di conseguenza, si crea in seno all'organizzazione un obbligo fiduciario nel rispetto di quanto stabilito nello statuto e nell'atto

costitutivo. Ciò consente la concretizzazione delle idee di Borsodi, illustrate nel capitolo precedente, facendo sì che l'organizzazione abbia l'obbligo di amministrare il suolo nell'interesse dei suoi abitanti e nel rispetto dello scopo sociale stabilito nell'atto costitutivo (Vercellone, 2020). Il vincolo più importante a cui l'organizzazione deve sottostare è il divieto di alienazione dei suoli di proprietà. Questa alienazione può avvenire solo in casi eccezionali e dev'essere frutto di una procedura deliberativa rinforzata (ibid.). Agli abitanti viene ceduta solo la proprietà degli edifici che sorgono sul suolo del CLT, concretizzando così la separazione tra proprietà del suolo e proprietà degli immobili, o *improvements*, fondamentale per il funzionamento del modello CLT. Tenere la proprietà del suolo permette all'organizzazione di agire in chiave redistributiva sui cosiddetti *improvements*. Concretamente, a legare il CLT al proprietario dell'immobile è un rapporto contrattuale denominato *ground lease*. Si tratta del contratto attraverso il quale l'organizzazione cede una parte del suolo in locazione ai membri proprietari. Il rapporto contrattuale non è propedeutico solo a questo meccanismo, ma introduce una serie di obblighi e diritti tra i membri proprietari[5] e il CLT.

Gli obblighi sono spesso concepiti per impedire escamotage volti a forzare i meccanismi del mercato all'interno del CLT. Emblematico è l'esempio di obbligo di residenza nell'immobile per i proprietari e il divieto di affittare gli stessi a terzi. La misura si presenta come primo argine alla speculazione sulle case, perché si dà precedenza al valore d'uso della casa invece che al suo valore di scambio. La casa, nel modello CLT, è in primis considerata nella sua dimensione di abitazione e non come merce da scambiare. Un'altra motivazione del vincolo è la volontà di creare una comunità in seno al CLT. Infatti, il modello, per funzionare, deve basarsi sui valori dell'altruismo e della solidarietà. Ciò non si genera se alcuni dei membri non considerano l'immobile di cui sono proprietari come la loro abitazione.

Il vincolo principale imposto ai proprietari è la *resale clause*: i proprietari hanno il divieto di

[5] Il CLT prevede due categorie di associati sostanzialmente distinte in base alla presenza o meno di un rapporto con il CLT disciplinato da un *ground lease*. Si rimanda al § 2.4 per la definizione delle categorie.

rivendere l'immobile in autonomia. Tra proprietario e organizzazione esiste un rapporto contrattuale dal quale dipendono tutte le garanzie del modello. Permettere ai proprietari la libera vendita minerebbe le fondamenta stesse del modello, giacché, dopo la vendita, il nuovo proprietario potrebbe rifiutare l'imposizione del *ground lease*. Inoltre, né il proprietario, né i rappresentati del CLT hanno la facoltà di scegliere i nuovi proprietari in autonomia. La scelta delle famiglie abitanti infatti sottostà a un processo di selezione preferibilmente imparziale, che a sua volta dipende strettamente dagli obiettivi sociali che l'organizzazione si è posta nell'atto costitutivo, nonché a criteri economici prefissati dalla stessa. Ciò significa che anche la vendita di un immobile a un nuovo proprietario è necessariamente soggetta ad una procedura deliberativa.

Il proprietario non è libero neppure nella determinazione del prezzo di vendita. Questo, infatti, tocca un altro nodo cruciale del modello, ossia la redistribuzione. Si è accennato precedentemente all'obiettivo del modello di preservare e redistribuire nella miglior maniera possibile sia sostegni economici di ogni tipo sia l'aumento di valore dell'immobile. L'obiettivo si attua nell'imposizione di un limite superiore al prezzo di vendita dell'immobile. Anche in questo caso, un aspetto tecnico è strettamente legato alle idee che accompagnarono la genesi del modello e che è utile richiamare. George tracciava una linea di demarcazione tra ciò che può essere oggetto di proprietà privata e ciò che non può esserlo. Nel nostro caso specifico, l'immobile è soggetto a proprietà privata perché la sua costruzione è frutto del lavoro del proprietario; il suolo invece non è frutto del lavoro dell'uomo. L'immobile e l'aumento di valore determinato dalla cura e dai miglioramenti dello stesso sono, perciò, soggetti a proprietà privata, mentre il suolo non può esserlo. Si noti che consegnare al proprietario il valore del miglioramento dell'edificio ha l'ulteriore obiettivo d'incentivare una cura e un miglioramento costante dello stesso. Nel CLT, tutto ciò si traduce nella necessità di determinare il giusto ammontare che spetta al proprietario.

Per di più, molti CLT si pongono come obiettivo la capacitazione dei membri proprietari (*National Community Land Trust Network*, 2011). Ciò significa che l'organizzazione cerca di

mettere il proprietario nelle condizioni di procurarsi una casa nel libero mercato. Vi sono quindi le difficoltà tecniche e difficoltà di equilibrio tra obiettivi contrastanti. La questione tecnica è rappresentata dalla difficoltà di determinare quale parte dell'aumento di valore appartenga al proprietario (Vercellone, 2020). D'altra parte, esiste un'evidente complicazione nella contemporanea volontà di: limitare il prezzo di vendita, garantire il capitale di capacitazione, incoraggiare la manutenzione degli edifici e costruire un modello che si basi sulla partecipazione e, di conseguenza, sull'occupazione a lungo termine (*National Community Land Trust Network*, 2011). La complessità è evidente, ed è altrettanto evidente che non esiste una risposta univoca: dipende tutto dagli obiettivi dell'organizzazione. Nella maggioranza dei casi, tuttavia, la questione si risolve con la determinazione di una formula denominata *resale formula*, in cui sono condensati tutti gli obiettivi fin qui illustrati. Un CLT potrebbe ideare una formula in cui una variabile sia l'effettivo miglioramento dell'edificio. In questo caso si troverebbe con l'arduo compito di determinarne la consistenza e il valore, traducendosi in un vero e proprio fardello per ogni singola vendita. Altrimenti, è possibile che il CLT decida sistematicamente di destinare al proprietario che desidera vendere una certa percentuale dell'aumento di valore determinato come se l'immobile fosse nel libero mercato (Vercellone, 2020). Per esempio, ponendo a 100 il prezzo al quale è stato acquistato l'immobile, ponendo a 150 il nuovo valore di mercato dell'immobile dopo un determinato periodo di tempo e infine ponendo a 25% la percentuale di aumento di valore destinata al proprietario che intende vendere, si avrà che il prezzo di rivendita dell'immobile sarà pari a 100 + 25% (150-100) (= 112,5). Ovviamente il semplice esempio non comprende la rivalutazione del prezzo di acquisto all'inflazione. La formula illustrata permette comunque di avere processi di vendita snelli e una formula comprensibile, che permette tuttavia di limitare di volta in volta l'aumento del prezzo di acquisto dell'abitazione come nell'esempio

La *resale formula* così definita permette di sottolineare un aspetto del CLT assai apprezzato, cioè la capacità di permettere l'accesso all'abitazione di proprietà a costi più bassi di quelli di mercato. Nel prezzo di acquisto appena presentato infatti, non vi è incluso il valore del suolo,

che rimane di proprietà dell'organizzazione. Inoltre, Il CLT può ricevere donazioni o contributi dall'amministrazione pubblica al momento dell'acquisto dell'immobile e del suolo per ridurre i prezzi di vendita. L'applicazione della formula, insieme all'intero sistema di funzionamento del CLT, permette di conservare questi contributi, così che possano goderne anche i proprietari successivi. Solitamente, nel caso dell'edilizia residenziale convenzionata italiana, un contributo diretto o indiretto da parte dello Stato per l'acquisto di un'abitazione vincoli piuttosto blandi e limitati nel tempo. Ciò fa sì che un immobile costruito o acquistato con il contributo dello Stato si riallinei, alla prima vendita, ai valori di mercato. La gestione di questo aspetto ha reso il modello CLT assai apprezzato nella Regione di Bruxelles, in Belgio, tanto da introdurre il CLT come politica pubblica per la facilitazione dell'accesso alla proprietà dell'abitazione. Nel 2025 l'esperienza di Bruxelles contava tra le sue file 97 famiglie proprietarie e 4 in locazione (CLTB, 2025). In questo caso, quindi, assume importanza, oltre alla capacità dello strumento di preservare l'investimento pubblico, la scalabilità che il modello assume con l'intervento pubblico.

Al momento della determinazione della formula, viene deciso anche l'ammontare del canone che ogni proprietario dovrà pagare al CLT. Si tratta della cosiddetta *fee* (Vercellone, 2020). Essa è un canone periodico che il proprietario paga all'organizzazione e include la quota per l'uso del suolo, la quota destinata alle manutenzioni e alla gestione delle parti comuni e una quota destinata alla gestione dell'organizzazione stessa. Esiste una quota da pagare per il suolo perché esso è di proprietà del CLT, che ne cede una parte in locazione al proprietario dell'immobile per 99 anni. Perciò, una quota per questa locazione, anche se simbolica, viene inserita nel canone. L'altra quota peculiare è quella per la gestione dell'organizzazione stessa. Essa è appunto un'organizzazione privata e conta prevalentemente sui suoi membri per la sopravvivenza. Ciò implica che anche a coloro che non sono membri proprietari del CLT, ma che ne fanno parte perché partecipano alle deliberazioni partecipative, può essere chiesto in alcune esperienze di contribuire al sostentamento delle stesse pagando almeno la quota destinata alla gestione.

Anche in questo caso si pone una questione di equilibrio tra obiettivi contrastanti. Il CLT ha

ovviamente bisogno di scongiurare un bilancio negativo. Parallelamente, deve assolutamente tenere il canone ragionevolmente basso. Altrimenti non potrà giovare ai membri proprietari, a cui vuole dare una casa in proprietà a basso costo, e non potrà aiutarli in caso di difficoltà. D'altra parte, è improbabile che si possa imporre un canone da pagare a coloro che non sono proprietari, ma che partecipano per rafforzare la governance partecipata. La stabilità finanziaria è un nodo fondamentale per i CLT. La sua sopravvivenza e la sua solidità sono maggiori al crescere delle donazioni e dei contributi pubblici. Tali ragionamenti riguardano prevalentemente le esperienze cosiddette "dal basso", che usufruisco di un numero di contributi ridotto se non nullo. Può accadere, tuttavia, che il CLT prenda la forma di un ente non totalmente privato. Può essere fortemente partecipato da un soggetto pubblico, che può quindi finanziarlo, offrire supporto legale e normativo e può agire in quanto garante dell'interesse pubblico. Un esempio concreto può essere il CLT di Bruxelles (CLTB)[6]. In questo caso il CLT assume una forma con delle dinamiche particolari, sfocianti dalla stessa presenza del pubblico nella struttura di governance. Tale aspetto è da considerarsi parte della flessibilità intrinseca al CLT, che si può adattare in maniera agevole a diversi contesti, rendendo però difficile darne una definizione monolitica. Il compito del CLT non è semplice. Nel presente paragrafo si è cercato di far emergere le tensioni che possono esistere tra i vari obiettivi che si pone. Si noti inoltre che in diversi punti è stata richiamata la necessità di scegliere. Ciò è stato fatto per sottolineare ancora una volta la flessibilità del modello. La complessità dei temi sociali implica la necessità per il CLT di assumere la forma più consona per raggiungere i suoi obiettivi. Emerge inoltre la continuità tra la filosofia costitutiva e le regole che concretamente il modello applica.

[6] Attivo su scala regionale, il CLTB nacque nel 2010 per dare una risposta alla crisi abitativa e alla mancanza di alloggi a prezzo accessibile. La sua peculiarità sta principalmente nel fatto di essere fortemente sovvenzionato e partecipato dalla Regione Bruxelles-Capital, che nel 2013 ha introdotto uffcialmente la definizione di CLT nel *Code du logement* (Bernard, 2019; Beurthey & Costes, 2019; Van Huffel, 2022).

2.3 L'informazione come bene comune nel Community Land Trust

Fin qui ci si è concentrati sull'aspetto locale del CLT, sul suo funzionamento interno e i suoi obiettivi generali. Tutto per spiegare come concretamente il CLT tratti il suolo come un bene comune. Se ora si cerca di considerare il CLT come movimento più ampio e internazionale, si vede che, a essere trattato come bene comune, non è solo il suolo ma anche l'informazione. Con ciò s'intende che nella pratica del CLT, si possono creare una serie d'informazioni e buone pratiche che tendono ad uscire dai confini del CLT, per raggiungere altre esperienze nel mondo. Le informazioni vengono costantemente raccolte e condivise tra le varie esperienze, non sono quindi in concorrenza tra di loro, e si cerca di fare in modo che delle informazioni potenzialmente cruciali possano essere condivise in maniera ampia e gratuita (Chyi & Wu, 2023).

La storia stessa del CLT la rende molto adatta a questa condivisione. È un modello che si è sviluppato negli Stati Uniti, ma la sua genesi s'ispira a pratiche già avviate in India e in Israele. Inoltre, sia gli ideatori che gli attivisti e ricercatori che hanno lavorato alla messa in pratica hanno contribuito enormemente alla sua diffusione attraverso conferenze e attraverso la redazione di manuali.

Si possono così individuare tre canali di circolazione internazionale delle informazioni tra i CLT (Simmoneau, 2018). Questi canali spesso sono posti fuori dalla sfera e dai processi classici delle politiche pubbliche, risultando quindi in pratiche costruite quasi per intero dalla società civile senza alcuna dimensione istituzionale né obiettivi lucrativi.

Il primo canale è formato dalle organizzazioni della società civile, di cui l'*Institute for Community Economics* (ICE) è un grande esempio ed è fondamentale per la nascita dei CLT. Si è visto precedentemente come l'espressione *Community Land Trust* stessa sia nata nel 1972 dall'omonimo libro che analizzava la *New Communities Inc.* L'istituto ha infatti avuto un ruolo di prim'ordine nella diffusione internazionale del modello (Simmoneau, 2018). In seguito,

sempre nel contesto americano, sono nate altre organizzazioni nazionali aventi funzioni simili. Si annoverano tra queste il *Lincoln Institute for Land Policy*, l'*Equity Trust Ltd*, la *Ford Foundation*, l'*International Center for Community Land Trusts* e la *European CLT Network*. Il secondo canale consiste nel sistema internazionale delle "best practices" (Simmoneau, 2018). Questo aspetto è particolarmente evidente nel caso del CLT di Voi, in Kenya. Esso, poco dopo la sua istituzione alla fine degli anni '90, venne riconosciuto in diversi rapporti come una delle migliori pratiche nel Paese. Venne in seguito incluso tra le cento migliori pratiche in occasione della conferenza delle Nazioni Unite *Habitat II* del 1996, ad Istanbul. Si crea in questo modo un legame tra il CLT e le organizzazioni internazionali. Presentando il CLT di Voi nei documenti ufficiali, essi contribuiscono alla diffusione del modello e contemporaneamente definiscono degli esempi di riferimento per future applicazioni. Il terzo canale è formato da studiosi ed esperti transnazionali (Simmoneau, 2018). Essi, riprendendo l'esempio di Swann e Slater King, fanno da cerniera tra i diversi CLT nel mondo, diffondendo le idee e convincendo gli attori.

Attraverso la presentazione di questi tre canali è possibile vedere come in seno al settore CLT siano nate strutture in grado di produrre e condividere le conoscenze. Le informazioni che vengono condivise sono spesso dati, conoscenze tecniche e consigli utili per la creazione e la conduzione di un CLT (Chyi & Wu, 2023). Le modalità di diffusione invece possono essere molto variegate, andando dalla redazione di manuali, articoli accademici di analisi dei dati e incontri internazionali che permettono il dialogo tra attori di paesi diversi. Tali caratteristiche hanno contribuito alla grande diffusione del CLT dalla fine degli anni '90 fino ad oggi. Oggi si contano circa 672 CLT in tutto il mondo, di cui 310 solo negli Stati Uniti (*International Center for Community Land Trusts*, 2024).

La capacità di condividere informazioni e la conseguente grande diffusione non devono però indurre a pensare al CLT come un modello monolitico, da incollare tale e quale in qualsiasi contesto (Davis et al., 2020). È condiviso nel settore che l'applicazione del modello è fortemente dipendente dal contesto locale. In alcuni casi, si arriva a ritenere errato il riferimento al CLT

come un modello (Algoed & Hernández Torrales, 2024). L'uso del termine "modello" può infatti portare ad ignorare la dimensione democratica della sua struttura, per realizzare un fantomatico modello originario che deriverebbe dagli Stati Uniti. Così facendo s'ignorerebbe il volere dei cittadini stessi che il CLT dovrebbe servire.

Ogni esperienza di CLT è, infatti, un misto di persistenza e opportunismo (Crabtree, 2020) e si sfrutta la sua flessibilità per raggiungere obiettivi predisposti adattandosi al contesto locale. Per questo motivo, non è sufficiente descrivere il funzionamento dei CLT così come appreso dai manuali, è necessario immergersi nel contesto in cui nasce e gli obiettivi che lo motivano (come faremo per il CLT di Torino).

2.4 La governance partecipata

Uno degli aspetti fondamentali del modello CLT, come abbiamo visto, è la sua governance partecipata. Con "governance" s'intende l'insieme degli organi di governo di cui è composto il CLT e le loro interazioni. Questo paragrafo intende quindi chiarire, attraverso la presentazione della governance, cosa permetta di definirla come partecipata.

In primo luogo, lo statuto è il documento che contiene le regole che riguardano la governance dell'organizzazione. È un documento legale vincolante, redatto dai fondatori (*National Community Land Trust Network*, 2011).

Il CLT è stato definito come un'organizzazione privata non-profit e, in quasi tutte le sue configurazioni negli Stati Uniti, si presenta come una *membership corporation*, simile all'associazione riconosciuta nel diritto italiano (Vercellone, 2020). Un meccanismo abbastanza tipico di queste ultime è la *open membership*. Ciò significa che i membri del CLT non sono solo i proprietari degli immobili o i locatari, ma anche coloro che ne condividono i valori, gli ideali e gli scopi (ibid.), per esempio, i cittadini residenti nel quartiere in cui sorge il CLT o nei

quartieri circostanti. In verità non vengono solitamente posti limiti geografici in merito all'adesione, ma conta solo la concordanza con i valori e gli obiettivi dell'organizzazione (*National Community Land Trust Network*, 2011). In genere, però, i membri sono persone che aderiscono alle iniziative culturali che il CLT propone, persone che abitano nello stesso quartiere e locatari. Lo statuto definisce quindi due categorie di associati: coloro che sono legati al CLT da *ground lease*, detti *lessee members*, e gli associati appena presentati, detti *general members*. In alcuni casi, si è preferito non riferirsi alla prima categoria come *lessee members*, bensì come *resident members* (ibid.). Data la flessibilità del modello, è possibile che non tutti i residenti siano anche proprietari degli *improvements*. Può essere infatti che ad aver comprato gli alloggi siano state enti o associazioni che si occupano di housing sociale, che, perciò, cedono in locazione gli alloggi. Possono altresì esservi esercizi commerciali di proprietà del CLT, che le cede in locazione ad attività commerciale. Questo meccanismo forma il primo punto della governance partecipata, perché, il coinvolgimento di tutti i residenti e dei *general members* consente di aprire al mondo esterno il CLT.

La presenza dei *general members* nell'organizzazione però ha senso solo nella misura in cui essi partecipino in maniera attiva. Se così non fosse, si perderebbe tutta la dimensione comunitaria del CLT, con un rischio di sbilanciamento d'interessi. Il CLT, d'altra parte, ha poche modalità attraverso le quali possa stimolare la partecipazione. L'interesse al progetto e l'affinità dei valori possono forse essere gli unici fattori stimolanti, possono però facilitare la partecipazione riducendo al minimo il numero di riunioni o di processi di delibera. È possibile, inoltre, fare in modo che tutti i *general members* siano effettivamente attivi: l'obiettivo si raggiunge ponendo un limite minimo di presenze all'anno o limitando la durata dell'adesione (per esempio ad un anno) rendendo sempre necessario il rinnovo (*National Community Land Trust Network*, 2011). In sostanza, fa parte degli obiettivi dell'organizzazione facilitare la partecipazione dei membri. È bene inoltre che questo aspetto venga considerato fin dalla redazione dello statuto, quando può non essere ancora ben chiaro il futuro dell'organizzazione. È, invece, chiaro che la crescita di questa sia direttamente proporzionale al numero di persone sulle quali hanno effetto

le sue decisioni ed è, quindi, giusto che esse possano contribuire a tali scelte.

I *general members* sono tenuti a pagare un canone (*membership dues*), pagabile sia attraverso una corresponsione in denaro, sia attraverso prestazioni lavorative in favore del CLT. Ai *lessee members*, d'altra parte, basta il mantenimento della titolarità sull'immobile per mantenere l'adesione, oltre al pagamento della fee.

L'organo d'indirizzo politico del CLT è l'assemblea (Vercellone, 2020): il fatto di essere membri del CLT dà la facoltà di voto. Essa approva il bilancio e delibera su tutte le questioni poste alla sua attenzione dal consiglio d'amministrazione o dallo statuto. Le decisioni vengono prese per unanimità dei voti e, solo nel caso in cui non si riesca a raggiungere l'unanimità, si ammette la decisione per maggioranza.

Il consiglio di amministrazione è l'organo esecutivo dell'organizzazione: esegue le delibere dell'assemblea, predispone il bilancio, redige e stipula i contratti con i *lessee* e prende accordi con gli enti pubblici (Vercellone, 2020). La particolarità del consiglio di amministrazione nel CLT sta nella sua struttura tripartita. Un terzo dei membri deve essere eletto tra i *lessee members*, un terzo tra i *general members* e un terzo dei membri deve rappresentare l'interesse pubblico. Si noti che l'elezione di rappresentanti delle istituzioni pubbliche non implica che questi debbano necessariamente essere soggetti pubblici attivi nel settore della casa. In molti casi, siedono nel consiglio di amministrazione non più di uno o due rappresentanti delle istituzioni pubbliche (*National Community Land Trust Network*, 2011). È evidente che i rappresentati del pubblico interesse includano anche soggetti privati istituzionali attivi nel settore dell'accesso all'abitazione, nonché altri interessi di vario tipo, per esempio culturali (Vercellone, 2020). Esistono casi in cui la struttura tripartita non sia nel consiglio di amministrazione, ma nell'organo d'indirizzo. Ciò dimostra di nuovo la variabilità nel modello, seppure le caratteristiche fondamentali come la struttura tripartita vengano mantenute.

L'inserimento nella governance del CLT di soggetti non direttamente coinvolti nell'esperienza è sicuramente peculiare. Tutta la governance del CLT è strutturata in maniera tale da stimolare

la partecipazione non solo dei diretti beneficiari, ma anche di qualsiasi portatore d'interesse nella comunità. Questa impostazione è lo strumento fondamentale di cui si dota il CLT per evitare derive del modello. Essa ha obiettivi che vanno dalla *stewardship*, alla facilitazione dell'accesso alle abitazioni. Nessuno di questi obiettivi però è rivolto unicamente ai membri dell'organizzazione. Questo aspetto è evidente nel momento in cui si consideri per esempio la messa in pratica della *resale clause*, nel processo di rivendita di un immobile. Si tratta di una situazione in cui il CLT limita gli interessi di un soggetto già membro dell'organizzazione per tutelarne uno che non è ancora membro. Per garantire e tutelare processi di questo tipo è fondamentale ampliare la governance per evitare che siano gli interessi individualistici a prendere il sopravvento. La struttura tripartita del consiglio di amministrazione del CLT suggerisce inoltre che vi siano tre interessi legittimi, ma contrastanti che si devono continuamente controbilanciare. Questi sono: gli interessi degli abitanti del *trust*, gli interessi dei *general members* e l'interesse pubblico. Tutti insieme concorrono a definire l'azione del CLT e a garantirne la coerenza con gli obiettivi prefissati.

Data la struttura tripartita, il consiglio di amministrazione è composto da un numero di membri divisibile per tre. Di solito si tratta di nove, dodici o quindici membri. Un consiglio composto da meno di nove persone vedrebbe molte responsabilità concentrate in poche persone e ciò porterebbe a problemi di stabilità, mentre un consiglio composto da più di quindici persone risulterebbe pesante e inefficiente (*National Community Land Trust Network*, 2011).

Sono stati così presentati tutti gli organi che formano la struttura di governance del CLT e le loro interrelazioni. Va sottolineato come gli organi presentati qui sono quelli caratterizzanti del modello americano. Il CLT in sé è tuttavia assai flessibile, perciò presenta delle applicazioni diverse in base al contesto in cui nasce l'esperienza. Differenze sostanziali possono essere anticipate guardando al modello standard fin qui presentato e ai CLT di Torino e di Bruxelles. Nel caso torinese, come si vedrà successivamente, il discostamento più importante sta nella tripartizione. Ad essere tripartito non è quindi il consiglio d'amministrazione, ma il consiglio

d'indirizzo che lo elegge. Prende così la forma di una sorta di parlamento che elegge l'organo esecutivo. Nel caso di Bruxelles invece, la struttura assume un altro grado di complessità. Esso è formato dalla fondazione di pubblica utilità, il *trust*, che compra i terreni su cui vengono costruiti gli immobili, e dall'associazione senza scopo di lucro *Community Land Trust - Bruxelles*, che gestisce il patrimonio della fondazione. Ognuna di queste ha un consiglio d'amministrazione tripartito secondo lo schema ormai noto, che comprende residenti, vicini o abitanti del quartiere e rappresentanti dell'interesse generale (Bernard, 2019; Beurthey & Costes, 2019; Van Huffel, 2022).

CAPITOLO 3

Questo capitolo ha come obiettivo d'illustrare il contesto entro cui la nuova esperienza di CLT a Torino prende forma, al fine di comprendere nel dettaglio quali dinamiche abbiano motivato i promotori del progetto.

Nei capitoli precedenti è stato analizzato il tema della crisi abitativa, cercando di evidenziarne il carattere strutturale. Le dinamiche fin qui osservate trovano concreta manifestazione nelle trasformazioni che attraversano numerosi quartieri contemporanei, tra cui Aurora, il quartiere di Torino. In questi contesti, la pressione immobiliare e le politiche di rigenerazione possono progressivamente modificare la composizione sociale e le modalità di accesso all'abitare, favorendo processi di gentrificazione. In questo quadro, il quartiere Aurora rappresenta un caso significativo e pertinente in cui è stato costituito il primo CLT italiano.

Storicamente caratterizzato da una forte presenza operaia e migrante, Aurora ha conosciuto negli ultimi decenni profonde trasformazioni economiche e territoriali che ne stanno progressivamente modificando il ruolo all'interno della struttura urbana torinese. La crisi dell'economia fordista ha inizialmente compromesso parte della sua attrattività residenziale, mentre molte delle industrie che ne caratterizzavano il tessuto produttivo sono progressivamente scomparse, lasciando vuoti urbani. Parallelamente, il tentativo della città di ridefinirsi come polo culturale, turistico e universitario sta contribuendo anche a trasformare pesantemente il quartiere. La crescente attrattività derivante dalla vicinanza al centro cittadino, unita a valori immobiliari ancora relativamente contenuti, anche se in lieve crescita (Tabella 3), rende Aurora un'area favorevole a processi di investimento e valorizzazione immobiliare.

Tali dinamiche configurano Aurora come un quartiere esposto a potenziali processi di gentrificazione e all'interno del quale è possibile osservare, in forma embrionale, molte delle trasformazioni discusse nei capitoli precedenti. Il presente capitolo si propone quindi di individuare tali dinamiche attraverso un'analisi del contesto territoriale e socioeconomico che

ripercorra la storia e l'evoluzione del quartiere. L'analisi avrà l'obiettivo di evidenziare tre principali punti di tensione ritenuti centrali per comprendere l'attuale situazione di Aurora e le ragioni per cui l'ipotesi di un CLT in un contesto simile possa risultare significativa. I tre elementi individuati sono: le potenzialità di rigenerazione ancora inespresse; le fragilità socioeconomiche; i segnali di disagio abitativo.

In questo contesto, il CLT emerge come uno strumento che si propone di affrontare alcune delle fragilità del quartiere, tentando al contempo di rendere compatibili i processi di miglioramento urbano con la permanenza della popolazione che oggi lo abita.

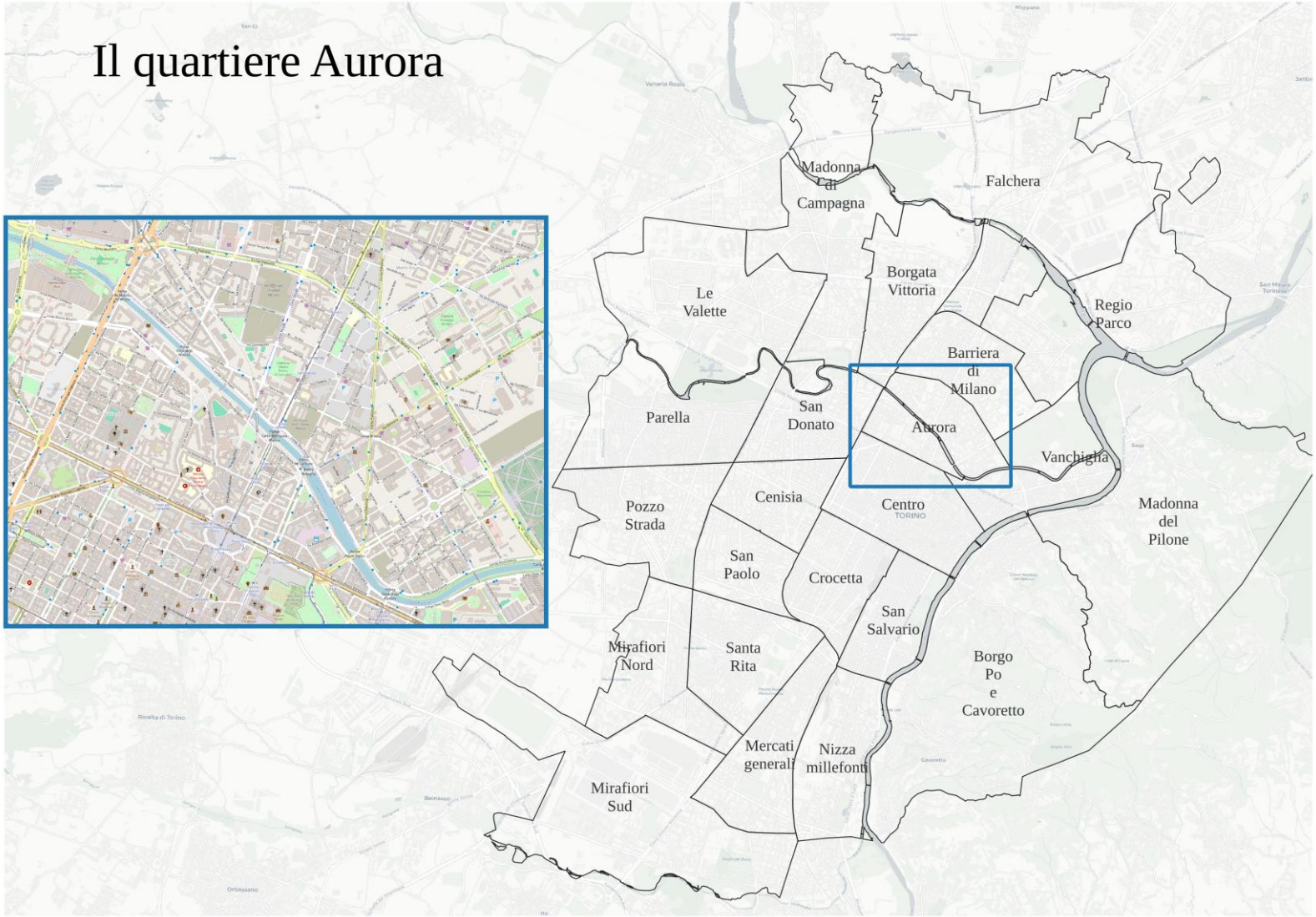
3.1 Il contesto territoriale del quartiere Aurora: tra passato industriale e trasformazione urbana

3.1.1 Inquadramento territoriale e passato industriale

Il primo CLT a Torino e in Italia si concretizza con l'acquisto e la trasformazione di uno stabile ad uso residenziale sito in Corso Giulio Cesare 34, nel quartiere Aurora.

Il quartiere Aurora si trova immediatamente a nord del centro storico di Torino, dal quale è separato da Corso Regina Margherita. Esso confina a nord con Barriera di Milano, dalla quale è separata da Corso Vigevano e Corso Novara; ad est con il fiume Dora Riparia, che lo separa dal quartiere Vanchiglia; infine, ad ovest confina con Corso Principe Oddone, che lo separa da San Donato (Figura 2). Sul piano amministrativo il quartiere fa parte della Circoscrizione 7 e il suo nome deriva da una cascina che sorgeva su corso Emilia.

Figura 2 - Inquadramento del quartiere Aurora (elaborazione propria)



All'inizio del '900, Aurora divenne uno dei principali quartieri industriali e operai della città (AuroraLab, 2020). Qui sorsero importanti complessi industriali, tra cui spiccano per dimensione le Officine Grandi Motori (OGM), Carte da parati Barone Ambrogio e Incet su corso Vigevano; Gruppo Finanziario Tessile su corso Emilia; Brevetti Fiat su corso Vercelli; l'Industria Chimica Sclopis e la Fabbrica di cioccolato Tobler su via Aosta; la Centrale Elettrica della S.E.A.I. su via Bologna; le Fonderie Ballada su corso Verona (AuroraLab, 2020). La nascita dei grandi complessi industriali si accompagnò anche ad una grande espansione urbana. Da sud, nei pressi di Porta Palazzo, il tessuto urbano si estese secondo il solito modello a scacchiera che caratterizza la città di Torino. L'unica differenza fu nell'adozione di maglie più larghe di quelle che si notano nelle aree di più antica urbanizzazione e ciò venne fatto per questioni di salubrità e per agevolare il traffico veicolare. Queste caratteristiche sono particolarmente importanti perché delineano alcuni dei punti di passaggio nella costruzione di una città fordista quale è Torino. Tale costruzione, infatti, è stata caratterizzata da processi di agglomerazione e di standardizzazione dell'ambiente costruito, così come da scelte che hanno favorito, in generale più che in Aurora, il trasporto privato rispetto al trasporto pubblico (Vanolo, 2010). Porre l'attenzione sulla natura industriale del quartiere e sulla sua funzione prevalente di luogo di vita di coloro che lavorano in tali industrie serve per vedere con chiarezza come la crisi dell'economia fordista, che conduce ad una crisi della città fordista, porti necessariamente alla crisi di un quartiere come Aurora. La crisi dell'economia fordista è stata accompagnata dalla riduzione della centralità delle economie di scala, caratterizzate quindi da grandi industrie in grandi città, traducendosi poi nella comparsa dei cosiddetti "vuoti industriali" (Vanolo, 2010). Tali vuoti industriali sono un evidente fattore di riduzione dei valori immobiliari in una città, sottolineandone l'incuria una certa immagine di decadenza e insicurezza percepita (ibid.) e, nel complesso, contribuendo a far diminuire il valore dell'area circostante. D'altra parte, i vuoti arrivarono a rappresentare l'essenza stessa del potenziale del quartiere. Sono un elemento assai raro nell'ambito urbano, ossia uno spazio inutilizzato nel

quale la creatività della progettazione si trova meno imbrigliata. Eppure, ci sono grandi ostacoli all'utilizzo dei vuoti industriali, per esempio la mancanza di risorse sia per acquisirle sia per realizzare opere di bonifica, demolizione e ricostruzione.

Dal punto di vista territoriale bisogna guardare ai vuoti industriali come elemento di frammentazione, intendendo con ciò l'effetto di quell'insieme di elementi fisici che costituiscono elementi di cesura nel territorio. Si nota che i vuoti urbani non costituiscono l'unico esempio. Aurora è frammentato sia da elementi naturali che infrastrutturali, quindi non solo legati alla storia industriale della città. Se guardiamo alle infrastrutture in termini di assi e direttrici stradali particolarmente trafficati, vi è come primo esempio Corso Regina Margherita, che genera un taglio netto tra il Centro e Aurora. Nonostante il tratto interrato in corrispondenza di Piazza della Repubblica ne mitighi gli effetti, lo stacco è chiaramente individuabile. Vi sono altre strade molto trafficate che generano uno stacco netto, come Corso Principe Oddone, Corso Vigevano-Corso Novara e Corso Giulio Cesare. Queste sono grandi arterie, spesso molto trafficate nelle ore di punta e caratterizzate da lunghi tratti senza attraversamenti pedonali. Questi assi e direttrici hanno nel tempo subito delle trasformazioni e, per esempio, nel caso di Corso Giulio Cesare, soprattutto nel suo tratto compreso tra il fiume Dora e Corso Novara, è possibile notare una mescolanza tra traffico automobilistico e vari tipi di mobilità leggera, che siano questi su bicicletta, su monopattini elettrici o a piedi. Il corso è inoltre caratterizzato dalla linea 4 del tram (Falchera – Mirafiori), che occupa le corsie centrali. Tutti questi elementi, che si configurano come elementi di disturbo al normale flusso del traffico veicolare, concorrono a mitigare gli effetti di cesura di Corso Giulio Cesare. Infine, vi è l'elemento naturale di cesura rappresentato dal fiume Dora Riparia. Il fiume taglia il quartiere nella direzione est-ovest, individuando l'area denominata Borgo Dora. Alcune di queste barriere delineano effettivamente limiti amministrativi (circoscrizionali), come nel caso di Corso Regina Margherita e Corso Novara, ma altre barriere come il fiume Dora e Corso Giulio Cesare sono inglobate nel territorio del quartiere e connotano le diverse aree di cui è formato.

3.1.2 La città postfordista e la trasformazione urbana in atto nel quartiere Aurora

Si sottolinea la frammentazione del quartiere e il suo ruolo produttivo e residenziale per porre una questione fondamentale: se il quartiere sia o meno parte della periferia torinese. Se si interpreta la periferia solo nella sua definizione spaziale, cioè centrando il discorso sulla distanza dal centro, si sarà propensi a non definire il quartiere come periferico. Nonostante la città di Torino sia caratterizzata da tante periferie, con caratteristiche molto eterogenee (Mela et al., 2000), esse condividono alcuni aspetti: la frammentarietà dei territori, la consistente base sociale ad estrazione operaia (ibid.) e, più recentemente, la forte presenza di popolazione di origine straniera. Nel prossimo paragrafo, che entrerà nei dettagli delle questioni demografiche, sarà possibile vedere come nel quartiere Aurora si verifichino contemporaneamente tutte queste condizioni. L'obiettivo chiaramente non è di arrivare ad una definizione atta a categorizzare Aurora, ma è quello di cogliere l'ambivalenza del contesto territoriale: si tratta di un'area prossima al centro che ha tutte le caratteristiche di una periferia. È, quindi, considerabile come una "periferia interna", un luogo che ha perso la sua componente produttiva con la chiusura delle grandi fabbriche e che probabilmente sarà presto soggetta a riqualificazione, come accadde nel centro storico della città negli anni '90 del XX secolo (Bolzoni & Semi, 2023). Nel contesto più ampio della città, essa si pone come una cerniera tra il centro storico e Barriera di Milano, un quartiere con una connotazione produttiva e residenziale ancora più marcata. A causa del suo ruolo nello sviluppo industriale della città e della sua posizione, nelle vie del quartiere Aurora si può leggere il faticoso passaggio da città fordista a città postfordista che Torino sta vivendo.

Per capire la pressione trasformatrice presente in Aurora, però, è necessario anche comprendere cosa sia precisamente una città postfordista. Se sono chiari i contorni e il funzionamento di una città fordista, lo stesso non si può dire per una città postfordista (Governa et al., 2008; Mela et al., 2000; Vanolo, 2010) e non si può nemmeno asserire con sufficiente sicurezza che una città postfordista sia una città non-fordista (Vanolo, 2010). Si tenterà, però, di seguito di focalizzare

l'attenzione sulle tendenze più ricorrenti a livello globale e pertinenti al contesto urbano. Il primo si riferisce alla centralità del capitale simbolico insito nell'ambiente costruito. Vi è una nuova attenzione rivolta in particolare alla visione dell'ambiente costruito come bene da consumare (Harvey, 1987; Vanolo, 2010). Dev'essere perciò pulito e curato per rendere lo spazio urbano accogliente, perché ne va della reputazione e dell'immagine della città. In questo senso, è emblematica l'importanza assunta dalla figura del turista, che visita la città per consumarne l'esperienza urbana. In seconda istanza, in relazione al punto precedente, vi è la spettacolarizzazione dell'esperienza urbana (Harvey, 1987; Vanolo, 2010). Se vi sono persone che consumano l'esperienza urbana, vi sono città che cercano di non deludere le attese. Si assiste, quindi, alla proliferazione di eventi e strutture atte alla promozione del divertimento di massa e alla celebrazione del dinamismo dell'ambiente urbano. Nel caso torinese gli esempi pertinenti sono molti: spazi come Le Gru e 8 Gallery; eventi come le Olimpiadi del 2006 (Vanolo, 2010); fenomeni come la recente turistificazione del quartiere San Salvario e i tentativi in corso in Aurora (Bolzoni & Semi, 2023).

Le trasformazioni appena descritte hanno trovato concreta espressione nelle strategie di sviluppo urbano adottate dalla città a partire dagli anni '90 del XX secolo. Il nuovo obiettivo fu di cercare un modello di sviluppo urbano in grado di sostituire o completare la specializzazione industriale della città (Governa et al., 2008). Il primo importante apporto è senza dubbio il Piano Regolatore Generale elaborato dalla Gregotti e Associati tra il 1987 e il 1995 (anno di adozione). L'incisività del piano sta soprattutto nel tentativo di generare maggiore continuità nel tessuto urbano, evitando le rotture e le discontinuità dovute in gran parte al passato industriale della città. Il piano, e in particolare i progetti per le Zone urbane di trasformazione (ZUT), tentò di ricucire e valorizzare il tessuto urbano, intercettando e reinterpretando una tendenza già presente in molte altre città europee, che è di "ritorno al centro" (De Rossi & Durbiano, 2006). Nella Torino post-industriale non potevano più essere i quartieri periferici con un gran numero di case popolari, come Falchera, le Vallette o Mirafiori Sud, a costruire l'immagine della città e non potevano essere nemmeno gli enormi stabilimenti

industriali, ormai in gran parte dismessi e abbandonati. Era maturata l'idea secondo la quale la nuova identità della città dovesse costruirsi in altro modo. Non si arriva alla definizione di una nuova identità univoca, ma si arriva ad una pluralità d'identità, di cui la città d'arte è una fra molte. L'arte, la cultura e il patrimonio storico-culturale della città vengono ripresi per essere trasformati in beni di consumo strategico per il destino della città. Concretamente ciò si attuò attraverso processi di abbellimento e valorizzazione di piazze, edifici, dei grandi assi barocchi, della Corona di delizie sabaude e attraverso un attento disegno dell'offerta culturale della città. In questo senso la riqualificazione del Quadrilatero Romano è l'esempio emblematico e meglio riuscito. Tale riqualificazione nacque da un'iniziativa soprattutto privata, rappresentata da un consorzio di costruttori coordinato da Marco De Giuli. Si convenzionarono con il Comune nel 1978, ben prima del PRG del 1995, e acquistarono i primi isolati avviando il processo di recupero urbano. Il processo ebbe successo a metà degli anni '90 grazie all'intervento della municipalità e introdusse in maniera capillare attività commerciali e ludico-ristorative. La strategia cambiò completamente il volto al Quadrilatero, inaugurando una nuova immagine per la città tutta.

Si fa riferimento alla riqualificazione del Quadrilatero per sottolineare come essa condensi aspetti fondamentali dell'approccio alla riqualificazione di aree urbane e rappresenti, a margine, il prospetto di un futuro possibile per Aurora. Abbiamo, infatti, una forte sinergia tra pubblico/privato, che porta alla totale rivalutazione di un'intera area, utilizzando la cultura, l'arte e il cibo come motori del cambiamento. Il caso del Quadrilatero presenta un'area molto estesa ed una trasformazione importaente, se si confronta la situazione del 1995 a quella odierna; perciò, è difficilmente comparabile come estensione ad altri casi. Occorre però porre particolare attenzione alle analogie con il quartiere San Salvario, con l'introduzione di esercizi commerciali e la promozione di "quartiere multietnico". Entrambi gli interventi, in San Salvario e nel Quadrilatero, permettono di individuare le azioni concrete attraverso le quali la città di Torino ha effettuato una riconversione da città industriale a città del turismo e della cultura, con una sempre maggior importanza del settore legato al cibo (Semi & Tonetta, 2021).

Il processo, benché abbia in parte cambiato il volto della città, è stato accompagnato dalla gentrificazione delle aree coinvolte. L'esempio illustrato nel caso del Quadrilatero mostra in maniera plastica come sia avvenuta la cattura del *rent gap* da parte degli investitori, con il supporto legale e talvolta economico della municipalità (Bolzoni & Semi, 2023). Il risultato è di avere oggi un'area probabilmente più appetibile, ma che chiaramente svolge un ruolo limitato in termini residenziali, avendo costi che la rendono irraggiungibile alla maggior parte della popolazione torinese. Se guardiamo, inoltre, alla scelta del turismo come principale motore economico si notano problemi che lo rendono difficilmente conciliabile con la lotta alla crisi abitativa. Nel contesto di una città turistica, analogo in parte anche al caso di una città universitaria, la casa ha maggiori possibilità di essere utilizzata come bene finanziario e oggetto d'investimento. È soggetta al cosiddetto *buy to let*, cioè l'acquisto di un immobile da posizionare in seguito nel mercato degli affitti al fine di catturarne la rendita (Paccoud, 2017). La particolarità della città turistica è la possibilità per coloro che operano il *buy to let* di posizionare le abitazioni nel mercato degli affitti brevi. Si fa quindi affidamento ai nuovi turisti urbani, in cerca di città economicamente accessibili e interessanti dal punto di vista artistico e culturale (Semi & Tonetta, 2021). Il vantaggio è duplice: i turisti possono spendere di più per un'abitazione e, trattandosi di brevi periodi, permettono agli affittuari di evitare i rischi tradizionalmente associati all'affitto degli immobili. Si tratta quindi di una scelta che trasforma le case in strumenti d'investimento. La congiuntura tra una persistente crisi economica, l'alta percentuale di proprietà delle abitazioni e il costante afflusso di turisti in città fa sì, inoltre, che vengano usati gli immobili, o parti di essi, per sopperire a difficoltà economiche, per poter continuare a pagare il mutuo, per le spese correnti o per qualsiasi altra esigenza (ibid.). Si tratta quindi di una dinamica in cui sono coinvolti non solo i grandi attori economici e la municipalità, ma anche il ceto medio impoverito, nel suo tentativo di recuperare ciò che viene eroso dalla crisi economica (ibid.). La questione viene sottolineata perché si tratta di una dinamica che sicuramente tocca anche il quartiere Aurora e ne racconta la progressiva gentrificazione.

Occorre guardare, d'altra parte, a come avvenga effettivamente l'attrazione dei turisti. Si è detto che essi arrivano in città come Torino in cerca di esperienze culturali e artistiche economicamente accessibili, ma queste caratteristiche devono in qualche modo essere esposte e rese manifeste. La città postfordista passa infatti da luogo di produzione a luogo di consumo. Vi è quindi la convinzione che vi sia un capitale culturale a volte inespresso da scoprire e celebrare per attrarre nuovi consumi e investimenti. Nel caso torinese, come abbiamo visto, entra in gioco il cibo come uno dei principali attrattori (Bourlessas et al., 2022; Semi & Tonetta, 2021). Una dinamica esemplificativa può essere il caso del Mercato Centrale in Piazza della Repubblica, le cui vicende s'intersecano con il mercato di Porta Palazzo. Il Mercato Centrale è sito nel PalaFuksas, edificio progettato dal noto studio Fuksas. Esso rappresenta un tentativo d'investire in un'area centrale ma storicamente problematica, prossima ad Aurora, per sfoggiare le qualità culinarie del territorio torinese. Viene fatto costruendo all'interno del mercato un'esperienza estetica e cosmopolita che richiama l'artigianato, i processi di produzione tradizionali e il gusto (Bourlessas et al., 2022). Questi aspetti ormai non sono specifici del Mercato Centrale, ma sono stati ripresi in maniera diffusa in diverse parti della città. L'esempio è emblematico perché condensa un duplice movimento nella stessa area: il disinvestimento e il reinvestimento (ibid.). Il disinvestimento è tipico dei processi di gentrificazione e consiste sostanzialmente nel rifiuto ad affrontare e risolvere i problemi di vivibilità in una determinata area per diversi motivi. Il disinvestimento può essere anche discorsivo, e si ha quando attori politici stigmatizzano le aree, preparando la cittadinanza ad interventi di riqualificazione (ibid.). Il reinvestimento consiste invece nell'effettiva riqualificazione, che nei discorsi dovrebbe trasformare un'area problematica, ma nel concreto non è pensata per i suoi residenti. Nel caso del Mercato Centrale ciò che viene usato è una connotazione storica del mercato di Porta Palazzo; si posiziona proprio in quella piazza per richiamare all'autenticità dell'esperienza culinaria (ibid.). Ciò che è stato realizzato, però, non mira al consumo degli abitanti dell'area, né dei frequentatori di Porta Palazzo, ma mira ad un tipo di consumo diverso, che è più affine alla dimensione del turismo e della distinzione sociale. Vi è quindi in questo caso la ripresa di

un capitale culturale che si considera inespresso, che ancora una volta dovrebbe prendere la forma di *rent gap* da catturare.

Analogie simili si possono trovare con la recente realizzazione della catena di ostelli di lusso Combo, la costruzione (per il momento sospesa) della residenza per studenti universitari The Social Hub, così come la realizzazione della Nuvola, la nuova sede Lavazza inaugurata nel 2018 (Krähmer, 2025). Considerati nel loro insieme, quelli presentati e altri progetti dell'ultimo decennio, denotano come Aurora si trovi al centro o in prossimità di diverse ondate di processi di riqualificazione, nel quale persistono condizioni di fragilità sociale che si aggiungono ad una crescente pressione immobiliare. Tale pressione viene creata e progressivamente acuita da processi di trasformazione che sfociano nella gentrificazione e peraltro sprovvisti di un progetto ufficiale e coordinato di rigenerazione urbana (ibid.).

In merito alle politiche urbane che hanno toccato il quartiere Aurora, è utile richiamare brevemente il quadro delle politiche di sviluppo urbano partecipato che dal 1997 hanno riguardato diverse aree della città. Vi fu, innanzitutto, il Progetto Speciale Periferie (1997), immaginato in continuità con le idee sulla pluralità e policentricità della periferia torinese. Tale progetto, così come quelli di altre strutture come il successivo Comitato Urban Barriera, era basato su una modalità di lavoro integrata e intersettoriale e poggiava sulla progettazione partecipata e sul coordinamento territoriale in maniera analoga ai cosiddetti programmi urbani complessi (Saccomani, 2004). A Porta Palazzo, in particolare, venne attivato il progetto pilota "The Gate-living not leaving" che aveva l'obiettivo di migliorare le condizioni di vita e di lavoro nel l'area. Il progetto si concluse nel 2002 (Città di Torino, s.d.). È indubbio che tali esperienze abbiano rappresentato un'innovazione nell'ambito delle politiche urbane.

3.2 Il contesto socioeconomico del quartiere Aurora: tra immigrazione e trasformazione del disagio abitativo

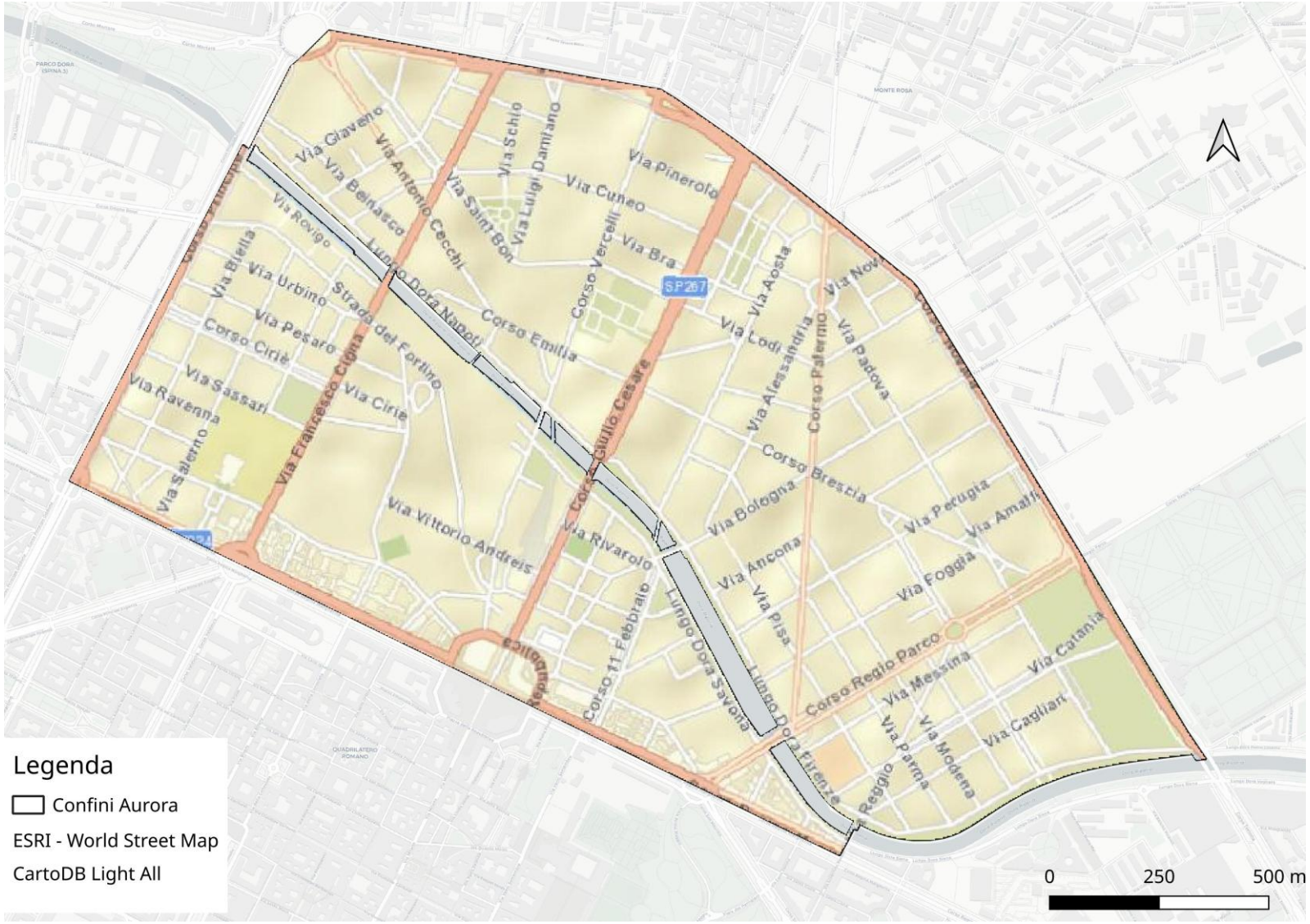
3.2.1 La composizione sociale del quartiere e le sue origini

La dimensione socioeconomica è importante nella definizione dei caratteri principali del quartiere Aurora. La composizione della popolazione che l'abita è, infatti, il punto di partenza per comprendere cosa sia oggi il quartiere e per consolidare il quadro conoscitivo definito nel paragrafo precedente. Si è sottolineata la centralità del passato industriale del quartiere nel quadro più ampio e generale di una Torino fordista, una *one company town.* L'affermazione dell'apparato industriale fu ricco di conseguenze. Per sostenere e alimentare la crescita industriale, la città aveva bisogno di tanta manodopera nelle fabbriche. Manodopera che non faticò a trovare, vista la quantità di persone che si riversò nella città attirata dalle opportunità lavorative. L'attrattività della città fu infatti uno dei motivi principali della sua repentina crescita demografica. Essa esercitava la forza attrattiva sulle valli e campagne piemontesi, sulle regioni del nord (Liguria, Lombardia e Veneto) e, in maniera sicuramente più nota, sulle regioni del Mezzogiorno (Levi, 1999). La popolazione torinese aumentò quindi del 117,3% tra il 1881 e il 1911 e raddoppiò di nuovo tra il 1929 e il 1969, raggiungendo il milione di abitanti tra il 1960 e il 1961 (Levi, 1999).

La crescita demografica portò ad una altrettanto repentina espansione urbanistica, resa necessaria sostanzialmente dalla saturazione del territorio urbanizzato esistente alla fine dell'800. In questo periodo la cinta daziaria era posizionata in corrispondenza dell'odierno Corso Novara (Governa et al., 2008) e, mentre nel 1807 venne realizzato un nuovo ingresso alla città in corrispondenza del quartiere Balòn (Delogu, 2018), sin dal 1853 la cinta daziaria presentava un importante varco d'ingresso nell'odierna piazza Crispi e un altro all'incrocio tra Corso Novara e Corso Palermo (Beraudo et al., 2006). L'espansione all'esterno della cinta avviene inizialmente lungo la direttrice di Corso Venezia, costituendo, tra questa e l'attuale via

Banfo, la Borgata Monte Bianco. Nell'ultimo ventennio dell'800, invece, venne costruita Borgata Monte Rosa, posta tra l'omonima via e Corso Palermo (Figura 3). Le prime norme che regolano lo sviluppo della città oltre alla cinta risalgono al 1887, al *Piano regolatore pel prolungamento dei corsi e vie principali fuori la Cinta Daziaria* (ibid.). Il quartiere Aurora era quindi periferico ed è figlio di un'espansione urbanistica risalente agli inizi dell'800, nella parte della città posta a nord di Borgo Dora. La cinta venne definitivamente abbattuta nel 1912 e venne spostata più a nord (AuroraLab, 2020). L'area tra il fiume Stura e il fiume Dora iniziò quindi ufficialmente il suo processo di urbanizzazione, processo preceduto dalle baraccopoli e sistemazioni di fortuna, indizi del crescente e persistente disagio abitativo. Tale effetto è più comprensibile nel momento in cui si consideri le condizioni di primo approdo nella città. In molti casi, il trasferimento dalle regioni di origine fino a Torino avveniva senza la certezza di un impiego immediato, senza reti di sicurezza né conoscenze (De Luca & Lancione, 2010). Le sistemazioni di fortuna nascevano dall'esigenza di persone che, trovandosi nella stessa condizione e non avendo i mezzi per un'abitazione, decidevano di accamparsi ai margini della città o a ridosso dei grandi impianti produttivi. A margine c'erano inoltre situazioni di sovraffollamento degli alloggi e problemi di salubrità nelle abitazioni. L'espansione urbanistica venne quindi da solide esigenze sociali e venne, in parte, dall'intervento dello Stato con i primi edifici di edilizia residenziale pubblica e in parte dallo sforzo delle aziende produttrici che s'impegnarono nella costruzione di edifici per i propri operai. Aurora fu al centro di queste dinamiche dalle quali emersero caratteristiche strutturanti del quartiere e della città. Le due caratteristiche da sottolineare sono l'immigrazione e il disagio abitativo.

Figura 3: Mappa di Aurora in scala 1:10.000 (elaborazione propria)



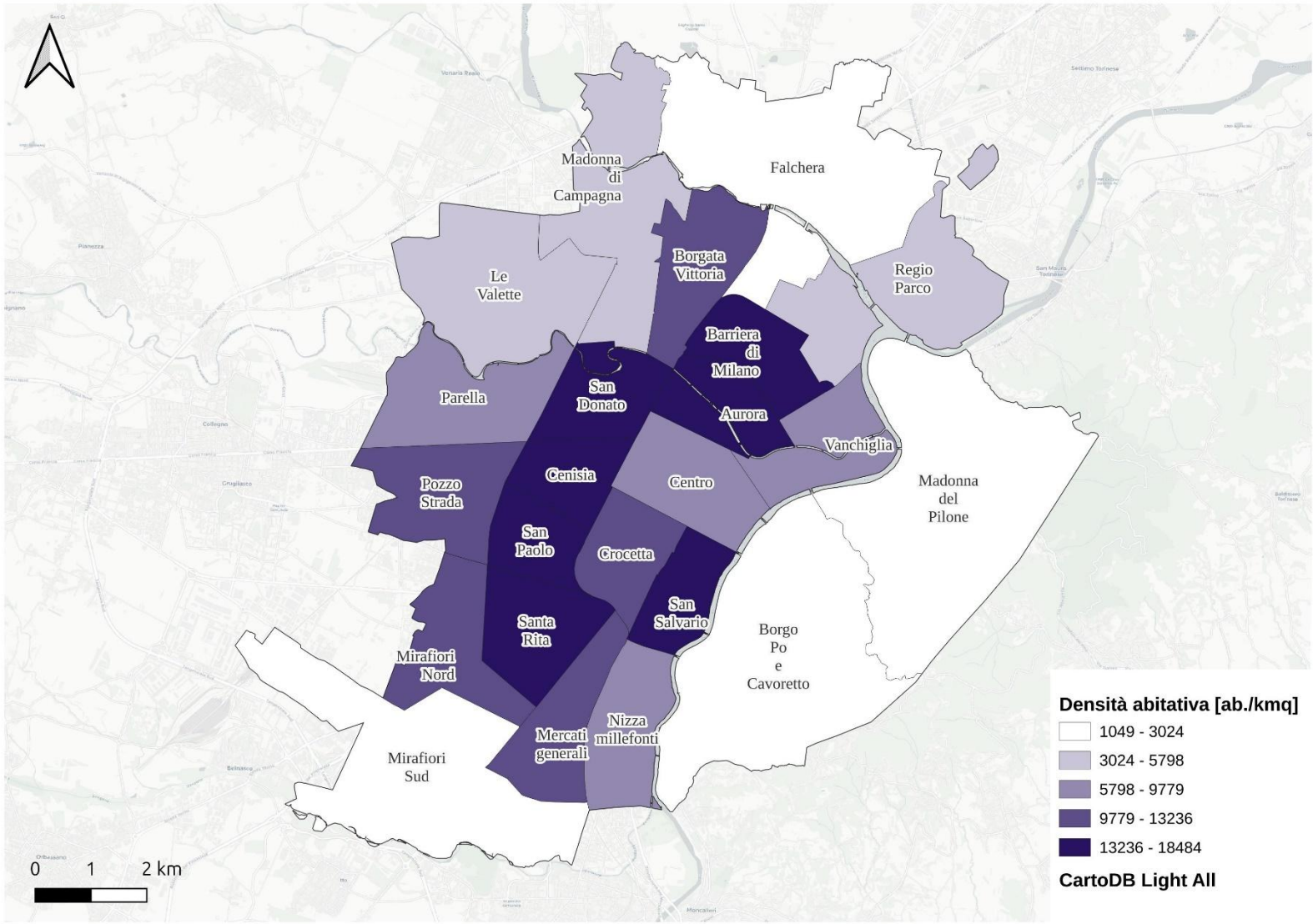
A cavallo tra le fine dell'800 e l'inizio del '900, Aurora fu, quindi, uno dei quartieri in cui la nuova Torino prendeva forma. Fu il punto in cui persone di diversa provenienza all'interno del Paese s'incontravano tra loro e s'incontravano con i torinesi. Occorre qui notare che le zone di Porta Palazzo e Borgo Dora ebbero caratteristiche sicuramente diverse dal resto del quartiere. Porta Palazzo e Borgo Dora erano, infatti, punti di primo approdo nella città. Inoltre, in epoca di espansione urbanistica, coloro che erano in grado di procurarsi una casa di recente edificazione lasciavano gli edifici del centro per spostarsi più a nord, tra il resto del quartiere Aurora e Barriera di Milano. Nel quartiere, quindi, si poteva osservare come il centro e le aree prossime a Porta Palazzo erano densamente abitati e saturi (De Luca & Lancione, 2010; Levi, 1999; Mela et al., 2000), la vivibilità risultava peggiorata dalle vie strette e dall'insalubrità e queste aree venivano lasciate a coloro che non avevano mezzi per spostarsi. Aurora fu in parte il luogo dove avveniva una difficile convivenza nella precarietà. Gli ostacoli all'inserimento furono molti e di difficile risoluzione: da problemi di quotidiana comunicazione, fino a veri e propri fenomeni di discriminazione, come il rifiuto di alcuni proprietari ad affittare le abitazioni ai meridionali.

3.2.2 L'immigrazione e la trasformazione del disagio abitativo

Le similarità con il quadro odierno sono molte, benché molto sia cambiato. La città, dopo la crisi dell'economia fordista ha subito un calo demografico sicuramente legato al calo della sua forza attrattiva. Si è passati dal milione di abitanti degli anni '60 ai circa 867 mila abitanti del 2024 (Città di Torino, 2025). È peraltro molto interessante lo studio dei movimenti della popolazione in questo periodo, tra i quali la preferenza per i comuni di prima o seconda cintura (Mela et al., 2000).

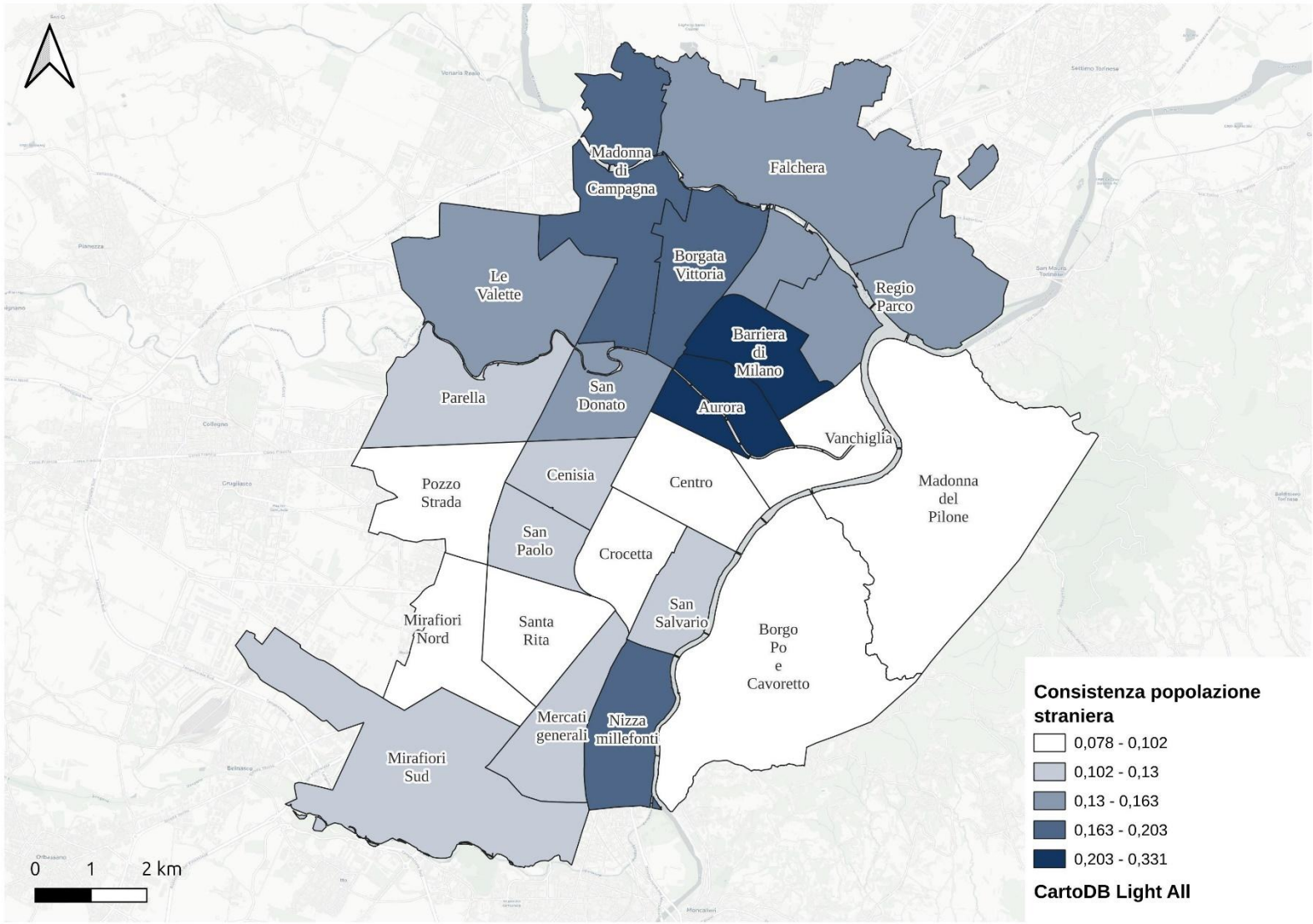
La popolazione è diminuita, ma i quartieri più densamente abitati sono rimasti quelli immediatamente confinanti con il centro città. Aurora è uno di questi, con 14,367,5 ab/km^2(Figura 4).

Figura 4 - Densità abitativa (elaborazione propria su dati ISTAT 2021)



Paradossalmente, nonostante cambiamenti tanto consistenti, poco è mutato: Aurora è ancora il quartiere dove concretamente la convivenza prende forma. Oggi l'afflusso di nuove persone non è più dato in maniera preponderante dalla mobilità interna al paese ma si tratta di persone provenienti da paesi europei o extra europei. Nel 2025 si contano circa 139.344 stranieri a Torino (Città di Torino, 2025). I principali paesi di provenienza sono: Romania, Cina, Egitto e Nigeria (AuroraLab, 2020; Città di Torino, 2025). Essi vivono generalmente nelle periferie nord e sud della città, mentre sono poco presenti nelle zone centrali della città e in collina (Figura 5).

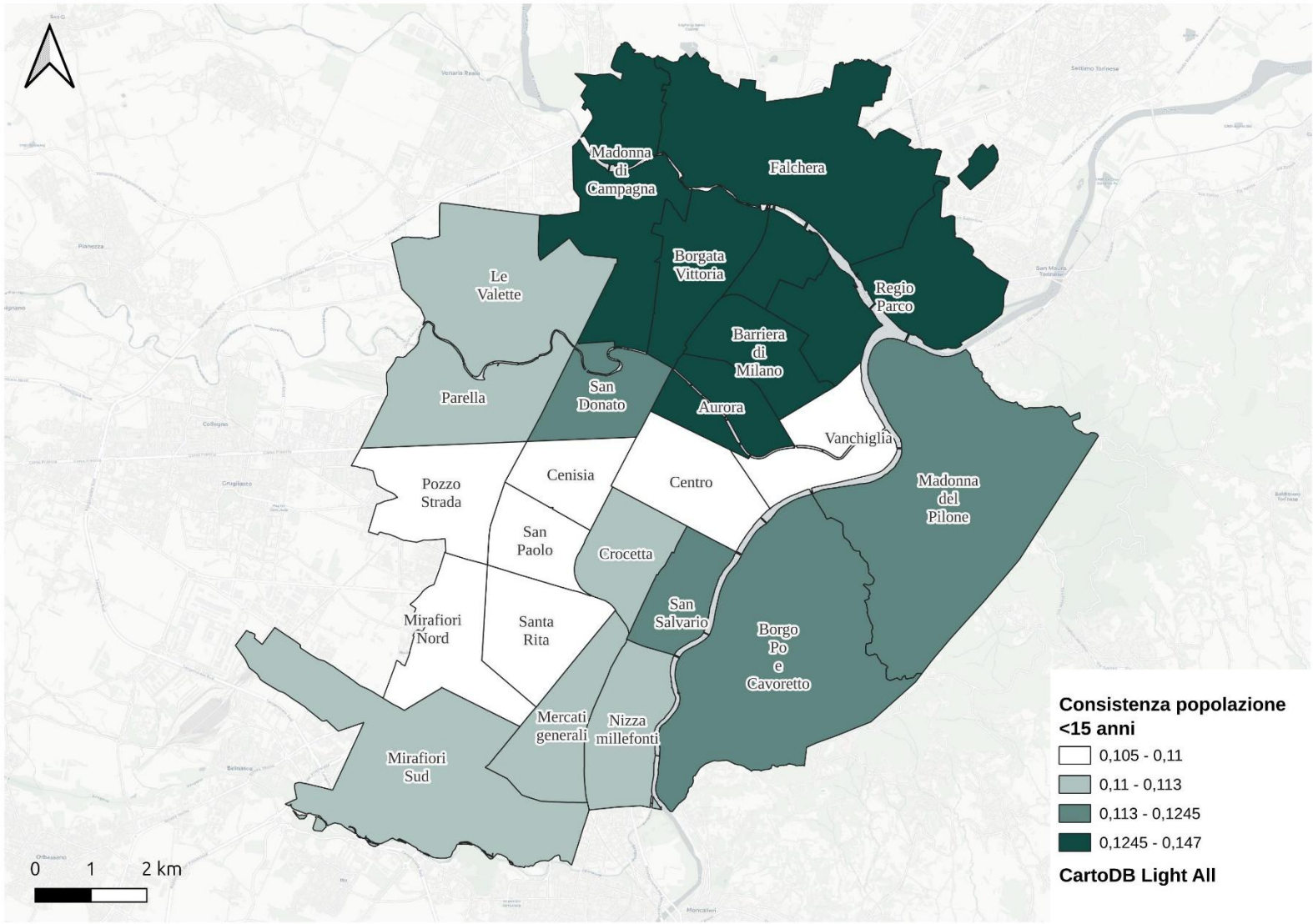
Figura 5 - Rapporto tra la popolazione straniera e popolazione totale (elaborazione propria su dati ISTAT 2021)



Se nel corso del ‘900 ad Aurora Torino si confrontava col resto dell’Italia, oggi nel quartiere l’Italia si confronta con il resto del mondo. Le difficoltà d’inserimento rimangono ugualmente marcate, i fenomeni di discriminazione sono altrettanto presenti: il rifiuto dell’affitto ora è rivolto agli stranieri. Nel quartiere si ha una concreta visione delle difficoltà che si possono incontrare in un contesto multietnico e questo è in realtà un groviglio di tensioni ed incomprensioni. È peraltro una convivenza forzata, l’attrattività del quartiere sta nella sua economicità (AuroraLab, 2020) ed,, è spesso il primo approdo per gli stranieri. Essi si trasferiscono nel quartiere per le possibilità di una vita economicamente sostenibile, per la vicinanza al mercato di Porta Palazzo e per il basso costo degli affitti rispetto ad altre zone (AuroraLab, 2020). Vi è inoltre la possibilità di creare legami con i connazionali. Tale dinamica genera nel suo procedere dei problemi: ha un primo effetto di arricchimento dell’esperienza urbana, arricchimento che sta nella diversa maniera di utilizzare ed abitare gli spazi, nella diversificazione dei servizi proposti (AuroraLab, 2020); contemporaneamente si osserva una separazione spaziale tra gli individui di origine italiana e coloro che non lo sono. La separazione svantaggia la popolazione straniera, generalmente più povera, e con meno strumenti per navigare le peripezie del Paese rispetto alla comunità economicamente e culturalmente dominante.

L’immigrazione si accompagna, inoltre, ad una presenza di popolazione giovane più alta rispetto alle aree della città con minore percentuale di popolazione immigrata. È interessante il confronto tra l’indice di presenza giovanile e l’indice sulla consistenza della popolazione straniera (Figura 6).

Figura 6 - Rapporto tra popolazione minore di 15 anni e popolazione totale (elaborazione propria su dati ISTAT 2021)



Occorre notare a margine che la popolazione straniera è tutt'altro che monolitica. I vari gruppi, si riuniscono in aree diverse, connotano e abitano in maniera differente gli spazi.

Nel tempo è cambiato anche il disagio abitativo. È cresciuto e si è resa più complessa la categoria di persone che l'esprime (De Luca & Lancione, 2010). Il disagio abitativo in epoca industriale era quasi esclusivamente considerato in termini quantitativi. Il numero dei nuovi arrivati in città era troppo alto per trarre soddisfazione nell'offerta residenziale del tempo. Costruire era l'unica soluzione. Le dimensioni della città si adattarono di conseguenza. Oggi la situazione più complessa, paradossalmente: il disagio abitativo cresce mentre la popolazione decresce. Secondo De Luca e Lancione (2010), nel nuovo disagio abitativo si possono trovare sostanzialmente tre categorie di persone che la subiscono; coloro che soffrono il disagio abitativo nell'irregolarità; coloro che presentano richiesta per alloggi di edilizia residenziale pubblica; coloro che hanno redditi superiori ai minimi per accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma insufficienti per soddisfare il proprio bisogno nel libero mercato (ibid.).

Nella prima categoria vi sono le persone che non possono presentare richiesta per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e non possono accedere ai fondi per la locazione (De Luca & Lancione, 2010). L'ostacolo principale è spesso la condizione di irregolarità dal punto di vista dei documenti necessari a presentare richiesta per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Si pensi alle difficoltà che incontrano gli immigrati sia extracomunitari che provenienti da altre regioni italiane nel trovare abitazioni in cui possano registrare la residenza. In questo senso, possiamo annoverare in questa categoria cittadini extracomunitari, popolazioni rom e sinti e lavoratori stagionali, senza possibilità di presentare il documento di residenza. Esso è, infatti, il veicolo principale per l'esercizio di alcuni diritti fondamentali, tra cui l'accesso all'edilizia residenziale sociale. Perciò, le persone che ne sono sprovviste nelle città in cui risiedono e lavorano possono essere particolarmente esposte all'abusivismo e all'emergenza abitativa. L'abitare, per questa prima categoria, è una manifestazione di un problema più complesso, composto da tanti fattori. Affrontare una questione multifattoriale esige sforzi e competenze

congiunte. Inoltre, vi sono difficoltà nella definizione e nella quantificazione del problema stesso. Da una parte è estremamente difficile definire le categorie di persone coinvolte o che sono a rischio. La condizione d'irregolarità stessa ostacola la definizione del problema. Da ciò derivano anche evidenti problemi di quantificazione. Si può al più fare affidamento ai dati sull'affollamento dei centri di accoglienza (De Luca & Lancione, 2010).

La seconda categoria è composta da coloro che hanno fatto richiesta per gli alloggi di ERP. In occasione del bando generale del 2023, sono state presentate 7366 domande per questi alloggi (Città di Torino, 2025). Soltanto le domande che presentavano l'indice di disagio abitativo, residuale e sociale maggiore venivano istruite. Nel 2023 erano il 24% delle domande presentate, 1763 (Città di Torino, 2025). In media, solo il 13% delle domande arriva all'effettiva assegnazione, nel caso del bando del 2023 si tratterebbe di 958 domande (Città di Torino, 2025). L'andamento del numero di presentazione per accedere agli alloggi di edilizia sociale è cresciuto leggermente rispetto al precedente bando generale del 2018. Si è avuto un aumento dell'8,4% (Città di Torino, 2025). Come accennato, la città assegna ad ogni domanda presentata un indice di gravità del disagio abitativo. Sostanzialmente viene dato un punteggio che valuta il disagio abitativo dimostrato nella domanda di accesso al bando. Il punteggio può essere nullo, situazione in cui si valuta la condizione di disagio come "fisiologica", oppure può essere qualificato come "urgente", con un punteggio uguale o maggiore a dieci, situazione che richiede un intervento immediato. Dal bando del 2023 è emerso che il 66% delle domande presentate abbia avuto un punteggio maggiore o uguale a nove. In particolare, il 32% delle domande presentava un livello di disagio abitativo qualificato come "molto grave" e il 33% delle domande richiedeva un intervento immediato. Occorre qui ricordare il dato medio di assegnazione degli alloggi riportato precedentemente, pari al 13% delle domande presentate. Il patrimonio edilizio pubblico della città è evidentemente insufficiente per coprire il disagio abitativo, perfino nelle sue manifestazioni più estreme e urgenti.

Appartengono invece alla terza categoria coloro che soffrono il disagio abitativo ma non soddisfano i limiti di reddito per l'assegnazione di alloggi di edilizia sociale (in larga parte

sovrapponibili alla fascia grigia di cui si è scritto in precedenza). Di fatto, il disagio si è esteso ad una fetta di popolazione che in passato sarebbe stata in grado di soddisfare le proprie necessità nel libero mercato. Oggi però si trovano in difficoltà per diversi motivi. Tra il 1997 e il 2009 c'è stata una crescita persistente dei valori del mercato immobiliare. Il basso costo del denaro nel contesto di crescita del valore immobiliare ha contribuito a spingere le famiglie ad accedere a mutui per l'acquisto delle case, spesso in sostituzione di case già di proprietà e ritenute inadeguate o obsolete. Parallelamente, l'abolizione dell'equo canone, facendo aumentare i costi di locazione, ha aumentato anche la redditività del patrimonio immobiliare. Infine, a questi meccanismi si sono aggiunte le società immobiliari adibite alla gestione dei beni immobiliari delle imprese. Esse hanno maturato grandi profitti dalla compravendita di beni immobili, contribuendo alla crescita esponenziale dei valori immobiliari nelle città e alle costruzioni guidate più dalla redditività che da reali necessità abitative. Tutto ciò ha sostanzialmente creato un mercato che ignora le reali necessità legate all'abitare e che, quindi, si trova incapace a rispondere ad esigenze di una società che sta cambiando. La tendenza è mutata a seguito della crisi dei subprime, che ha invertito la tendenza del mercato immobiliare torinese per circa 10 anni. L'inversione, tuttavia, non ha reso le abitazioni più accessibili, essendo dovuta prevalentemente alla crisi economica che ha comunque limitato anche il potere d'acquisto delle persone. Inoltre, con un potere d'acquisto limitato, molte famiglie si sono ritrovate incapaci di pagare i mutui di una casa il cui valore è crollato durante la crisi economica. Attualmente si sta assistendo ad una nuova risalita dei prezzi dopo anni di compressione del mercato.

Tabella 3: Valori immobiliari in Aurora 1(Agenzia delle Entrate, s.d.)

Anno	Valore (€/mq)	Variazione percentuale
2009	1950	
2010	1850	-5,13%
2015	1500	-18,92%
2020	1150	-23,33%
2025	1250	8,7%

L'attenzione posta su questa terza categoria è grande, perché rappresentativa di sintomi che, se ignorati, possono portare a instabilità sociale. Di fatto questa categoria dimostra che oggi può non essere sufficiente avere un impiego e non essere in situazioni di marginalità sociale per essere sicuri di avere un'abitazione. L'emergere di questa terza categoria è stato accompagnato da una sostanziale mancanza di programmazione nel settore del welfare abitativo dal 1998 (Mariani, 2025). La casa ha visto quindi sempre meno programmi e finanziamenti dallo Stato centrale. Anche nei casi in cui si siano stati stanziamenti, sono stati elargiti senza analisi sulla domanda reale e sulla distribuzione territoriale dei fabbisogni, con approccio episodico e frammentato (ibid.). La nuova generazione di politiche per la casa, infatti, si sono concentrate su questo punto accompagnando il *social housing* alla già esistente edilizia residenziale pubblica. Come si può intuire guardando ai dati su Torino, anche riguardo alla seconda categoria, l'edilizia residenziale pubblica non ha vocazione universalista. Non ha l'obiettivo di risolvere completamente il disagio abitativo. Cerca di agire sulle situazioni di disagio abitativo estreme o molto gravi.

Da quanto fin qui esposto è possibile affermare che il nascente CLT di Torino, pur avendo come obiettivo di affrontare il disagio abitativo nel quartiere, non possa essere considerato risolutivo di problemi ben più grandi. È legittimo chiedersi su quale aspetto del problema si voglia/possa agire e da ciò possono poi dipendere tutte le successive valutazioni e previsioni sull'efficacia delle proposte del CLT.

3.3 Aurora come laboratorio urbano

Nei paragrafi precedenti si è cercato di ricostruire le dinamiche che attraversano il quartiere tramite una breve ricognizione della sua storia. Come si è visto, il quartiere si trova in una posizione di cerniera tra il centro storico e la periferia nord della città. Pur essendo in prossimità del centro storico presenta tutte le caratteristiche di fragilità e fratture socioeconomiche e

spaziali che possono caratterizzare una periferia. La complessità della situazione è anche parte della tensione data dalla sua sospensione tra il passato come spazio della città fordista ed una riconversione postfordista ancora incompiuta.

Aurora è quindi in tensione per più motivi. Il primo, fondamentale, è che presenta potenzialità di rigenerazione ancora inespresse. In prossimità del centro storico, gli immobili presentano valori ancora contenuti rispetto alle aree limitrofe, rendendo quindi il quartiere appetibile in vista di investimenti. Precedenti tentativi di rigenerazione hanno riguardato interventi puntuali, come la Nuvola Lavazza o il PalaFuksas, in cui si è cercato di introdurre palazzi progettati da grandi nomi per stimolare investimenti nell'area circostante. La difficoltà di esprimere a pieno il potenziale del quartiere è, però, in parte da imputare alle difficoltà nel riproporre le sinergie tra pubblico e privato che hanno innescato gli interventi nel centro dell'esperienza del centro storico.

Il secondo punto di tensione individuato sta nella fragilità socioeconomica che caratterizza il quartiere (Vannoni, 2025). La densità abitativa è alta (14.367 ab./mq; 2021), così come gli indici di affollamento delle abitazioni (0,5; 2021) (Vannoni, 2025). Vi è inoltre il fatto che il quartiere, in particolare nell'area di Porta Palazzo, sia luogo di primo approdo degli immigrati nella città. Aurora è uno dei quartieri che presenta la maggior incidenza di stranieri sul totale della popolazione (29,5%; 2021). Il fenomeno migratorio comporta difficoltà spesso ingestibili a livello locale: essendo punto di primo approdo, nell'area si trovano persone in stato d'irregolarità, costrette a vivere ai margini della società e nella precarietà (Blangiardo, 2010). Essendo in condizioni d'indigenza, senza la possibilità di trovare un lavoro o una fonte d'introito regolare, si possono innescare problemi diffusi di criminalità (ibid.). La situazione non si deve esclusivamente all'arrivo degli immigrati, ma sicuramente si amplia con l'acuirsi della fragilità nel quartiere. Essendo inoltre questo tipo di crimini vicini al sentire dei cittadini, sempre più preoccupati dalle questioni securitarie, si prestano a strumentalizzazioni politiche. Tuttavia, la forte presenza straniera nel quartiere non è da circoscrivere solamente ad aspetti relativi alla fragilità socioeconomica. Bisogna infatti riconoscere le sue grandi potenzialità,

rappresentate da una popolazione mediamente più giovane e dinamica. La composizione multietnica porta inevitabilmente alla diversificazione dei servizi proposti e dell'esperienza urbana e ciò si concretizza con ritmi diversi da quelli di altre zone della città: orari di apertura atipici e variabili dei negozi e servizi; un utilizzo poco ortodosso dello spazio pubblico, con ritrovi sui marciapiedi o utilizzo dei cordoli come sedute; una forte commistione tra mobilità veicolare e leggera. Si nota quindi un interessante modo di appropriarsi dello spazio pubblico. In questo caso la tensione del quartiere emerge nell'ambivalenza interpretativa del quadro socioeconomico e demografico. Si hanno vistose fragilità socioeconomiche, si notano alcuni effetti strutturali della questione migratoria. Eppure, non è possibile ignorare le grandi opportunità rappresentate dalla popolazione giovane e dalla ricchezza della diversità che si concentra nel quartiere.

Il terzo punto che si è voluto sottolineare è il disagio abitativo. Si è voluto in particolare affrontare la complessificazione del tema, rispetto a come si presentava nell'era fordista, attraverso la presentazione delle tre categorie: coloro che soffrono il disagio abitativo nell'irregolarità; coloro che presentano richiesta per alloggi di edilizia residenziale pubblica; coloro che hanno redditi superiori ai minimi per accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ma insufficienti per soddisfare il proprio bisogno nel libero mercato (De Luca & Lancione, 2010). Occorre in particolare soffermarsi sulla terza categoria, la "fascia grigia" (ibid.). Tale categoria rappresenta sostanzialmente il pericoloso impoverimento del ceto medio che si fronteggia nell'era postfordista. Comprende inoltre le famiglie straniere che sono riuscite ad accedere ad un lavoro stabile senza essere riusciti a garantirsi un'abitazione idonea e altrettanto stabile.. Il nuovo approccio alle politiche abitative, rappresentato dall'introduzione dell'edilizia residenziale sociale e dell'housing sociale, pone grande attenzione alla loro condizione. Nel contesto fin qui presentato, il CLT può trovare uno spazio d'inserimento coerente sia con i suoi obiettivi strutturanti che col panorama di risposta al disagio abitativo del quartiere. Si configurerebbe infatti come un'esperienza piuttosto simile, dal punto di vista del target, a ciò che propone l'housing sociale. Indipendentemente dal contributo del Comune, si

ha un ente privato che compra e riqualifica un edificio residenziale con lo scopo di offrire abitazioni a prezzi accessibili alla cosiddetta fascia grigia della popolazione. Inoltre, il CLT prevede l'adozione di meccanismi di contrasto alla speculazione edilizia che si paiono particolarmente pertinenti al contesto. D'altra parte, il CLT ha tra i suoi metodi di lavoro e obiettivi, un processo di accompagnamento sociale che si potrebbe definire "allargato": l'interesse non è solo all'accompagnamento dell'individuo, ma dell'individuo e della comunità in cui l'esperienza nasce e prospera, con un approccio democratico e relazionale. I residenti non sono solo consumatori, ma attori e, a tutti gli effetti, membri attivi dell'ente gestore. In questo senso sono abitanti, nel senso lefebvriano del termine. Il CLT riguarda, inoltre, un approccio più rivolto alla residenza a lungo termine. Il CLT potrebbe, quindi, rappresentare un valore aggiunto per il quartiere e per la città e, anche se si tratta senza dubbio di un'esperienza limitata nella quantità di alloggi offerti, si potrà vedere il suo maggior impatto nella possibilità di replicazione del progetto. In questo senso, Aurora ha tutte le caratteristiche per accogliere un tale progetto, perché si configura come laboratorio urbano in parte problematico ma che ha tutte le potenzialità e il dinamismo atte a renderlo terreno fertile per le innovazioni.

CAPITOLO 4

Nel presente capitolo s'intende entrare nel merito del meccanismo di funzionamento del CLT di Torino. Le informazioni illustrate provengono da documenti e fonti del CLT stesso, dal suo statuto e da interviste a membri del direttivo e organizzatori[7]. Il CLT nasce ufficialmente il 02/05/2024, assumendo la forma giuridica di Fondazione, nonché ente del Terzo Settore. È denominata "Fondazione Community Land Trust – Terreno Comune" e ha sede a Torino, in corso Giulio Cesare 34. L'immobile è stato acquistato dalla Fondazione e sottoposto a riqualificazione edilizia. I soggetti fondatori sono la *Fondazione Comunità Porta Palazzo*, l'*Associazione Coabitare APS, e un comitato promotore*, che hanno l'obiettivo di contrastare la gentrificazione e la speculazione edilizia, favorire l'equità sociale e facilitare l'acquisto di una casa agli abitanti del quartiere.

S'intende quindi entrare nei dettagli del funzionamento del CLT, analizzando il sistema della proprietà, la governance e il ruolo delle famiglie nella fondazione. Tali punti di approfondimento sono stati scelti per comprendere concretamente come vengano prese le decisioni nel CLT, i margini di manovra dei vari organi che lo compongono e cosa si condivida.

4.1 Strumenti giuridici e operativi del CLT di Torino

"Garantire, a lungo termine, anche per le generazioni future, una casa dignitosa a un prezzo accessibile a categorie di persone in condizione di vulnerabilità abitativa e/o sociale e/o materiale, che non sono in grado di accedere alla locazione o all'acquisto di alloggi nel libero mercato. "(articolo 4, pag. 3 dello Statuto)

[7] Sono stati intervistati: Andrea Couvert, membro fondatori del CLT il 12/11/2025 e Antonio Vercellone, consigliere del Consiglio d'indirizzo del CLT il 12/12/2025. Si è trattato di interviste semi-strutturate

L'estratto dello statuto definisce l'obiettivo cardine del nascente esperimento. L'analisi del contesto che crea l'emergenza abitativa ha portato ai precedenti ragionamenti sulla proprietà, sulla rendita e sulla speculazione edilizia. L'obiettivo rappresenta un elemento caratterizzante del CLT, poiché pone l'accento sulla necessità di privilegiare il valore d'uso delle case e di favorirne l'accessibilità.

Occorre dunque comprendere attraverso quali strumenti giuridici e operativi questo obiettivo venga effettivamente perseguito. In precedenza, si è giunti a una definizione generale di CLT, come ente privato non-profit che favorisce l'accesso alla proprietà della casa. Nel caso in studio l'ente è una fondazione, cioè un ente a cui viene attribuito un patrimonio al fine di perseguire degli scopi specifici. La scelta è ricaduta in particolare sulla fondazione perché non solo permette di strutturare in modo abbastanza libero una struttura aperta e democratica, con decisioni prese su base assembleare, ma consente di eleggere come membri del consiglio di amministrazione persone esterne alla fondazione stessa. Vi è inoltre l'importante aspetto dell'immodificabilità dello scopo. Ciò marca la differenza sostanziale tra associazione e fondazione e contribuisce a spiegare perché quest'ultima forma sia stata proposta da Antonio Vercellone, per i CLT in Italia, nel suo libro *Il Community Land Trust* (2020). Nel caso della fondazione infatti, i beni vengono allocati ad uno scopo preciso, che non è modificabile una volta impresso (Vercellone, 2020).

La Fondazione, quindi, ingloba tutti gli organi di cui si discuterà nel sottocapitolo successivo sulla governance. È inoltre ente del Terzo Settore e, di conseguenza, persegue "senza scopo di lucro, finalità civiche solidaristiche e di utilità sociale" (d.lgs. 117/2017), promuovendo attività d'interesse generale. L'ente del Terzo Settore si colloca di fatto tra il settore pubblico e quello commerciale. Se confrontato con il CLTB del caso belga, tale posizionamento avviene in maniera diversa. Il CLTB si posiziona tra settore pubblico e commerciale nella misura in cui gode di contributi pubblici regionali fondamentali per la sua sussistenza, ma mantiene tuttavia la sua indipendenza dall'amministrazione regionale. L'indipendenza viene mantenuta grazie alla struttura di governance tripartita che caratterizza i due enti fondamentali che lo

compongono, l'ASBL e la Fondation d'Utilité Publique (Bernard, 2019; Beurthey & Costes, 2019; Van Huffel, 2022). La Fondazione torinese, invece, non gode né della stessa partecipazione da parte dell'amministrazione pubblica, né di contributi pubblici. La sua governance al momento non prevede nessuna posizione riservata all'amministrazione pubblica, anche se potrebbe includerla in futuro. Come si vedrà nel paragrafo successivo, sono i "fondatori" i garanti dell'interesse pubblico. In questo caso, il posizionamento tra settore pubblico e commerciale esiste nella misura in cui il CLT di Torino è un ente non-profit, il cui unico interesse è l'interesse generale e i suoi obiettivi di equità e contrasto alla gentrificazione, rimanendo tuttavia un ente privato.

La Fondazione, attraverso il patrimonio acquisito tramite donazioni e prestiti, ha acquistato nel 2024 l'edificio residenziale sito in corso Giulio Cesare 34 e ne sta realizzando la riqualificazione edilizia. Una volta ultimati i lavori, con ipotesi di conclusione nell'estate 2027, si prevede di cedere in vendita il diritto di superficie a persone o nuclei familiari che non riescono ad accedere a un'abitazione nell'area a prezzi di mercato: questi sono i cosiddetti "superficiari".

Definita la natura giuridica dell'ente, è ora possibile analizzare il meccanismo attraverso cui esso interviene sul regime di proprietà, elemento cardine del modello CLT. Come accennato, uno degli elementi caratterizzanti del CLT è la separazione tra la proprietà del suolo e il diritto di superficie. La Fondazione rimane titolare del suolo ed è legato al superficiario attraverso un contratto dalle caratteristiche analoghe al *ground lease,* sul quale si basano i vincoli e le garanzie del modello. Tra i principali strumenti di regolazione vi è il vincolo imposto ai superficiari sulle successive alienazioni. Questo rappresenta un elemento chiave per garantire l'equità sociale nel tempo. Le successive vendite possono infatti avvenire solo a favore della Fondazione o di persone e nuclei familiari in lista d'attesa. Il prezzo è determinato da una formula basata sul "prezzo della prima alienazione rivalutato per una percentuale dell'incremento del valore dell'unità immobiliare". Questa è la cosiddetta *resale formula.* Essa non è formalizzata nello statuto, ma la formulazione utilizzata ne definisce già due variabili fondamentali: il prezzo della

prima alienazione e l'aumento di valore. Restano da determinare con precisione, a livello di statuto, la percentuale di incremento e le modalità di calcolo dell'aumento di valore. È stata stabilita nella fase transitoria una percentuale d'incremento pari al 25% e il calcolo dell'aumento di valore si baserà su ordinarie perizie immobiliari. Tale impostazione evidenzia solo ciò che non può mancare nella formula, lasciando al contempo una certa flessibilità decisionale. L'esperienza italiana risulta, sotto questo profilo, allineata a quella di altri paesi, come gli Stati Uniti, poiché riesce a condensare nella Fondazione l'intera macrostruttura organizzativa del CLT. Questo aspetto differenzia il CLT di Torino dal CLTB di Bruxelles, perché quest'ultimo invece, ha dovuto creare prima l'ASBL (*Association sans but lucratif* - Associazione senza scopo di lucro) e, successivamente, la *Fondation d'utilité publique.* La prima gestisce il patrimonio del CLTB e la seconda compra i terreni su cui sorgono gli immobili. Questo sistema a due enti è stato ritenuto uno degli elementi di maggiore debolezza della struttura del CLTB, perché implica eccessiva complessità (Vercellone, 2020). È tuttavia una struttura necessaria perché in Belgio la struttura interna delle fondazioni non gode della stessa flessibilità di quella italiana, che può racchiudere l'intera struttura in un solo ente (Vercellone, 2020).

Una prima lettura dell'assetto del CLT di Torino potrebbe suggerire una possibile criticità: i titolari del diritto di superficie potrebbero apparire limitati rispetto a un proprietario tradizionale nel libero mercato. Essi non possono vendere autonomamente e devono interfacciarsi con la Fondazione, che tuttavia è tenuta a rispettare tempistiche compatibili con le esigenze di vendita. La separazione tra proprietà del suolo e diritto di superficie potrebbe indurre a considerare depotenziata o incompleta la posizione del superficiario. È quindi necessario argomentare i vantaggi di tale assetto.

Sia nel caso di acquisto tradizionale che nel CLT, l'obiettivo è il soddisfacimento di un bisogno abitativo. Non si considerano gli acquisti a fini di investimento, poiché nel CLT è previsto che i superficiari risiedano nell'immobile. Questa regola è un corollario dell'obiettivo antispeculativo del modello. Nel caso considerato, l'unica aggiunta effettiva in termini di vincoli per il superficiario sta nel *ground lease clause,* cioè il contratto che lo lega alla

Fondazione. Le regole in esso contenute sono sicuramente vincolanti, nella misura in cui impediscono al superficiario di approfittare delle situazioni che si presentano, danneggiando inconsapevolmente gli acquirenti successivi. Si consideri ad esempio un investimento nel quartiere che produca incrementi notevoli nei valori delle abitazioni dell'area. I vincoli del *ground lease* impedirebbero al superficiario di approfittare della situazione di vantaggio a discapito dei futuri acquirenti. Si tratta di regole volte alla tutela dell'equità sociale, ulteriore obiettivo del CLT di Torino. La locuzione rimanda a una distribuzione non propriamente aritmetica dei benefici condivisi, ma una distribuzione che possa garantire al maggior numero di persone le stesse opportunità per raggiungere il medesimo potenziale. L'obiettivo è quello di scongiurare l'accentramento dei benefici.

La separazione tra proprietà del suolo e diritto di superficie abbassa la cifra alla quale viene acquistata l'abitazione. Il bisogno abitativo è quindi soddisfatto a prezzo inferiore, con effetti concreti sull'accesso al mutuo e sull'ammontare delle rate. L'obiettivo è infatti quello di ridurre i costi legati all'abitazione a circa un terzo del reddito delle famiglie. Tutto ciò contribuisce a prevenire la "proprietà povera", permettendo ai superficiari di vivere nelle loro abitazioni ma diminuendo le possibilità di vivere in condizioni di difficoltà economica. Si è discusso precedentemente della proprietà povera, individuandola come quell'insieme di situazioni in cui una persona o nucleo famigliare riesce ad acquistare una casa tramite un mutuo, ma per un complesso di questioni socioeconomiche fatica a mantenere tale proprietà. Il ragionamento ha avuto l'obiettivo di dimostrare che il bisogno abitativo non è soddisfatto con l'acquisto di una casa: servono gli strumenti per mantenerla nel tempo. Di conseguenza, un mutuo più sostenibile rende di fatto le famiglie più resilienti a situazioni impreviste o di crisi. Se una parte minore degli introiti della famiglia è adibita al pagamento delle rate del mutuo, una parte maggiore potrà essere risparmiata per la copertura di imprevisti o progetti futuri. Il CLTB è riuscito infatti a dimostrare, nell'ultimo report dell'*European CLT Network,* che i suoi alloggi hanno un costo inferiore di 30% circa rispetto allo stesso tipo di appartamento acquistato nel libero mercato (*European CLT Network*, 2026).

Alcuni studiosi hanno infatti dimostrato come i cosiddetti programmi di *shared equity housing* (SEH) permettano alle famiglie in difficoltà di aumentare i loro risparmi e di avere una maggiore resilienza sul piano economico (Temkin et al., 2010; Wang et al., 2019). I modelli SEH, di cui il CLT è un esempio, consistono in un insieme di strumenti per affrontare la questione abitativa e sono caratterizzati da due principi fondamentali (Ehlenz & Taylor, 2019; Davis, 2012): il primo è l'accessibilità permanente, raggiunta attraverso la *resale formula* e la redistribuzione dei sussidi (ibid. Davis); il secondo è la *stewardship,* perseguita attraverso la creazione di entità non-profit governate da rappresentanti della comunità (ibid. Davis). Nel contesto di questi modelli SEH, si è notata una maggiore stabilità finanziaria delle famiglie coinvolte in tempi di crisi economica (Temkin et al., 2010; Wang et al., 2019). Il motivo principale è dovuto al fatto che tali modelli favoriscono il risparmio delle persone e dei nuclei famigliari, diminuendo la quantità di risorse economiche allocate al mantenimento della proprietà dell'abitazione.

La resilienza delle famiglie non è tuttavia raggiunta solo grazie alla *resale clause* o ai prezzi di acquisto calmierati. Si aggiunge una dimensione relazionale, che diventa esplicita solo dal momento in cui si consideri la proprietà di un suolo come un rapporto tra le persone in merito al suolo, piuttosto che un rapporto tra la persona e il suolo (Blomley, 2016). L'abitazione, per i residenti nel contesto del CLT, non sarà unicamente una questione individuale, in cui ogni nucleo famigliare affronta le difficoltà potendo contare solo sulle proprie forze. In questo senso si aggiunge il ruolo di *stewardship* della fondazione, che consiste essenzialmente nel favorire il miglioramento delle condizioni socioeconomiche dei residenti, permettere il controllo della comunità sul suolo di proprietà della fondazione e la preservazione del valore dell'immobile (Lowe & Thaden, 2016). Attraverso il CLT, la gestione dell'emergenza abitativa non passa esclusivamente tramite strumenti economici, quali la riduzione dei costi di accesso al bene, dei costi di manutenzione o negli obiettivi redistributivi. La gestione avviene tramite la costruzione e il mantenimento di relazioni sia con le istituzioni sia con i privati, al fine di costruire un capitale sociale condiviso e utile ai residenti. Questo tipo d'intervento ha il pregio di aumentare

la resilienza delle famiglie rendendole meno isolate. Si può quindi affermare che, nel modello CLT, i superficiari, nonostante non godano che del diritto di superficie, possono trarre numerosi vantaggi dall'adesione.

Oltre ai benefici individuali, questo modello produce effetti rilevanti anche sul piano collettivo. Il modello permette di aumentare l'efficienza delle donazioni pubbliche e private, perché i suoi effetti non terminano con il primo acquirente e ciò permette a un numero maggiore di persone di beneficiarne. Questo può rappresentare il primo passo verso processi di riqualificazione che non implichino lo spostamento della popolazione residente. Uno dei problemi precedentemente sollevati rispetto alla riqualificazione spaziale è la quasi inevitabilità di un miglioramento fisico dei luoghi che non sia seguito da un innalzamento generalizzato dei prezzi con conseguente spostamento della popolazione. La *resale formula* e l'assetto proprietario posto dal CLT di Torino sono strumenti che possono aumentare l'accessibilità delle abitazioni e stabilizzare i prezzi. Sono questi obiettivi essenziali nel contrasto agli effetti della gentrificazione (Choi et al., 2018).

4.2 Struttura di governance e partecipazione nel CLT di Torino

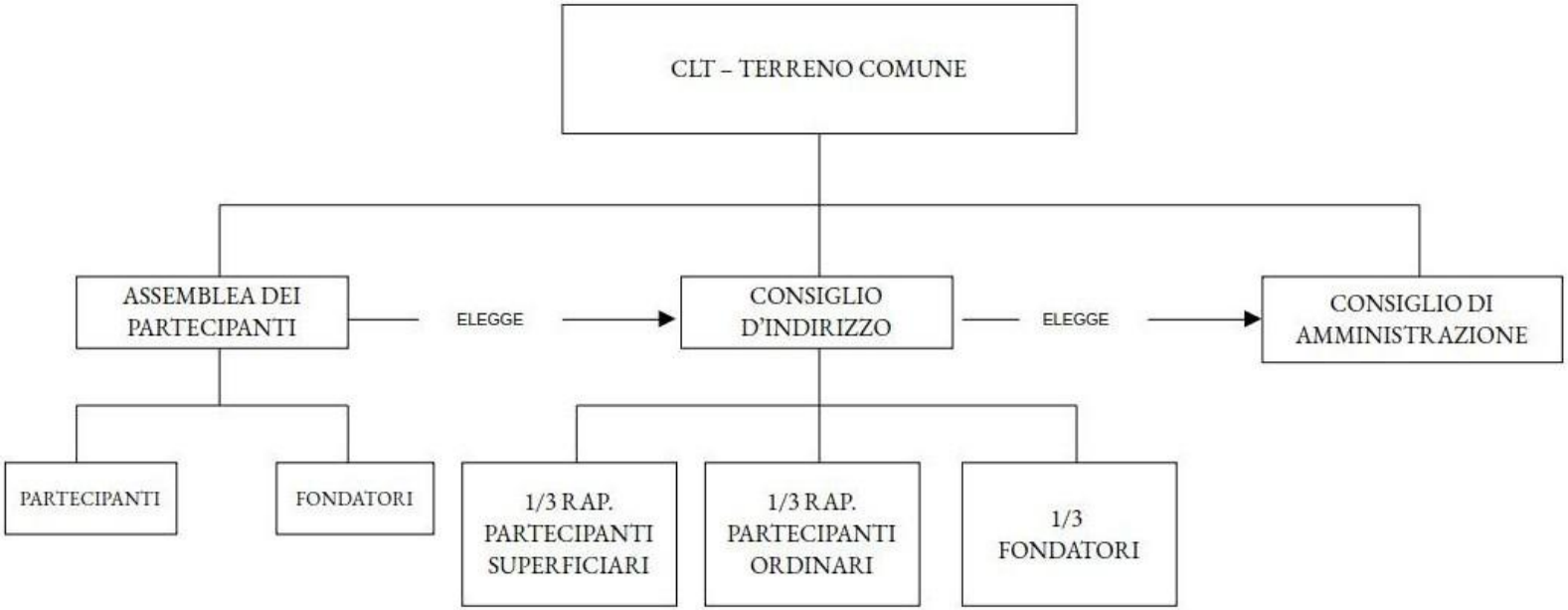
Il modello CLT analizzato assume la forma giuridica di fondazione, articolata in una pluralità di soggetti e organi che, insieme alle loro interrelazioni, ne definiscono la governance (Figura 6). I soggetti si distinguono in fondatori e partecipanti. I primi sono le persone giuridiche che hanno firmato l'atto costitutivo o che sono stati designati come tali dal consiglio d'indirizzo. I partecipanti invece si suddividono in partecipanti superficiari, titolari di diritti di proprietà superficiaria su una o più unità immobiliari della Fondazione, e partecipanti ordinari, che aderiscono alla Fondazione previa approvazione del consiglio di amministrazione. Essi possono contribuire attraverso attività di volontariato, apporti patrimoniali e partecipare all'assemblea dei partecipanti. In tale assemblea siedono, oltre ai partecipanti ordinari, i partecipanti

superficiari e i fondatori.

L'assemblea dei partecipanti rappresenta il principale spazio di espressione collettiva, includendo sia i partecipanti che i fondatori. Essa elegge il consiglio d'indirizzo, ne determina la composizione e nomina l'organo di controllo. Il consiglio d'indirizzo costituisce uno degli elementi caratterizzanti del modello CLT, in quanto strutturato secondo una logica tripartita. Mira a dar equilibrio a tre diversi interessi: quello delle famiglie residenti, quello della comunità del quartiere in cui sorge il CLT e l'interesse generale. Sono interessi sicuramente diversi e talvolta contrastanti, che devono confrontarsi per arrivare alla delibera. L'assetto permette di assicurare che le esigenze di una categoria non ridisegnino gli obiettivi e il funzionamento del CLT senza il consenso delle altre. Ciò non vuol dire che il CLT debba essere immutabile, ma deve essere emanazione di una forte volontà democratica. Nel caso della Fondazione, un terzo del consiglio d'indirizzo è composto da rappresentanti dei partecipanti superficiari, un terzo dai rappresentanti dei partecipanti ordinari e, l'ultimo terzo, è nominato dai fondatori a tutela dell'interesse generale: attraverso quest'ultima categorie potrebbero entrare anche rappresentanti di enti pubblici come il Comune. È composto da un minimo di 6 a un massimo di 15 consiglieri. Il consiglio d'indirizzo è da immaginarsi come un piccolo parlamento, che, per un corretto funzionamento dell'architettura generale della governance, dovrebbe contenere la molteplicità delle voci all'interno del CLT. Le decisioni importanti vengono necessariamente discusse nel consiglio d'indirizzo. Esso gode di poteri ampi, tra cui possiamo annoverare la possibilità di escludere partecipanti o fondatori, che non abbiano firmato l'atto costitutivo della fondazione, per gravi motivi. Si noti che decisioni come quella riportata vengono confermate solo con l'approvazione di una larga maggioranza del consiglio d'indirizzo e dopo l'approvazione di una larga maggioranza dell'assemblea dei partecipanti. L'accento viene posto su un potere di questo tipo perché di grande impatto in una struttura aperta come il CLT. Il consiglio d'indirizzo ha la capacità di modellare la fondazione. Infatti, non ha come unica prerogativa l'elezione del consiglio di amministrazione, nonché del suo presidente, ma definisce anche le politiche e gli obiettivi su cui deve lavorare il consiglio di amministrazione.

La Fondazione è gestita quotidianamente dal consiglio di amministrazione, composta da un numero di membri variabili tra tre e cinque. Essi sono inoltre membri del consiglio d'indirizzo. Il presidente, eletto dal consiglio di amministrazione, è il legale rappresentate della Fondazione ed è sostituito dal vicepresidente che ne prende il posto in caso d'impedimento. Il vicepresidente è eletto dal consiglio di amministrazione.

Figura 7 - Struttura degli organi di governance



Fin qui si è parlato della governance della Fondazione in un normale regime di funzionamento. Occorre notare che, al momento in cui si scrive, non sono ancora state individuate le famiglie che ne faranno parte. La struttura di governance è incompleta. Manca il gruppo dei partecipanti superficiari, le famiglie, e l'assemblea dei partecipanti non è stata istituita. Si è quindi nel regime transitorio. Il consiglio d'indirizzo transitorio è stato nominato dai fondatori del CLT per i due terzi dalla Fondazione Porta Palazzo e per il terzo restante dagli altri due fondatori: l'Associazione Coabitare e il Comitato CLT Corso Giulio Cesare 34. È stata in seguito istituita la consulta, composta da portatori d'interesse sui temi dell'abitare, d'inclusione sociale e sulla lotta alla discriminazione. La consulta è da sciogliere in concomitanza con l'istituzione dell'assemblea dei partecipanti e i membri della consulta potranno a quel punto chiedere di farne parte. Qui si vede che il CLT rimane incompleto senza le famiglie che sono sia parte di un condominio tradizionale sia membri effettivi della Fondazione. A tal proposito occorre precisare che le decisioni della Fondazione non s'inseriranno in questioni di vita ordinaria del condominio. Queste verranno trattate, come in qualsiasi condominio, tramite l'assemblea condominiale presieduto da un amministratore designato. È infatti molto importante che le famiglie residenti sentano le abitazioni come proprie e che non vivano la Fondazione come un'ingerenza o forma di controllo. A tal fine è importante che la Fondazione intervenga esclusivamente con il ruolo di *stewardship* per garantire la permanenza nelle abitazioni anche in caso di problemi economici e sociali. La partecipazione delle famiglie è tuttavia fondamentale per i meccanismi decisionali, in un regime di funzionamento normale, altrimenti l'intero meccanismo si arresta. Esse s'inseriranno nella Fondazione già avviata, con necessità specifiche. È quindi doverosa una riflessione sulla peculiarità della posizione delle famiglie all'interno della Fondazione: esse rappresentano una componente molto importante e, contemporaneamente, ne sono in qualche modo estranee, perché entrante solo successivamente alla costituzione della Fondazione, non hanno necessariamente obiettivi particolari di natura politica. L'unico obiettivo dato a priori è il bisogno abitativo. La riflessione deve vertere sui margini di manovra delle famiglie all'interno della Fondazione e questi sono da ricercare tra l'assemblea dei

partecipanti e il consiglio di amministrazione. La Fondazione è costruita in maniera tale che nessuna delle tre componenti possa cambiare lo statuto in maniera autonoma.

Per una maggiore comprensione della posizione delle famiglie nel CLT, sarebbe necessaria una proiezione delle interazioni tra i diversi organi che lo compongono, interazioni formalmente codificate o parzialmente informali. Tuttavia, essendo il CLT in questione in una fase transitoria, e quindi particolare, non è al momento possibile considerare l'importante apporto delle famiglie empiricamente. Si ritiene, comunque, tale aspetto della governance fondamentale, perché pone elementi aggiuntivi alla dimensione abitativa del CLT, dato che si vogliono sottolineare obiettivi che superano la "semplice" offerta abitativa a canone calmierato. Il modello cerca, infatti, in aggiunta all'offerta abitativa, di garantire una permanenza di lungo periodo e di costruire una rete tra il CLT stesso e il resto del quartiere. C'è inoltre l'intenzione di concedere a tutti i portatori d'interesse degli strumenti democratici per partecipare al processo decisionale. Si ritiene che la specificità del modello CLT non risieda tanto nella strategia utilizzata per rendere le abitazioni accessibili, ma in tutta l'architettura del processo decisionale che permette di ripartire i frutti della rendita e di costruire una comunità. Tale architettura, per raggiungere il proprio obiettivo, deve essere partecipata. Nel tentativo di definire e analizzare una parola così complessa e multidimensionale come "partecipazione", si ricorre alle chiavi interpretative offerte da Francesco Raniolo in *La partecipazione politica* (2024). Possiamo definire in prima battuta la partecipazione come un'azione libera e consapevole, che mette immediatamente la persona a contatto con l'alterità e presuppone la volontà di influenzare degli eventi (ibid.). La definizione permette di porre qualche riflessione sulla condizione delle famiglie all'interno della fondazione. Esse saranno probabilmente l'unico gruppo il cui motore principale non sarà mosso da una coscienza politica, oppure dalla volontà di influenzare determinati eventi; mentre tutto porta a pensare che a guidare saranno le necessità, in particolare il bisogno di un'abitazione. Questo, d'altra parte, è obiettivo del CLT: offrire un'abitazione accessibile a coloro che non riescono ad accedervi nel libero mercato. Essi saranno sicuramente informati degli obiettivi della fondazione ed è anche possibile che

abbraccino totalmente le sue necessità in termini di partecipazione. Tuttavia, nulla è dato a priori; potrebbe esserci una generale reticenza alla partecipazione. Se gli abitanti non dovessero partecipare in maniera sufficiente, tutta l'architettura perderebbe il suo scopo e il CLT perderebbe proprio il suo potere trasformativo dalla quale la governance partecipata è imprescindibile. Per risolvere il problema, si potrebbe aggiungere qualche vincolo per imporre e quindi garantire la partecipazione. La partecipazione forzata è però un ossimoro (Milbrath, 1965; Raniolo, 2024), giacché la definizione data alla partecipazione richiede la libertà, la volontà e la consapevolezza dei soggetti. Si avrebbe, quindi, una partecipazione falsata. Bisogna, a questo punto, chiedersi cosa possa spingere le persone alla partecipazione. Un procedere razionalistico di calcolo costi-benefici imporrebbe di ripagare le persone della loro partecipazione attraverso i benefici ottenuti tramite la stessa. Tuttavia, l'architettura stessa della governance è costruita per garantire equilibrio, quindi è lecito che le istanze di un gruppo vengano mitigate oppure modificate dagli altri gruppi. Un'analisi focalizzata sui costi e sui benefici, inoltre, si addice più al campo dell'economia e nel campo sociale porta spesso a dei paradossi. È stato notato infatti il cosiddetto "paradosso dell'azione collettiva" (Olson, 2013; Raniolo, 2024). Per l'individuo sarebbe più razionale non impegnarsi in nessuna azione collettiva e aspettare i frutti dell'impegno di altri (ibid.). Vi sono infatti molti casi studiati in cui la partecipazione, se offre risultati, dona dei benefici che sarebbero da ritenere comunque insoddisfacenti rispetto ai costi in termini di tempo, di denaro e, in casi molto particolari, in termini di rischi. È, però, possibile che la partecipazione aumenti all'aumentare di tutti questi aspetti che abbiamo ricompreso nei costi e ciò mostrerebbe come possano esservi dei benefici celati, non immediatamente evidenti in un'analisi puramente razionale e distaccata del fenomeno. Si tratta dei cosiddetti benefici intrinseci, quelli per i quali la partecipazione diventa un valore in sé (Raniolo, 2024; Sen, 2004). Tali benefici possono essere insiti nella comunità che si crea nel corso delle attività, nel rafforzamento dei rapporti umani dato dalla vicinanza che l'impegno comporta. Riportando tale riflessione al caso studio di questo testo, bisognerebbe ritenere che la partecipazione possa risultare non dall'imposizione di vincoli, né

nella perfezione dell'architettura gestionale, ma nella costruzione di una vera e propria comunità, con rapporti di conoscenza diretta. Ciò implica la necessità di distaccarsi da un'analisi puramente formale e tecnica dell'architettura di governance che il CLT propone. Per studiare veramente gli organi di governo e le sue interrelazioni, una volta avviato il CLT, sarà probabilmente insufficiente fare riferimento esclusivo ai verbali di assemblea e allo statuto; sarà, invece, necessario vivere i processi decisionali insieme alle persone coinvolte. Senza un tale approccio si ritiene molto difficile capire la capacità effettiva delle famiglie di modificare o influenzare le decisioni del CLT.

CONCLUSIONI

La tesi ha preso avvio dall'analisi del disagio abitativo e della sua natura strutturale. È stata inizialmente presa in considerazione la storia delle politiche abitative in Italia, per individuare come la modalità privilegiata di accesso al bene casa sia stata storicamente la proprietà privata. Il diritto all'abitazione si è però evoluto: concepito in prima battuta come diritto di accesso alla proprietà del bene casa, è mutato in un concetto più ampio. La facilitazione dell'accesso alla casa non implica più solo l'abbattimento delle barriere che impediscono l'acquisto di una casa e il concetto stesso di diritto all'abitazione si è evoluto per comprendere un inserimento solido e duraturo nella comunità in cui si vive. Nonostante l'evoluzione concettuale, l'analisi del disagio abitativo nel contesto italiano non ha restituito un generale miglioramento delle condizioni, o una modifica dell'approccio alle politiche abitative. Si individuano, anzi, una complessificazione e frammentazione maggiore del tema, con l'aumento delle categorie della popolazione soggette al disagio abitativo.

Molta attenzione è stata posta alla complessità del tema e alle politiche per affrontarla. È stato individuato un quadro generale che include innumerevoli attori: attori con bisogni abitativi, attori economici e regolatori. È da notare, innanzitutto, che gli attori che esprimono bisogni abitativi sono in aumento e, come poc'anzi sottolineato, divisi in categorie maggiormente frammentate. Ciò è dovuto in particolare dalla trasformazione della struttura delle famiglie. Siamo di fronte a nuclei famigliari sempre più piccoli e un maggior numero di persone anziane sole. A ciò si aggiunge la cosiddetta fascia grigia, cioè coloro che hanno le condizioni per accedere alle case di edilizia residenziale pubblica e faticano a trovare soluzioni nel libero mercato. Nel testo si è voluto restituire la complessità delle categorie di attori esprimenti disagio abitativo e la complessità delle interazioni tra gli attori coinvolti. Essi hanno obiettivi che possono parere spesso contrastanti. Azioni e politiche che da un certo punto di vista possono sembrare razionali si trasformano in fattori di reiterazione dei problemi iniziali. Un esempio è dato dalla generale corsa alla rendita immobiliare che è stata notata nelle azioni degli attori

economici e regolatori coinvolti. La ricerca della rendita immobiliare in contesti di riqualificazione urbanistica, in aree che stentano ad esprimere il proprio potenziale in termini di valori immobiliari, porta spesso a processi di gentrificazione. La gentrificazione, intesa come un processo socioeconomico che porta alla progressiva esclusione ed espulsione della popolazione residente nel momento in cui si arrivi alla piena espressione del potenziale immobiliare di un'area, favorisce la cattura del cosiddetto *rent gap* da parte di attori che non vivono nell'area in questione (Smith, 1979). Così i residenti si trovano costretti allo spostamento di fronte ad una crescita generalizzata dei costi della vita.

Si sono affrontati i temi del disagio abitativo, della variazione della concezione di diritto all'abitazione e della gentrificazione perché sono temi centrali nella lettura dei possibili impatti del primo CLT italiano, a Torino. La recente variazione del diritto all'abitare mette di fronte alla necessità di considerare l'inserimento delle persone in una comunità piuttosto che il loro possesso di un alloggio. In questo senso, il CLT è un modello che propone la possibilità di una lunga residenza, la gestione partecipata di un bene comune come il suolo, oltre alla proprietà di un alloggio che, come si è visto, differisce dalla proprietà tradizionale della casa. D'altra parte, il CLT ha come obiettivo la lotta al disagio abitativo e alla gentrificazione. Le dinamiche innescate dalla ricerca della rendita hanno l'effetto di aumentare il disagio abitativo, rendendo economicamente inaccessibile un gran numero di alloggi ad una gran fetta della popolazione. Le case inoltre perdono la loro funzione residenziale e diventa preminente la loro funzione di bene rifugio o di bene d'investimento. Le idee su cui si basa il modello CLT permettono di richiamare al fondamentale valore d'uso delle abitazioni. Propone una diversa gestione della rendita, come già argomentato da Henry George in *Progress and Poverty* (1879). L'autore, considerando la rendita come frutto del lavoro di tutti, era infatti convinto che il suo accaparramento da parte di pochi rappresentasse un freno al progresso, proponendo di catturarla, ovunque si manifesti, attraverso misure fiscali, per poi redistribuirla. Il CLT applica questa misura limitando il prezzo di vendita degli alloggi. L'altra misura interessante è la separazione tra proprietà del suolo (che rimane di proprietà del CLT) e la proprietà di superficie

dell'immobile. Ciò non solo abbassa i prezzi di acquisto degli alloggi, ma permette una gestione partecipata del suolo come bene comune. In parte, il focus del testo è stato proprio sulla gestione comune del CLT. Molta attenzione è stata posta sui meccanismi di presa delle decisioni e sul reale potere decisionale delle famiglie. Sui meccanismi di funzionamento, bisogna notare come, nonostante sia stato presentato un modello pseudo-tradizionale, le varie esperienze mostrano estrema fantasia nella configurazione della struttura di governance, adattandosi alle situazioni concrete. Il CLT di Torino, per esempio, presenta un consiglio d'indirizzo tripartito, con un terzo rappresentato dalle famiglie, un terzo dai membri non residenti e l'ultimo terzo nominato dai fondatori, a garanzia dell'interesse pubblico. Il CLTB di Bruxelles (caso consolidato), invece, presenta fondamentalmente due enti, che si occupano rispettivamente dell'acquisto dei terreni e della loro gestione. In questo caso, la tripartizione si trova proprio nei consigli di amministrazione di questi due enti. Entrambe le esperienze risolvono in maniera originale esigenze diverse, rispondendo a distinti ordinamenti giurdici, ma convergono nella garanzia dell'equilibrio che la gestione partecipata di un bene comune richiede. La tripartizione è efficace perché permette di mantenere equilibrio tra interessi legittimi, ma spesso contrastanti. Formalmente, le famiglie hanno sempre la possibilità di orientare le scelte del CLT, ma tale capacità è anche subordinata alle posizioni degli altri due terzi. Tuttavia, per capire effettivamente i margini di manovra nel CLT di Torino, non è sufficiente guardare ai documenti e alla struttura di governance. È necessaria un'osservazione e un'analisi sul campo delle dinamiche in atto, dinamiche ancora poco visibili stante la fase iniziale dell'esperienza. Inoltre, è stata individuata la fondamentale importanza della partecipazione delle famiglie, senza la quale tutta l'esperienza perde la componente comunitaria. Il successo del CLT di Torino è quindi subordinato alla sua capacità di costruire una vera comunità, che colga l'importanza del bene comune che gestisce e dialoghi per tutelarlo e riprodurre l'esperienza altrove. La questione sul reale potere decisionale delle famiglie rimane quindi, almeno momentaneamente, senza risposta. Ciò sia perché nel CLT di Torino, al momento in cui si scrive, le famiglie non sono ancora entrate in gioco sia perché richiede una tipologia di analisi

diversa da quella fin qui effettuata, basata prevalentemente sulla lettura della documentazione pubblicata dal CLT. Sarebbe necessario partecipare ed osservare i processi decisionali nel loro svolgersi.

L'altro obiettivo della tesi era di verificare che il CLT potesse essere efficace nella lotta alla gentrificazione. L'analisi svolta suggerisce che la sua efficacia non risieda nella capacità di modificare gli andamenti del mercato immobiliare, ma piuttosto nella costruzione d'istituzioni comunitarie capaci di sottrarre porzioni di città alla logica della rendita.

Siamo di fronte ad un modello con meccanismi di governance partecipata e di redistribuzione della rendita. È però un modello difficile da attuare. Richiede tempo, partecipazione e collaborazione di diversi attori e richiede che un certo numero di persone metta a disposizione il proprio tempo e le proprie competenze, spesso senza remunerazione. Il CLT di Torino è un incontro tra dedizione, impegno nell'affrontare il disagio abitativo e la presenza di competenze tecniche e relazionali abbastanza solide da metterlo in atto. Le difficoltà d'instaurazione del modello si uniscono a problemi concreti di scalabilità. Con questa parola s'intende la capacità del modello di crescere nel numero di alloggi offerti in maniera esponenziale, dall'inglese *going to scale* (Thaden & Pickett, 2019). Nella letteratura CLT si fa spesso riferimento al fatto che l'offerta di alloggi a prezzo più basso di quello di mercato può avere conseguenze sull'andamento dei prezzi di mercato in una certa area (Choi et al., 2018; Lowe & Thaden, 2016; Thaden & Pickett, 2019). Tuttavia, guardando al caso torinese, si tratta di un solo condominio e risulta improbabile che un solo condominio possa avere grande effetto sugli andamenti del mercato immobiliare in Aurora. Talvolta, accade che il problema della scalabilità venga mitigato da aiuti economici, legali e logistici da parte di quelle amministrazioni pubbliche che vedono di buon grado l'istituzione di un CLT nel proprio territorio. La loro azione può infatti accelerare di molto la nascita di un CLT, rendere più facili le interazioni tra i diversi attori, alleggerendo il lavoro delle persone che dedicano tempo e competenze al servizio dell'interesse generale. L'esempio più pertinente è senza dubbio il CLTB, che è fortemente appoggiato dalla Regione di Bruxelles. I contributi regionali sono infatti fondamentali per la

sua sussistenza. Si tratta, comunque, di un'esperienza dal basso e mantiene la tripartizione dei consigli di amministrazione tipica dei CLT americani. Nonostante sia uno degli esempi di CLT meglio riusciti in Europa, è necessario porre l'attenzione su due aspetti. Il primo è che fondamentalmente non viene risolta la questione della scalabilità. Perfino in un esempio così riuscito si parla di 97 famiglie su scala regionale (CLTB, 2025). Ciò permette di dire che la lotta alla gentrificazione tramite il CLT non può passare attraverso il numero di alloggi. Se il CLT non appare in grado di modificare in modo significativo le dinamiche complessive del mercato immobiliare, il suo contributo è da ricercarsi altrove. Il secondo punto è che una così forte presenza del settore pubblico può portare a concentrare il dibattito sull'offerta di alloggi a prezzo calmierato, confondendo di fatto il CLT con una politica abitativa. Esso non contiene solo un metodo efficace per permettere ai cittadini l'accesso ad un alloggio a prezzi più bassi di quelli di mercato, ma rappresenta una critica ad un ordine di idee che fatica a considerare la casa nel suo valore d'uso e la considera troppo spesso una merce o come opportunità per creare posti di lavoro nel settore dell'edilizia. Nella tesi sono stati più volte sottolineati gli effetti nefasti di tali idee. Il CLT può affrontare in maniera efficace la gentrificazione solo mantenendo la sua dimensione politica di critica a quei meccanismi che innescano la gentrificazione e non cercando di lenirne gli effetti nefasti una volta manifestati. Un posizionamento simile è sicuramente possibile anche nel caso di un CLT fortemente partecipato dalle istituzioni pubbliche, ma sorgono inevitabilmente dubbi sulla sua reale autonomia. È da chiedersi se un CLT possa affrontare efficacemente la gentrificazione se dipende completamente da entità che, come è stato analizzato nel testo, agisce sul disagio abitativo. È sempre possibile argomentare che senza l'intervento pubblico i CLT sono molto più fragili e spesso rischiano proprio di non essere avviati. Il CLT di Torino, ad esempio, presenta un grado di autonomia molto alto. Ciò è dovuto in parte alle difficoltà riscontrate nel coinvolgimento del Comune di Torino, ben più reticente della Regione di Bruxelles. Ciò ha comportato tuttavia per i volenterosi che lavorano al CLT, più responsabilità e rischi. Permane tuttavia la necessità di un dibattito sul mantenimento della dimensione politica, al fine di innescare un cambiamento culturale

sull'approccio all'abitazione

Si ritiene pertanto che al CLT di Torino possa solo giovare il mantenimento della dimensione politica del modello, ponendo attenzione a quali azioni può effettuare il CLT sul quartiere. Infatti, si è molto parlato di come il vicinato e le associazioni di quartiere possano partecipare al CLT a garanzia dell'interesse comune, ma si è parlato meno delle azioni dal CLT verso il quartiere. Tale azione può essere di ponte tra l'amministrazione comunale e la cittadinanza sulle decisioni che vengono prese in ambito abitativo sul quartiere Aurora. Grazie alla sua struttura partecipativa, al suo radicamento territoriale e alla presenza di soggetti diversi all'interno della governance, esso potrebbe costituirsi come un attore collettivo dell'abitare, capace di mediare tra cittadini e istituzioni e di partecipare alla definizione delle politiche che incidono sul territorio. Consolidata questa funzione, il contributo del CLT non risiederà soltanto negli alloggi che sarà in grado di preservare dalla rendita, ma anche nella capacità di costituirsi come soggetto collettivo, in grado di intervenire nel dibattito pubblico. In questo senso, il suo principale potenziale trasformativo potrebbe risiedere non tanto nella dimensione quantitativa degli alloggi prodotti, quanto nella capacità d'incidere sul modo in cui la città organizza la concertazione pubblica intorno all'abitare.

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 - Linea del tempo delle politiche abitative (elaborazione propria)..... 22
Figura 2 - Inquadramento del quartiere Aurora (elaborazione propria) 56
Figura 3: Mappa di Aurora in scala 1:10.000 (elaborazione propria) 67
Figura 4 - Densità abitativa (elaborazione propria su dati ISTAT 2021) 70
Figura 5 - Rapporto tra la popolazione straniera e popolazione totale (elaborazione propria su dati ISTAT 2021) 72
Figura 6 - Rapporto tra popolazione minore di 15 anni e popolazione totale (elaborazione propria su dati ISTAT 2021) 74
Figura 7 - Struttura degli organi di governance 93

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1: Categorie di attori individuati 11
Tabella 2: Fattori di crisi abitativa, attori coinvolti e bisogni espressi 12
Tabella 3: Valori immobiliari in Aurora (Agenzia delle Entrate, s.d.) 78

BIBLIOGRAFIA

Agenzia delle Entrate. (s.d.). Banca dati delle quotazioni immobiliari [Sito web]. Recuperato 6 giugno 2026, da https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm

Algoed, L., & Hernández Torrales, M. E. (2024). Communities as Global Actors in Counterhegemonic Policy Mobilities: Lessons from the Community Land Trust Movement. International Journal of the Commons, 18(1), 53–65. https://doi.org/10.5334/ijc.1217

Alyea, P. E., & Alyea, B. R. (2022). Fairhope, 1894–1954: The Story of a Single Tax Colony. University of Alabama Press.

AuroraLab. (2020). Aurora: A sud di Torino nord. Dipartimento interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio (DIST).

Bellicini, L. (2009). Ritorna il problema della casa. Casabella: rivista mensile di architettura e tecnica, 774, 12–15.

Beraudo, G., Castrovilli, A., & Seminara, C. (2006). Storia della Barriera di Milano dal 1946.

Bernard, N. (2019). Le community land trust comme nouveau paradigme de l'habitat acquisitif (ou les communs appliqués à la propriété du logement): Revue interdisciplinaire d'études juridiques, Volume 81(2), 243–266. https://doi.org/10.3917/riej.081.0243

Beurthey, R., & Costes, L. (2019). Vers une ville plus « convivialiste »: La voie de l'habitat participatif?: Revue du MAUSS, n° 54(2), 215–228. https://doi.org/10.3917/rdm.054.0215

Blangiardo, G. C. (2010). Immigrazione e criminalità: La parola ai dati statistici.

Blomley, N. (2016). The Boundaries of Property: Complexity, Relationality, and Spatiality. *Law & Society Review*, (1).

Bolis, F. (2025). Il diritto all'abitazione tra riconoscimento ed effettività. In Welfare state e diritti sociali: Il caso del diritto all'abitazione (pp. 88–100). Università di Pavia.

Bolzoni, M., & Semi, G. (2023). Adaptive urbanism in ordinary cities: Gentrification and temporalities in Turin (1993–2021). Cities, 134, 104144. https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.104144

Bourlessas, P., Cenere, S., & Vanolo, A. (2022). The work of foodification: An analysis of food gentrification in Turin, Italy. Urban Geography, 43(9), 1328–1349. https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1927547

Bruschi, E. (1980). L'equo canone nelle locazioni di immobili urbani. Ce.S.E.T. Problemi giuridici, economici ed estimativi dell'equo canone nelle locazioni degli immobili urbani e rustici.

Bruzzo, A., & Ferri, V. (2014). L'incidenza delle politiche fiscali sulla pianificazione urbanistica. Gli oneri d'urbanizzazione per la costruzione della città pubblica (Vol. 3). Università degli Studi di Ferrara.

Campos Venuti, G. (1993). Cinquant'anni: Tre generazioni urbanistiche. In F. Oliva (A c. Di), Cinquant'anni di urbanistica in Italia: 1942-1992 (Editori Laterza).

Caruso, N. (2014). Politiche e interventi nel settore abitativo in anni recenti. In Studiare il territorio. Esperienze di ricerca nel dottorato in Pianificazione territoriale del Politecnico di Torino. FrancoAngeli.

Caruso, N. (2017). Policies and Practices in Italian Welfare Housing. Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-319-41890-2

Cataldo, G. (2017). Verso l'ossimoro di una tutela elusiva del diritto all'abitazione? Riflessioni a margine di due pronunce della corte costituzionale in materia di edilizia residenziale pubblica (No. 3/2017). Associazione italiana dei costituzionalisti.

Chartroux, R. (2008). Cercasi casa disperatamente. Saggiatore.

Chartroux, R. (2008). Cercasi casa disperatamente. Saggiatore.

Choi, M., Van Zandt, S., & Matarrita-Cascante, D. (2018). Can community land trusts slow gentrification? Journal of Urban Affairs, 40(3), 394–411. https://doi.org/10.1080/07352166.2017.1362318

Chu, C. L., & He, S. (A c. Di). (2022). The speculative city: Emergent forms and norms of the built environment. University of Toronto Press.

Chyi, N., & Wu, D. (2023). Community Land Trusts as a Knowledge Commons: Challenges and Opportunities. In B. M. Frischmann, M. J. Madison, & M. R. Sanfilippo (A c. Di), Governing Smart Cities as Knowledge Commons (1a ed., pp. 83–111). Cambridge University Press. https://doi.org/10.1017/9781108938532.007

Città di Torino. (2025). Osservatorio Condizione Abitativa XXI Rapporto—Edizione 2025 -.

Città di Torino. (s.d.). Il progetto Porta Palazzo (Progetto the Gate). Recuperato 21 febbraio 2026, da https://risorse.comune.torino.it/portapalazzo/progetto/

CLTB. (2025). *Rapport annuel 2025*. Community Land Trust Bruxelles - Brussel. https://cltb.be/wp-content/uploads/sites/17/2026/05/Rapport-annuel-2025.pdf

CoAbitare. (2026). Home—Luoghi Comuni Porta Palazzo. https://portapalazzo.luoghicomuni.org/

Crabtree, L. (2020). Community land trusts: Embracing the relationality of property. The Hanbook of Diverse Economies, 32.

Crisafulli, V., & Paladin, L. (1990). Commentario breve alla Costituzione.

Davico, L. (2018). Crisi abitativa a Torino e in Italia. Atti e rassegna tecnica della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino, 89–96.

Davis, J. E. (2006). *Shared equity homeownership: The changing landscape of resale-restricted, owner-occupied housing*. National Housing Institute.

Davis, J. E. (2014). Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States.

Davis, J. E., Algoed, L., & Hernández-Torrales, M. E. (2020). On common ground: International perspectives on the community land trust. Terra Nostra Press.

De Boni, C. (A c. Di). (2009). Lo stato sociale nel pensiero politico contemporaneo. [2] Pt. 2: Il Novecento Dal dopoguerra a oggi. Univ. Press.

De Luca, A., & Lancione, M. (2010). In M. Santangelo (A c. Di), Di capitale importanza: Immagini e trasformazioni urbane di Torino (1a ed). Carocci.

De Rossi, A., & Durbiano, G. (2006). Torino 1980-2011: La trasformazione e le sue immagini. Allemandi.

Delogu, M. (2018). Il Quartiere Aurora Ieri e Oggi. Politecnico di Torino. Rel. Davico Luca

European CLT Network. (2026). *Community Land Trusts in Europe: Impact Case Studies* (p. 8). https://static1.squarespace.com/static/62a1f10a62a5e9291081c078/t/69dd0012a5bad15029a23c2c/1776091561130/Community+Land+Trusts+in+Europe_Impact+Case+Studies+2026.pdf

Fairhope Single Tax Corporation. (s.d.). Fairhopesingletax. Recuperato 7 gennaio 2026, da https://www.fairhopesingletax.com

George, H. (1879). Progress and poverty. Robert Schalkenbach Foundation.

Ginelli, E. (2022). L'edilizia residenziale pubblica in Italia. Definizioni e prospettive. In A. Delera (A c. Di), Storie di quartieri pubblici: Progetti e sperimentazioni per valorizzare l'abitare (pp. 49–57). Mimesis.

Governa, F., Rossignolo, C., & Saccomani, S. (2008). Torino. Le molte periferie della città post-industriale. In L. Fregolent (A c. Di), Periferia e periferie (1. ed). Aracne.

Hardin, G. (1968). The tragedy of the commons. Science, 162, 1243–1248.

Harvey, D. (1973). Giustizia sociale e città. Feltrinelli economica.

Harvey, D. (1974). Class-monopoly rent, finance capital and the urban revolution. Regional Studies, 8(3–4), 239–255. https://doi.org/10.1080/09595237400185251

Harvey, D. (1987). Flexible Accumulation through Urbanization Reflections on «Post-Modernism» in the American City.

Harvey, D. (2006). Neo-liberalism as creative destruction. Geografiska Annaler: Series B, Human Geography, 88(2), 145–158. https://doi.org/10.1111/j.0435-3684.2006.00211.x

Howard, E. (1902). Garden Cities of To-morrow. Faber & Faber.

Huron, A. (2015). Working with Strangers in Saturated Space: Reclaiming and Maintaining the Urban Commons: The Urban Commons. Antipode, 47(4), 963–979. https://doi.org/10.1111/anti.12141

International Center for Community Land Trusts. (2024). Global CLT map [Mappa]. https://cltweb.dreamhosters.com/clt-directory/

Krähmer, K. (2025). The right to the ecological city: Reconciling ecological sustainability and social justice in a neighbourhood transformation in Turin. plaNext–Next Generation Planning, 14. https://doi.org/10.24306/plnxt/98

Lefebvre, H. (1967). Il diritto alla città (novembre 2014). Ombre Corte.

Levi, F. (1999). L'immigrazione. In N. Tranfaglia (A c. Di), Storia di Torino—Gli anni della Repubblica. GIulio Einaudi Editore.

Lodi Rizzini, C. (2013). Il social housing e i nuovi bisogni abitativi. In F. Maino & M. Ferrera (A c. Di), Primo rapporto sul secondo welfare in Italia (pp. 237–270).

Lowe, J. S., & Thaden, E. (2016). Deepening stewardship: Resident engagement in community land trusts. *Urban Geography*, *37*(4), 611–628. https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1101250

Marcuse, P., & Madden, D. (2024). In Defense of Housing: The Politics of Crisis. Verso Books.

Mariani, L. (2025). Bisogni sociali e welfare abitativo. In N. Caruso, C. Cellamare, & C. Mattiucci (A c. Di), Indirizzi di policy e forme innovative dell'abitare nei contesti locali italiani.

Mattei, U. (2012). Beni comuni; un manifesto. EDITORI LATERZA.

Mela, A., Davico, L., & Conforti, L. (2000). La città, una e molte: Torino e le sue dimensioni spaziali. Liguori.

Milbrath, L. W. (1965). *Political Participation*. Rand McNally.

Minelli, A. R. (2004). La politica per la casa. Società editrice il Mulino.

National Community Land Trust Network. (2011). The CLT Technical Manual. Kirby White.

Nonini, D. M. (2007). The global idea of the «commons». Berghahn.

Olson, M. (2013). *La logica dell'azione collettiva. I beni pubblici e la teoria dei gruppi* (S. Sferza, Trad.). Feltrinelli.

Ostrom, E. (1990). Governing the commons: The evolution of institutions for collective action. Cambridge University Press.

Paccoud, A. (2017). Buy-to-let gentrification: Extending social change through tenure shifts. Environment and Planning A: Economy and Space, 49(4), 839–856. https://doi.org/10.1177/0308518X16679406

Paone, S. (2019). Il diritto alla città. Storia e critica di un concetto. The Lab's Quarterly, 24–40.

Pizzo, B. (2023). Vivere o morire di rendita: La rendita urbana nel XXI secolo. Donzelli Editore.

Raniolo, F. (2024). *La partecipazione politica: Fare, pensare, essere*. Il mulino.

Regione Piemonte. (2024). Osservatorio regionale condizione abitativa. Regione Piemonte. https://www.regione.piemonte.it/web/temi/diritti-politiche-sociali/casa/osservatorio-regionale-condizione-abitativa

Rondinone, A., Rossi, U., & Vanolo, A. (2013). Alle radici della crisi: Questione urbana e consumo di suolo in Italia. Rivista Geografica Italiana, 423–431.

Saccomani, S. (2004). Programmi complessi: Una rilettura delle esperienze. Valutare i programmi complessi, (pp. 15–38). https://www.researchgate.net/publication/307917181_Programmi_complessi_una_rilettura_delle_esperienze

Saccomanno, A. (2021). La questione abitativa: Dalla casa popolare all'alloggio sociale. Università degli studi di Palermo.

Semi, G., & Tonetta, M. (2021). Marginal hosts: Short-term rental suppliers in Turin, Italy. Environment and Planning A: Economy and Space, 53(7), 1630–1651. https://doi.org/10.1177/0308518X20912435

Sen, A. (2004). *La democrazia degli altri* (A. Piccato, Trad.). Mondadori.

Simmoneau, C. (2018). Le Community Land Trust aux États-Unis, au Kenya et en Belgique. Canaux de circulation d'un modèle alternatif et jeu d'intertextualité. Revue Internationale d'Urbanisme.

Smith, N. (1979). Gentrification and capital: Practice and ideology in society hill. Antipode, 11(3), 24–35. https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.1979.tb00135.x

Thaden, E., & Pickett, T. (2019). Community Land Trusts: Combining Scale and Community Control to Advance Mixed-Income Neighborhoods. 212–232.

Tosi, A. (2017). Le case dei poveri: È ancora possibile pensare un welfare abitativo? Mimesis.

Urbani, P. (2010). L'Edilizia residenziale pubblica tra stato e autonomie locali. *Relazione al convegno Diritti fondamentali e politiche UE dopo Lisbona*. Convegno Diritti fondamentali e politiche UE dopo Lisbona.

Van Huffel, E. (2022). L'intégration territoriale des Community Land Trust. Quels dispositifs le CLTB mobilise-t-il pour favoriser les interactions entre un ensemble de logements et son quartier? Étude à travers trois réalisations du CLTB à Bruxelles: Arc-en-Ciel, le Nid et Calico. Université de Liège.

Vannoni, F. (2025). Le caratteristiche demografiche, economiche e sociali delle aree sub-comunali del comune di torino. ISTAT.

Vanolo, A. (2010). Torino e la costruzione di immagini urbane. In M. Santangelo (A c. Di), Di capitale importanza: Immagini e trasformazioni urbane di Torino (1a ed). Carocci.

Vercellone, A. (2020). Il community land trust: Autonomia privata, conformazione della proprietà, distribuzione della rendita urbana. Giuffrè Francis Lefebvre.

Wacquant, L. (2010). Crafting the Neoliberal State: Workfare, Prisonfare, and Social Insecurity1: Crafting the Neoliberal State. Sociological Forum, 25(2), 197–220. https://doi.org/10.1111/j.1573-7861.2010.01173.x