



**Politecnico  
di Torino**

## Politecnico di Torino

Corso di Laurea Magistrale in Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico-Ambientale

A.a. 2024/2025

Sessione di Laurea Dicembre 2024

### **Una casa per tutti: La sperimentazione italiana del Community Land Trust a Torino**

Relatrice:

Prof. ssa Rossignolo Cristiana

Candidata:

Hoxha Klea

Correlatrice:

Prof. ssa Bragaglia Francesca



# Indice

Indice .....	1
Introduzione.....	3
Capitolo 1, Politiche abitative dalla normativa internazionale alla situazione italiana .....	7
1.1 Normativa Internazionale .....	8
1.2 Normativa Europea .....	11
1.3 Abitare in Italia e in Piemonte.....	14
1.4 Questioni della prospettiva italiana .....	17
1.4.1 La proprietà .....	17
1.4.2 Casa come bene comune .....	20
Capitolo 2, Il Community Land Trust .....	22
2.1 Una lezione statunitense .....	23
2.2 Comunità, terra, fiducia.....	27
2.3 Funzionamento del modello .....	29
2.4 Dinamiche attorno al CLT: gentrificazione e speculazione.....	32
Capitolo 3, Mappatura del fenomeno nel mondo, CLT a confronto.....	36
3.1 Metodologia dell'analisi.....	36
3.2 Individuazione dei casi specchio.....	38
3.2.1 Temi chiave a confronto .....	39
3.2.2 Negli Stati Uniti d'America: I casi di Burlington e di Boston .....	40
3.2.3 In Africa: il caso del Kenya .....	45
3.2.4 Il CLT portoricano, il caso di Caño Martín Peña a San Juan .....	47
3.2.5 In Inghilterra: Granby Four a Liverpool.....	50
3.2.6 In Belgio: Il primo CLT europeo a Bruxelles .....	52
3.2.7 Il trust Foncier Solidaire della città di Lille, in Francia.....	54
3.3 Differenze e similitudini tra i casi.....	57
Capitolo 4, Esportazione del Community Land Trust in Italia .....	62
4.1 Analisi dei dati relativi alla situazione abitativa a livello nazionale.....	64
4.1.1 E a Torino? .....	67
4.1.2 Il Terzo settore.....	70
4.2 Il CLT Porta Palazzo, delineazione dei caratteri principali del primo trust italiano.....	71
4.2.1 Inquadramento del contesto di Aurora .....	71
4.2.2 Come sarà il nuovo CLT? .....	78
4.2.3 Gli attori chiave del caso torinese .....	81

4.2.4 La proprietà del terreno e il modello di governance scelto.....	84
4.2.5 Confronto del CLT torinese con i casi specchio del mondo .....	86
Capitolo 5, Discussione dei risultati .....	90
5.1 Punti di forza e opportunità del modello .....	92
5.2 Punti di debolezza del caso italiano.....	95
5.3 Possibili minacce sul nuovo CLT .....	96
Conclusioni .....	98
Bibliografia.....	102
Sitografia .....	107
Allegati.....	113

## Introduzione

Il tema della casa è molto ampio, spesso declinato in modi differenti per via della sua vastità e della rilevanza che scatenano i suoi dibattiti. È sempre stato negli anni un punto fermo della mia formazione e del mio interesse personale, che ho continuato a coltivare tramite letture, esperienze e costante informazione. L'interesse per le tematiche trattate nel corso dell'elaborato è stato sviluppato anche durante il mio tirocinio curricolare, svolto quest'anno presso AuroraLab, un progetto di ricerca-azione nell'ambito dei progetti di terza missione del Politecnico di Torino (Polito4Impact) e del Dipartimento DIST, con cui l'Ateneo cerca di dare nuovo impulso allo sviluppo del territorio, non solo nell'ambito delle attività di trasferimento tecnologico, ma anche con iniziative di *public-engagement*. Tale esperienza è stata essenziale per misurarmi con l'analisi di fenomeni riconducibili trasversalmente alla questione abitativa soprattutto nel quartiere Aurora, a nord di Torino.

Se si tratta il concetto della casa, moltissimi significati vi sono associati. Fin dall'antichità la casa rappresenta la dimora, il luogo in cui rifugiarsi ed essere sé stessi, ma anche l'ambiente in cui si forma l'identità dell'individuo. La casa rappresenta anche l'ambiente culturale di un individuo ovvero il sistema di valori e credenze che ne influenzano i rapporti con le altre persone e con il mondo (UNHCHR, *The Human Right to Adequate Housing*, 2009).

Seppure si sia orientati a pensare che la casa debba essere un diritto di base goduto da tutti, anche nel Nord Globale con il tempo è diventata economicamente inaccessibile per un'ampia parte di popolazione, se si parla di Sud Globale invece, la casa è da sempre inaccessibile. Infatti, oggi la casa rappresenta un vero e proprio asset economico.

Nel contesto italiano si riscontrano diversi fattori che hanno prodotto le questioni abitative odierne. In primo luogo: la proprietà privata. L'Italia è uno Stato in cui non viene riportato il diritto all'abitazione bensì il diritto alla proprietà, la Costituzione Italiana all'articolo 47 riporta infatti che: "*La Repubblica [...] favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione [...]*". In questo modo, la cultura abitativa si fonda sul principio della proprietà della casa, che si è fortemente radicato nella nostra società in quanto simbolo di sicurezza, stabilità, autonomia, status sociale. È necessario dunque indagare il tema della proprietà privata perché è una delle questioni fondamentali da "scardinare" a favore di nuovi modelli abitativi che apportano significative innovazioni.

Inoltre, l'andamento del mercato immobiliare unito alle dinamiche urbane legate all'impoverimento della popolazione per la mancanza di occupazione, ai fenomeni migratori e ai

processi di gentrificazione che hanno generato un sistema abitativo inaccessibile. La questione riguarda la poca regolamentazione del mercato immobiliare, in particolare quello degli affitti che è un mercato libero. Essendo quest'ultimo prevalentemente in mano a soggetti privati, gli investitori utilizzano la casa come fonte di guadagno e investimento finanziario (Cafora, Larena Faccini, Vitale, 2023). In questo modo, la casa perde il suo valore di bene primario e ne assume uno puramente economico.

Così, in Italia, con l'indebolirsi del diritto alla casa - fortemente sostenuto da documenti internazionali ed europei, come la Dichiarazione Universale dei Diritti dell'Uomo (1948) - le recenti fluttuazioni del mercato immobiliare e le diverse forme speculative oltre che la mancanza di abitazioni per le fasce di popolazione più fragile, sono nate varie sperimentazioni alla ricerca di nuove forme abitative che potessero soddisfare il bisogno di casa di tutti i cittadini. Una di queste si ritrova nel modello del Community Land Trust (CLT), oggetto di indagine di questa tesi. Il modello nasce negli anni '70 negli Stati Uniti dalla lotta delle comunità afroamericane, con l'intenzione di uscire dalle dinamiche di innalzamento del prezzo di un immobile per rendere l'abitazione accessibile a fasce di popolazione con basso reddito (Vercellone, 2020). Il meccanismo del *trust* consiste nel detenere la proprietà del suolo cedendo però le abitazioni, ponendosi come obiettivo il governo di una parte di città secondo un modello democratico, l'accesso perpetuo alla terra e una *governance* partecipata.

La presente tesi si pone come obiettivo quello di esplorare lo strumento del Community Land Trust e la sua fattibilità all'interno dell'ordinamento giuridico italiano. A tale scopo, è stata seguita una parte della recente esperienza Torinese, che è apripista a livello nazionale. Di fatto il contesto italiano ha più difficoltà con la sperimentazione di nuovi strumenti a causa delle politiche abitative poco mirate; dunque, l'obiettivo è anche quello di comprendere i contesti in cui tale esperienza sta maturando. Il caso è stato anche confrontato con alcune "buone pratiche" che possono fornire utili spunti di riflessione da calare nel contesto torinese ed eventualmente anche in quello italiano.

Il presente lavoro va a toccare principalmente l'obiettivo numero 11 dei *Sustainable Development Goals* individuati dall'Agenda 2030: rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili. L'SDG 11 punta a fornire a tutti i cittadini adeguate strutture abitative, in quanto ciò permette di avere uno stile di vita sufficientemente buono.

La parte teorica deriva dalla letteratura, che ha fornito gli strumenti necessari per cogliere gli elementi chiave del dibattito sul tema del diritto all'abitare. Inoltre, essa è stata fondamentale per costruire una griglia di lettura dei casi studio individuati nel mondo.

L'elaborato è stato strutturato in cinque capitoli principali:

- Il capitolo 1 tratta della ricerca delle principali politiche abitative nei documenti istituzionali. L'obiettivo è quello di ripercorrere la storia del diritto all'abitazione dal livello internazionale fino al livello regionale. La seconda parte del capitolo invece pone l'accento sulle questioni della prospettiva italiana, individuate nel tema della proprietà privata della casa e la più recente visione di casa come "bene comune".
- Il capitolo 2 descrive la nascita e il funzionamento del Community Land Trust indagando i principi che stanno alla base del modello. La prima parte ripercorre l'evoluzione del *trust*, i motivi che ne hanno determinato l'origine, e soprattutto le tre parti di cui si compone: comunità, terra e fiducia. La seconda parte ne esplora il funzionamento, sulla base dei principi cardine che permettono al trust l'esercizio.
- Il capitolo 3 riguarda principalmente l'individuazione di alcune buone pratiche di CLT nel mondo. L'obiettivo perseguito è stato individuare i casi specchio letti attraverso una griglia di lettura costituita ad hoc per comparare i temi chiave. I seguenti temi sono i principali caratteri che definiscono un trust, quali la proprietà duale, gli attori cardine, il modello di governance. Infine, sono state raccolte similitudini e differenze nei casi al fine di individuare delle linee teoriche di sviluppo comuni e delle discordanze dovute ai diversi contesti di nascita del trust.
- Il capitolo 4 analizza e descrive il caso di Torino sulla base dei temi chiave precedentemente individuati inquadra il modello CLT nel caso dell'esportazione nel contesto italiano. La prima parte fornisce una panoramica della situazione abitativa in Italia e nella città di Torino, sulla base di una raccolta di dati, e la seconda parte descrive i caratteri principali del progetto pilota realizzato nel quartiere Aurora, il CLT Porta Palazzo.
- Il capitolo 5 mette in tensione alcuni elementi emersi nel caso pilota torinese e restituendoli attraverso un'analisi SWOT. tratta della discussione dei risultati emersi. Vengono raccolti attraverso un'analisi SWOT i punti di forza, i punti di debolezza, le opportunità e le minacce del CLT. L'obiettivo è fornire una sintesi critica dei principali punti emersi durante all'interno dell'elaborato.

Lo studio effettuato ha provato a dimostrare la reale necessità di introdurre nel sistema abitativo nuovi modelli come il Community Land Trust, illustrandone alcune opportunità e limiti.

L'esportazione all'interno del contesto italiano risulta ancora in fase di sperimentazione, ragion per cui vi sono ancora molte sfide tecniche da affrontare prima dell'inizio dei lavori di ristrutturazione per produrre i primi veri impatti sul territorio.

## Capitolo 1, Politiche abitative dalla normativa internazionale alla situazione italiana

Il presente capitolo si pone l'obiettivo di delineare un quadro normativo delle politiche abitative, secondo una logica temporale e di livello istituzionale. Di fatto, sono stati analizzati i principali eventi che si verificano a proposito di diritto all'abitare, dal livello internazionale fino ad arrivare alla dimensione regionale.

L'analisi si snoda tra i diversi livelli operativi in quanto vuole offrire una panoramica esaustiva e attuale delle politiche, misure, azioni, norme che finora sono state fondamentali nel processo di affermazione del diritto all'abitare. Costruire un quadro normativo chiaro è essenziale per comprendere la complessità del fenomeno, è evidente come la tematica abitativa sia stata affrontata lungamente, ciononostante è altresì evidente che le misure finora adottate non abbiano portato a risultati concreti.

Il diritto all'abitare è un diritto fondamentale affermato dalla Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo, eppure i dati dimostrano che così non è. A livello internazionale, il diritto all'abitare è sempre stato affermato tramite dichiarazioni e direttive, a partire dalla Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo fino ad arrivare in tempi più recenti alla New Urban Agenda che afferma fortemente il diritto all'abitare come uno dei diritti fondamentali per raggiungere un livello sufficiente di qualità della vita per tutti i cittadini del mondo. Essa persegue tale obiettivo tramite il raggiungimento di alcuni goals, chiamati gli SDG'S, Sustainable Development Goals, creati sulla base di differenti tematiche e perseguiti da tutti gli Stati.

Il livello europeo promuove il diritto all'abitare come diritto sociale e fondamentale, tramite direttive che gli Stati membri si devono impegnare ad applicare non in maniera obbligatoria. La non obbligatorietà ha spesso reso il processo vano e difficoltoso, poiché di fatto ogni stato sceglie in autonomia come gestire il diritto all'abitare.

A livello nazionale la tematica non è normata, non esiste alcun piano nazionale, per tale ragione è necessaria un maggiore impiego di risorse sul tema dell'abitare in quanto cruciale nei processi urbani delle città. In Italia non esistono politiche atte a garantire un alloggio sicuro e conveniente a tutti i cittadini, bensì è sostenuto il risparmio individuale al fine di possedere una proprietà privata. Di fatto i dati dimostrano che 70,8% delle famiglie italiane possiedono la casa in cui vivono (ISTAT, 2022), proprio poiché sono sempre state adottate misure atte a privilegiare l'acquisto della casa. Tale meccanismo crea molti squilibri soprattutto per le fasce di popolazione maggiormente vulnerabile che soffrono il sovraccarico del costo dell'abitare. La situazione è

aggravata dalla mancanza di housing affordable dovuto alle logiche del mercato immobiliare, divenuto speculativo.

## 1.1 Normativa Internazionale

Il diritto all'abitazione si inserisce nel ventaglio dei "diritti multilivello" caratterizzandosi di fatto come un diritto internazionale tutelato a partire dalla metà del '900, come si cita:

*"Ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio e della sua famiglia, con particolare riguardo all'alimentazione, al vestiario, all'abitazione, e alle cure mediche e ai servizi sociali necessari (...)"* (Dichiarazione Universale dei Diritti dell'Uomo, 1948)

Esso si configura come un diritto assolutamente necessario per garantire tenore di vita sufficiente ad ogni essere umano.

Il concetto è stato ripreso successivamente dall' Alto Commissariato delle Nazioni Unite per i Diritti Umani (OHCHR) secondo il quale tutti hanno diritto ad un'abitazione adeguata. Secondo la strategia globale dell'OHCHR, un alloggio adeguato è definito con le seguenti specifiche (UNHCHR, *The Human Right to Adequate Housing*, 2009):

- Garanzia del godimento, è necessario un adeguato livello di sicurezza che garantisce protezione legale contro gli sfratti
- Disponibilità dei servizi, materiali, agevolazioni e infrastrutture, è necessaria la presenza di acqua potabile, norme igienico sanitarie, energia elettrica per cucinare, riscaldamento, luce
- Accessibilità economica, è fondamentale che gli occupanti non debbano alterare o compromettere altri diritti per potersi permettere un'abitazione
- Abitabilità, è necessario che l'abitazione abbia uno spazio adeguato alla vita e protezione dagli eventi naturali
- Facilità di accesso, è necessario garantire l'accesso all'abitazione anche ai gruppi più svantaggiati per non emarginarli
- Illuminazione e ventilazione, è necessario che l'alloggio sia illuminato e arieggiato dunque adeguato alle norme igienico sanitarie fondamentali per la vita
- Collocazione, la localizzazione è importante in quando l'abitazione non deve essere marginale rispetto ai servizi dell'educazione e della sanità
- Rispetto dell'ambiente culturale, è necessario che sia rispettata l'espressione dell'identità culturale degli individui

Questi punti delineano l'importanza di un'abitazione giusta e sicura come elemento essenziale per la dignità umana e il benessere, come diritto umano. Il ruolo cruciale è degli Stati e della comunità internazionale che devono garantire questo diritto, per tale motivo, dunque, è necessaria una forte cooperazione e comunicazione tra livelli istituzionali. Come verrà in seguito sottolineato, tale diritto però viene meno in diverse situazioni, e, per tale ragione, sono state pensate delle soluzioni alternative per fare in modo che chiunque possa avere accesso ad un alloggio adeguato.

Sulla base del significato sociale che assume il diritto all'abitazione, esso si lega al concetto del diritto alla città. Il cosiddetto Right to the city, così definito dalla Word Charter to the Right to the City (2004):

*“The Right to the City is defined as the equitable enjoyment of the cities while respecting the principles of sustainability, democracy and social justice, and is a collective right of all city inhabitants especially the vulnerable and disfavoured on whom is further conferred legality for such actions and organisation as their culture and custom suggests as a means of achieving the complete enjoyment of the right to an adequate standard of living. The Right to the City is interdependent to all recognised international human rights; and its conception is based on an integral view, which includes civil, political, economic, social, cultural and environmental rights enshrined in the international Human Rights Treaties.”*

*“Il diritto alla città è definito come il godimento equo delle città nel rispetto dei principi di sostenibilità, democrazia e giustizia sociale, e rappresenta un diritto collettivo di tutti gli abitanti delle città, in particolare i vulnerabili e svantaggiati, ai quali viene conferita ulteriore legalità per tali azioni e organizzazioni come la loro cultura e abitudini suggeriscono come mezzo per raggiungere il pieno godimento del diritto ad un adeguato standard di vivere. Il diritto alla città è interdipendente a tutti i diritti umani internazionali riconosciuti; e la sua concezione si basa su una visione integrale, che include i diritti civili, politici, economici, sociali, culturali e ambientali sanciti nei trattati internazionali sui diritti umani.”*

In tal senso, è genericamente riconosciuto il diritto dei cittadini a raggiungere uno standard di vita adeguato, dunque una qualità della vita che sia sufficiente per soddisfare i bisogni dei cittadini. L'abitazione rientra tra i diritti sociali imprescindibili.

Successivamente, nel 2015 viene redatta e adottata dagli Stati membri delle Nazioni Unite, l'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile che fornisce un modello di sviluppo per le persone e il pianeta, per il presente e il futuro, contemporaneamente è adottata la New Urban Agenda durante la conferenza Habitat III delle Nazioni Unite, tenutasi a Quito nel 2016, con l'obiettivo di migliorare

la qualità della vita delle persone. Al centro della discussione ci sono 17 Sustainable Development Goals (SDGs), che sono un appello all'azione da parte di tutti i paesi in quanto è necessaria una partnership globale in merito alla povertà, al miglioramento della salute e l'istruzione, alla riduzione delle disuguaglianze e l'incremento della crescita economica, insomma per lavorare al pieno godimento del diritto alla città. Il lavoro verte attorno al tema della sostenibilità ambientale, di fatto è posta una grande attenzione al cambiamento climatico e alla preservazione dell'ambiente.



Fig 1- I 17 obiettivi per lo sviluppo sostenibile dell'Agenda 2030 (Fonte: Nazioni Unite,2023)

Analizzando nello specifico l'SDG 11, esso mira a trasformare le città in città sostenibili, garantendo a tutta la popolazione accesso ad alloggi, servizi essenziali e trasporti adeguati, economici e sicuri, con particolare attenzione alle persone più vulnerabili. L'ottica delle città del futuro dovrà essere centrata sull'inclusività, prestando particolare attenzione alle periferie urbane. L'obiettivo 11.1 mira a garantire a tutti l'accesso a un'abitazione e a servizi adeguati, di fatto esso ribadisce il diritto all'abitazione come diritto fondamentale per la vita delle persone e per raggiungere l'equità sociale (NUA, 2017).

L'importanza della New Urban agenda risiede nella lotta alla povertà urbana, all'esclusione, alla marginalizzazione dei gruppi sociali più svantaggiati, la disuguaglianza e di conseguenza alla lotta per l'accesso alla casa. In molti paesi europei risulta difficile seguire la New Urban Agenda per mancanza di risorse e di corretta gestione politica, così come la sua implementazione.

L'Italia però è uno dei paesi che si è impegnato per l'implementazione della New Urban Agenda, che rappresenta l'applicazione e il perseguimento degli obiettivi sul territorio nazionale. Per quanto riguarda, l'SDGG 11 si riscontra la necessità di intervenire con politiche abitative e di rigenerazione urbana più mirate per perseguire entro il 2030, in particolare l'Italia presenta dati scoraggianti per quanto riguarda l'abitare (NUA, 2017):

- 11,3% della popolazione è in disagio abitativo, a fronte del 5,2% della media Europea con una tendenza ad aumentare,
- Le città italiana risultano essere sovraffollate: 35% di sovraffollamento abitativo, la media europea è di 17,9%,
- La quota di popolazione totale per la quale la casa in affitto a costo di mercato costa di più della media in Italia nel 2015 è del 32,7%, maggiore della media europea del 27,3%
- 

Tendenzialmente le linee guida indicano una necessità di intervenire sul patrimonio edilizio abbandonato, in modo da avviare dei processi di riqualificazione a favore di nuove abitazioni, e incrementare i fondi stanziati per progetti di social housing o soluzioni abitative alternative.

Sicuramente a livello internazionale il diritto all'abitazione è spesso annoverato come un diritto fondamentale, molti sono i documenti e le misure adottate per favorire l'accesso all'abitazione da parte di un ampio ventaglio di popolazione. Gli interventi riguardano soprattutto documenti programmatici che forniscono linee guida ma anche lo stanziamento di fondi a favore della tematica abitativa.

## 1.2 Normativa Europea

L'analisi del livello europeo è necessaria in quanto rappresenta il quadro di riferimento delle direttive che l'Italia recepisce e successivamente valuta come applicare, di seguito sono state sintetizzate le principali misure sul tema dell'abitare.

L'Europa non ha competenza esclusiva in materia di abitare e non affronta in modo diretto la questione, bensì il tema è trasversale. Essa, come citato nell'art 3 del TUE, Trattato sull'Unione Europea (1993):

*“Combatte l'esclusione sociale e le discriminazioni e promuove la giustizia e la protezione sociali, la parità tra donne e uomini, la solidarietà tra le generazioni e la tutela dei diritti del minore”, si impegna a perseguire gli obiettivi di inclusione e giustizia, includendo inevitabilmente l'abitare.*

La dimensione dell'abitare europea si configura principalmente attraverso una tutela delle fasce più deboli quali ad esempio le minoranze, i minori, le persone con fragilità sociali e/o economiche, i rifugiati e i richiedenti asilo proprio per evitare l'esclusione sociale e la discriminazione.

Nonostante, in tempi recenti, progressivamente si assista ad una centralità del tema, il diritto all'abitazione era già stato saldamente affermato dalla Carta sociale Europea <sup>1</sup> come uno dei diritti fondamentali dell'uomo. Essa riporta:

- L'accesso ad un alloggio adeguato ad un livello sufficiente,
- Costo dell'abitazione accessibile a tutti,
- Riduzione del numero delle persone “senza tetto”,
- Una politica degli alloggi mirata a soddisfare i fabbisogni di tutte le categorie svantaggiate, limitando gli sfratti,
- Pari possibilità di accesso per gli stranieri agli alloggi sociali e ai sussidi per l'alloggio,
- Edilizia residenziale e sussidi per l'alloggio corrispondenti alle necessità delle famiglie.

Tale documento è stato ripreso solo in parte, successivamente, di fatto è sorprendente che persino i più recenti sviluppi in materia di protezione dei diritti fondamentali nell'ordinamento giuridico dell'UE abbiano tralasciato la Carta sociale europea. Sebbene questa sia citata nei trattati dell'UE, la convenzione che ha redatto la Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea (1999-2000) ha ripreso soltanto in modo selettivo le norme della Carta sociale europea

---

<sup>1</sup> La Carta Sociale Europea è nata da un trattato del Consiglio d'Europa, adottato a Torino nel 1961, entrata in vigore nel 1999 e sta progressivamente sostituendo il trattato originale.

La Carta riconosce i diritti umani e le libertà fondamentali, stabilendo un meccanismo di controllo per garantirne il rispetto da parte degli Stati membri. Tra i diritti fondamentali enunciati figurano il diritto all'abitazione, alla salute, all'educazione, ai diritti del lavoro, all'occupazione, al congedo parentale, alla protezione sociale e legale, alla tutela contro la povertà e l'esclusione sociale, alla libera circolazione delle persone e alla non discriminazione, oltre ai diritti dei lavoratori migranti e delle persone con disabilità.

Gli Stati che hanno aderito alla Carta sono tenuti a dimostrare che rispettano tali diritti nella legislazione e nella pratica, controllati dal Comitato Europeo dei Diritti Sociali (CEDS).

come fonte d'ispirazione per le sue disposizioni in campo sociale (La Carta sociale europea nel contesto dell'attuazione della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea, 2016)

Il tema è molto discusso tant'è che in ambito europeo vengono redatti documenti specifici sull'abitare come la Carta europea dell'alloggio, elaborata dall'intergruppo Urban Logement del Parlamento europeo (2006), quest'ultima recita:

*“Il diritto all'alloggio è innanzitutto un diritto fondamentale che condiziona l'accesso agli altri diritti fondamentali e a una vita dignitosa”.*

Riconoscendo nell'abitazione una condizione essenziale affinché l'individuo si possa integrare nella società. Inoltre, tale Carta incoraggia e sottolinea la necessità di attuare delle strategie integrate per lo sviluppo dei quartieri prendendo in considerazione il settore abitativo; dunque, incoraggia gli stati ad attuare delle politiche mirate e strategiche per lo sviluppo dell'abitazione.

Il diritto all'abitazione assume sempre più specifiche di un diritto sociale, proprio a seguito di dinamiche e politiche abitative sfavorevoli, connotazione che si affianca a quella di diritto umano fortemente sostenuto in precedenza. Tale nuova connotazione è resa nota all'art 34 comma 3 della Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea<sup>2</sup> (2009) proprio sotto la voce di sicurezza e assistenza sociale che recita:

*“Al fine di lottare contro l'esclusione sociale e la povertà, l'Unione riconosce e rispetta il diritto all'assistenza sociale e all'assistenza abitativa volte a garantire un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongano di risorse sufficienti, secondo le modalità stabilite dal diritto dell'Unione e le legislazioni e prassi nazionali.”*

Così posto, tale diritto tanto affermato dalla Carta Sociale Europea, diventa un mero obiettivo da perseguire per l'Unione Europea. Ma soprattutto la questione abitativa non è più legata alla garanzia di accesso ad un alloggio sicuro e affordable a tutti i cittadini, bensì si parla di assistenza abitativa, presupponendo che alcune fasce di popolazione non avranno accesso sicuro ad una casa e avranno necessità di un supporto.

---

<sup>2</sup> La Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea è entrata in vigore con il trattato di Lisbona il 1° dicembre 2009, redatta negli anni 2000, conosciuta come la c.d Carta di Nizza. Essa contiene gli ideali su cui si fonda l'Unione europea: i valori universali di dignità umana, libertà, uguaglianza e solidarietà, che hanno creato una zona di libertà, sicurezza e giustizia per i cittadini basata sulla democrazia e sullo stato di diritto.

### 1.3 Abitare in Italia e in Piemonte

Nonostante diversi testi fondamentali per l'Unione Europea, annoverino il diritto all'abitare come diritto fondamentale, la Costituzione Italiana non riconosce espressamente il diritto all'abitazione, infatti, all'articolo 47 riporta:

*“La Repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le sue forme; disciplina, coordina e controlla l'esercizio del credito. Favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione, alla proprietà diretta coltivatrice e al diretto e indiretto investimento azionario nei grandi complessi produttivi del Paese.”*

L'articolo incoraggia espressamente il risparmio popolare, una forma di investimento di tale risparmio popolare risulta essere l'abitazione che chiaramente è un investimento privilegiato, che non tutti possono permettersi. Questa è una sostanziale differenza anche con altri paesi europei quali, ad esempio, Belgio, Spagna e Portogallo che tutelano e affermano il diritto all'abitazione proprio nella loro costituzione.

Sebbene non risulti essere un diritto tutelato dalla Costituzione, la Corte costituzionale l'ha riconosciuto come un “diritto sociale fondamentale” - sicuramente molto ha influito il dibattito europeo sul tema (Marchetti, 2019). Esso però è un diritto finanziariamente condizionato ovvero come ogni altro diritto sociale tende ad essere realizzato in proporzione delle risorse economiche, lasciando molto spazio alla libera interpretazione e generando forti disomogeneità tra il livello nazionale e quello regionale (Marchetti, 2019).

L'abitazione che tende a garantire la Costituzione è un immobile salubre, dotato di servizi fondamentali che permette all'individuo di perseguire i propri interessi sociali, culturali, politici; questo proprio poiché: *“l'alloggio fatiscente o malsano non è giuridicamente un'abitazione”* (Breccia, 1980)

Esiste una coscienza collettiva e anche una sentenza della Corte Costituzionale che proclama che esiste un «*dovere collettivo di impedire che delle persone possano rimanere prive di abitazione*», ne deriva dunque che: *“tra i compiti cui lo Stato non può abdicare in nessun caso, al fine di creare le condizioni minime di uno Stato sociale rientra quello di concorrere a garantire al maggior numero di cittadini possibile un fondamentale diritto sociale, quale quello all'abitazione, così contribuendo a che la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l'immagine universale della dignità umana”* (Corte costituzionale, sentenza 49/1987).

Ciononostante, è importante sottolineare che manca un contenuto minimo del diritto all'abitazione, di conseguenza, si rendono molto complesse le rivendicazioni giurisprudenziali.

Esercitare il diritto all'abitare è una condizione che la Costituzione declama ma non applica, se non applicato tale diritto limita l'equità sociale, evita l'integrazione e la socialità creando conflitti all'interno di un sistema di società. La messa in pratica di tale diritto è risolutiva nei confronti delle dinamiche di tensione tra gruppi sociali, tra popolazione e istituzioni, a favore di uno Stato sociale efficiente (Caritas italiana, 2020). Inoltre, esso è un diritto annoverato tra i diritti fondamentali dell'uomo, che ad oggi, è inderogabile e assolutamente necessario per garantire un livello di vita dignitoso a tutti i cittadini del mondo.

Da una prima analisi emerge come punto fondamentale la non comunicazione tra i vari livelli istituzionali, in particolare il difficile recepimento nella normativa nazionale dei progressi effettuati sulle tematiche abitative a livello internazionale ed europeo. È possibile notare una contaminazione da parte del dibattito europeo sulla casa, ma non una totale integrazione del cosiddetto diritto all'abitare nel diritto nazionale.

Andando oltre la teoria, sono sostanzialmente due le forme di esercitare il diritto di abitare a livello nazionale:

- La prima è basata sui contratti di locazione che sono vincolati e dunque una forma di tutela per i privati che solitamente fanno parte di una parte di popolazione fragile
- La seconda riguarda l'edilizia residenziale pubblica, la sua costruzione e gestione, e soprattutto le politiche incentrate sulle persone che non possono permettersi il canone di locazione

In merito ai contratti di locazione, la legislatura italiana dagli anni '70 ha legiferato proprio per affrontare il problema abitativo che si poneva, importanti sono:

- La legge 1978 n. 392, che prevede un canone da pagare che sia prefissato in base alle caratteristiche dell'immobile, il cosiddetto canone equo,
- La legge 1998 n. 431, che riguarda la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, concorda una sorta di calmierazione dei prezzi nelle aree urbane.

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, molte sono state le politiche per garantire un alloggio a tutti:

- La legge 1971, n. 865, che introduce l'edilizia residenziale pubblica stanziando fondi pubblici per la realizzazione di alloggi destinati a quella parte di popolazione economicamente fragile,

- Dal piano INA casa al piano GESCAL, gestione casa per lavoratori che miravano alla costruzione e ricostruzione di case per i lavoratori e conseguente creazione di posti lavoro nel settore edilizio
- Istituzione del CER, Comitato Edilizia Residenziale, a livello nazionale per programmare e finanziare gli interventi su finanziamenti pubblici,
- Piano Casa (2009) con l'obiettivo di garantire a livello nazionale fabbisogno abitativo attraverso la costruzione di nuovi impianti o la ristrutturazione e riqualificazione dei fabbricati esistenti da destinare a determinate fasce di popolazione. Tutto ciò con il miglioramento dei servizi e delle infrastrutture circostanti per migliorare l'ambiente urbano e renderlo vivibile, favorendo l'integrazione e la coesione sociale. L'intervento prevede una collaborazione tra pubblico e privato, dunque i finanziamenti non saranno solamente nazionali bensì proverranno da soggetti privati interessati.

Le politiche abitative Piemontesi sono in linea con le direttive sovraordinate di livello nazionale, esse intervengono su due livelli il primo riguarda l'edilizia residenziale pubblica e il secondo i contributi economici per ridurre i costi dei canoni di locazione (Ires Piemonte, 2020).

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, si fa affidamento alla legge regionale 3/2010 che riforma le norme in merito all'ERP e introduce nuovi metodi di assegnazione degli alloggi sociali. Gli enti che gestiscono gli alloggi pubblici piemontesi sono le ATC, Agenzie Territoriali per la Casa, che hanno in gestione il patrimonio edilizio pubblico e lo assegnano tramite bandi. Tali bandi vengono realizzati a livello comunale e assegnati secondo una graduatoria in base al reddito dei richiedenti.

Esiste un tipo di assegnazione che riguarda i nuclei famigliari in emergenza abitativa; *“con emergenza si identifica una urgenza, come il rischio di perdita della abitazione a seguito di procedura di sfratto o vendita coattiva in caso di insolvenza. Oppure la presenza di violenza domestica, l'occupazione abusiva, le condizioni sanitarie di un senza tetto, la dimissione da una struttura collettiva di vario genere senza disponibilità di alloggio”* (Cogno, 2020). Le assegnazioni di questo tipo avvengono extra bando, per un 25% del patrimonio edilizio pubblico. Una problematica riscontrata in questo tipo di procedimento è il fatto che gli alloggi dovrebbero essere una soluzione temporanea, mentre solitamente vengono occupati per molti anni rendendo impossibile il ricambio di nuclei famigliari bisognosi che solitamente ravvisano non poche difficoltà a trovare un alloggio in quanto il patrimonio residenziale pubblico manca di manutenzione. Di fatto una parte di questo è inutilizzata e sfitta proprio per le condizioni in cui giace, tale situazione è migliorata grazie ai finanziamenti pubblici ma persiste.

Per quanto riguarda i contributi per i canoni alla locazione, essi sono sostenuti da fondi pubblici che la Regione decide di demandare al livello comunale che regolano i fondi in base ad appositi bandi, e incoraggia la creazione delle Agenzie Sociali per la Locazione.

## 1.4 Questioni della prospettiva italiana

### 1.4.1 La proprietà

La proprietà è un concetto chiave per comprendere le dinamiche abitative odierne.

Possedere una casa è sinonimo di sicurezza, stabilità e status sociale; in Italia la tendenza dell'acquisto della casa è aumentata a partire dal secondo dopoguerra diventando per certi versi la prassi. Anche la Costituzione italiana incoraggia l'investimento dei risparmi sull'acquisto di una casa cosiddetta "di proprietà". Dal dopoguerra, dunque, è aumentata la tendenza ad acquistare l'abitazione a seguito di una forte campagna nazionale sulla proprietà. Ad oggi la proprietà privata, come intesa dal codice napoleonico che tutt'oggi è radicata nell'apparato legislativo italiano, risulta essere obsoleta e non in grado di adattarsi ai rapidi cambiamenti delle città, in sintesi poco flessibile. Essa prevede sostanzialmente il diritto di disporre e godere di un bene in maniera assoluta, di fatto tale connotazione non riesce più a fronteggiare le problematiche del mercato immobiliare e a rispettare il diritto all'abitazione.

La casa assume un valore sociale molto elevato, in termini di rifugio e luogo dell'espressione di sé stessi e della propria identità culturale, recentemente, dopo la pandemia da Covid-19, la casa assume anche multifunzionalità diventando oltre che una dimora e luogo del privato anche spazio del lavoro, delle relazioni e luogo in cui coltivare i propri hobbies. In particolare:

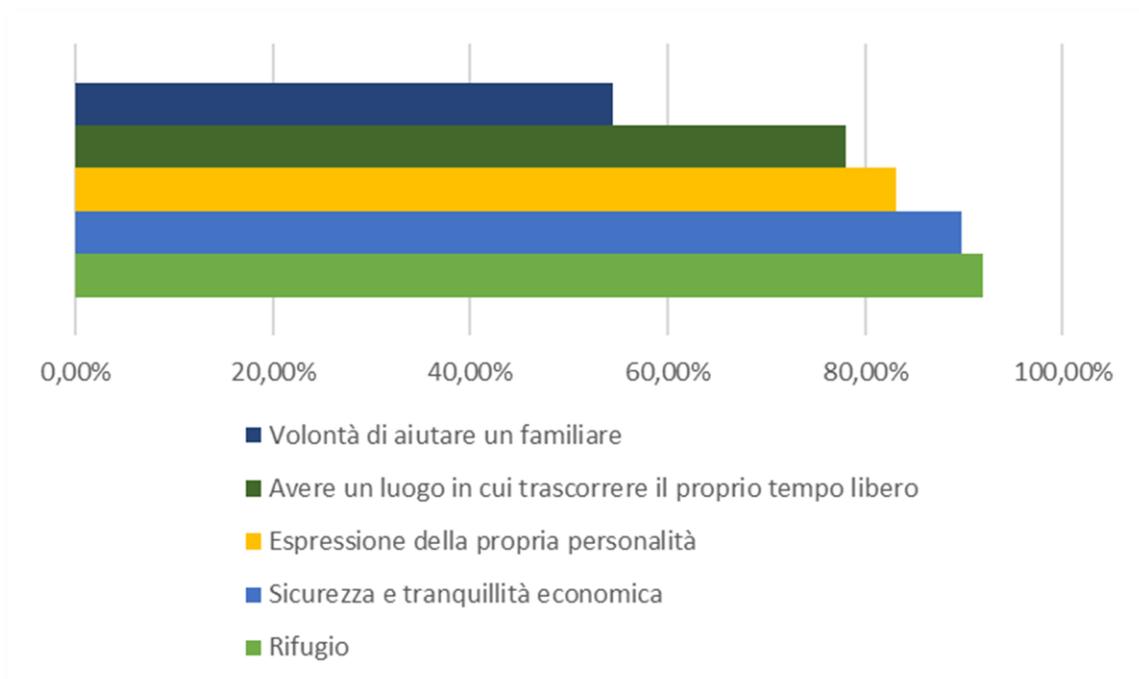


Fig 2- Dati riguardanti la proprietà e il significato della casa (Primo Rapporto Federproprietà – Censis, 2022)

Nel 2021, 18,2 milioni di famiglie (70,8% del totale) sono proprietarie dell’abitazione in cui vivono, mentre 5,2 milioni (20,5%) vivono in affitto e 2,2 milioni (8,7%) dispongono dell’abitazione in usufrutto o a titolo gratuito, le famiglie proprietarie di un’abitazione che pagano un mutuo rappresentano, invece, il 12,8% del totale (circa 3,3 milioni di famiglie). L’affitto rimane la soluzione per le famiglie meno benestanti e tra i più giovani e, in particolare, per le famiglie migranti, infatti, il 65% vive in locazione (Istat, 2021).

I dati europei dimostrano che il concetto di casa di proprietà è fortemente radicato in tutta Europa, in particolare nell’est Europa le percentuali superano il 95%. Controtendenza paesi come la Germania, la Svizzera e l’Austria dove la proprietà dell’alloggio ha percentuali minori poiché il costo della casa è decisamente maggiore e rende impossibile l’acquisto di una gran parte di popolazione che vive di affitto (Eurostat, 2021).

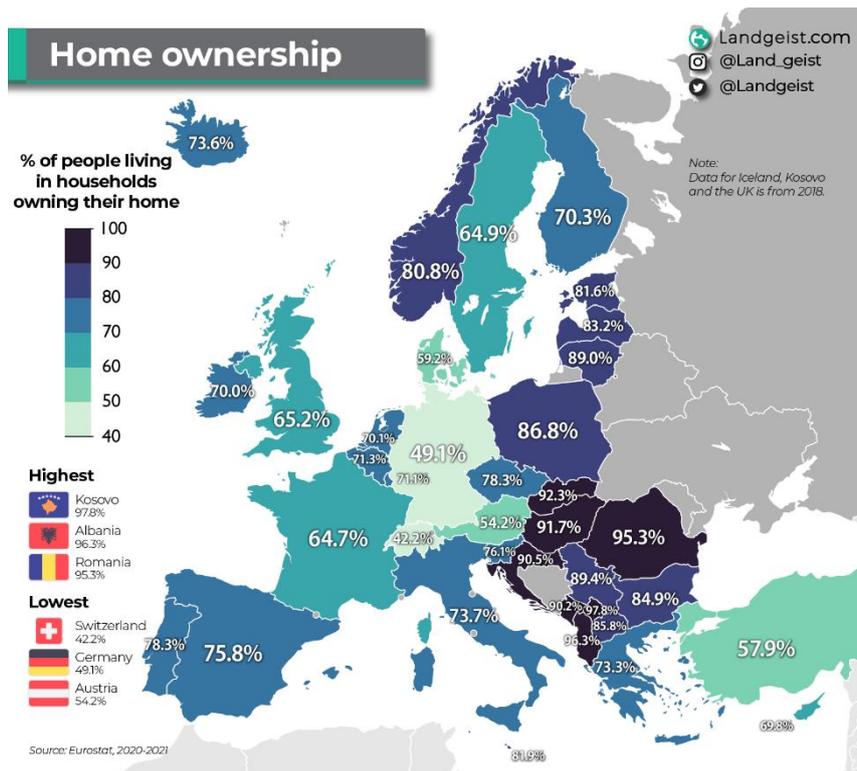


Fig 3- Percentuale di popolazione in case di proprietà (Fonte: Eurostat 2021)

Capire l'evoluzione del concetto di proprietà, è fondamentale per leggere le dinamiche di sviluppo dell'abitazione. La proprietà è fortemente radicata nella nostra società, fin dai tempi remoti ma oggi tale soluzione non è più sostenibile nel mercato dell'abitazione. Il 95% dei giovani tra 18 e 35 anni esprime il desiderio di volere una casa di proprietà ma l'impossibilità di poter raggiungere questo traguardo, a causa del caro dei mercati immobiliari, dei salari bassi e insufficienti e dell'instabilità lavorativa, condizioni che sono profondamente cambiate negli ultimi vent'anni e che dunque non permettono più di avere la casa di proprietà (Federproprietà Censis, 2022).

#### 1.4.2 Casa come bene comune

La nozione di bene comune è stata formulata per lo schema di legge elaborato dalla Commissione Rodotà, presieduta appunto dal professor Rodotà incaricato dal Ministero della Giustizia di riformare il titolo I del Codice civile dei beni.

*“I beni comuni sono descritti come risorse a titolarità diffusa, che possono appartenere a enti pubblici o a soggetti privati: pertanto, più che il titolo proprietario, rileva la concreta possibilità di una loro fruizione collettiva, nei limiti e secondo le modalità fissate dalla legge, e quindi la loro gestione. Quando i beni comuni appartengono allo Stato sono posti extra commercium e, come tali, non possono essere alienati: la concessione ai privati può avvenire nei soli casi previsti dalla legge e comunque per una durata limitata; il suo rinnovo è subordinato a una verifica dell’impatto sociale e ambientale dell’uso privato. Inoltre, è assegnata al titolare pubblico un’azione per la reversione dei profitti, un efficace rimedio ex post all’estrazione di ingiuste rendite che devono, invece, tornare alla collettività di riferimento. Infine, per quel che riguarda gli strumenti di tutela dei beni comuni, la proposta assegnava a chiunque fosse interessato alla salvaguardia e alla fruizione dei beni comuni un’azione inibitoria con cui far cessare eventuali condotte dannose per queste risorse”* (Albanese, Michelazzo, 2020).

La proposta della commissione non si è trasformata in legge e dunque i beni comuni non sono entrati a far parte del titolo I del Codice civile. Il concetto però ha lasciato il segno, soprattutto per realtà territoriali più sensibili al tema. I movimenti che si oppongono alle grandi opere contro la speculazione edilizia, la dismissione e l’abbandono dei beni storico culturali, i movimenti per la casa e altre associazioni sindacaliste si sono appropriati del concetto di beni comuni, facendolo diventare un loro concetto cardine. Ogni regolamento comunale poi ha deciso se valesse la pena parlare di beni comuni urbani o meno, ad esempio il regolamento torinese definisce: *“i beni, materiali, immateriali e digitali, che i cittadini e l’Amministrazione riconoscono essere funzionali all’esercizio dei diritti fondamentali della persona, al benessere individuale e collettivo, all’interesse delle generazioni future, attivandosi di conseguenza nei loro confronti ai sensi dell’articolo 118 ultimo comma della Costituzione, per garantirne e migliorarne la fruizione collettiva e condividere con l’Amministrazione la responsabilità della loro cura, gestione condivisa o rigenerazione”* (Albanese, Michelazzo, 2020).

In Italia una svolta per la difesa dei beni comuni è stata rappresentata dal referendum del 2011 in cui la popolazione si è espressa contro la privatizzazione del servizio idrico, prendendo posizione

a favore della gestione collettiva di un bene comune essenziale, momento in cui il tema è entrato a far parte del dibattito politico.

Anche in campo abitativo si inizia a parlare di casa come nuovo bene comune, soprattutto a seguito delle recenti dinamiche di crisi del mercato immobiliare e difficoltà nell'accesso all'abitazione.

Molti movimenti a favore dei beni comuni hanno dato avvio a delle azioni per sottrarre e rivendicare dei beni comuni, tali azioni sono spesso illegali nell'ordinamento nazionale, di fatto si utilizzano pratiche quali l'occupazione proprio per chiedere una revisione del sistema attuale e metterlo in crisi, rifiutando l'idea della proprietà privata canonica.

L'occupazione nasce dal bisogno concreto della casa ed è portatrice di una visione politica fortemente innovativa, sfida regole e concezioni consolidate per configurare pratiche attente che sono in grado di rispondere alle urgenze della società contemporanea. Il concetto di occupazione è associato all'idea di illegalità, e per quanto riguarda la connotazione spaziale dell'occupazione allora si pensa ad uno spazio autogestito, culturalmente e socialmente attivo, che fa parte della storia dell'underground della città e dei movimenti di opposizione e critica. In prospettiva di diritto alla città, l'occupazione è un atto di riappropriazione di spazi che solitamente sono sottoutilizzati o addirittura che sono in totale stato di abbandono. L'occupazione è una sorta di appropriazione che si oppone al concetto di proprietà, appropriarsi di uno spazio significa modificare lo spazio naturale secondo le esigenze e le possibilità di chi se ne appropria, significa esercitare il diritto d'uso e il diritto alla città che è appunto negato dalla proprietà privata degli spazi (Belingardi, 2016).

Dunque, sempre più crescenti sono i fenomeni di riappropriazione degli spazi come lo spazio "casa", nel contesto italiano crescono anche i progetti di autogestione abitativa che non vedono la casa solo come spazio fisico dell'abitazione ma anche come bene comune di cui la comunità può usufruire per soddisfare i bisogni abitativi insorgenti. Di fronte a tale scenario, il modello del Community Land Trust si pone come importante punto di partenza per l'idea di casa come bene comune, esso ha un funzionamento che permette di gestire in modo collettivo i suoi spazi adibiti all'abitazione e persegue fini di equità sociale, partecipazione e coesione della comunità.

## Capitolo 2, Il Community Land Trust

Il Community Land Trust nella sua definizione tradizionale è *“un’organizzazione non lucrativa di diritto privato, il cui scopo è quello di promuovere l’accesso alla casa di soggetti a basso medio reddito attraverso l’alienazione di immobili ad un prezzo inferiore a quello di mercato, non che di creare un governo partecipato dello spazio urbano, che coniughi gli interessi dei proprietari con le più ampie esigenze delle comunità locali”* (Vercellone A. 2020).

Il modello nasce negli Stati Uniti all’inizio degli anni ’70 in risposta a differenti fenomeni di mancanza di abitazioni permanenti per le comunità afroamericane, ad esempio, che vivevano in abitazioni precarie. Di fatto, tale meccanismo nasce per garantire l’accesso perpetuo al suolo a fasce di popolazione svantaggiate, secondo la logica della divisione della proprietà del terreno da quella dell’immobile abitabile. Andando a connotarsi, il CLT assume delle specifiche che lo contraddistinguono in particolare:

- Divisione di proprietà suolo/abitazione
- Governance tripartita per favorire la partecipazione comunitaria
- Accessibilità permanente all’alloggio con criteri specifici per l’accesso

Il modello nasce negli Stati Uniti, ma si sviluppa anche in altri stati dove assume anche caratteristiche diverse in base all’apparato giuridico del luogo in cui nasce, il motivo e il contesto che portano a adottarlo. Comunemente, esso viene adottato per rispondere alle esigenze abitative della popolazione, di fatto parte da un’istanza dal basso per poi diventare un vero e proprio sistema abitativo partecipato e democratico.

In Italia, l’importazione del modello è risultata più difficile per apparato giuridico e normativo e per dinamiche che hanno si sono susseguite sul tema abitativo. Di fatto, è necessario scardinare l’idea della casa come proprietà privata poiché l’adozione di soluzioni alternative alla mera proprietà della casa è possibile solamente se si pensa all’abitazione non più come uno spazio di godimento esclusivo del proprietario ma ad un luogo condiviso frutto di scelte compartecipare da parte della comunità locale coinvolta, di fatto è necessario sradicare l’idea della proprietà privata che ormai risulta essere un concetto obsoleto e inflessibile.

Di seguito è stata tracciata in sequenza temporale l’evoluzione del CLT dalla sua nascita fino al consolidamento delle sue caratteristiche come le conosciamo oggi.

## 2.1 Una lezione statunitense

Il Community Land Trust è un'organizzazione senza scopo di lucro, democratica e guidata dalla comunità, nata per sviluppare e gestire case accessibili per le famiglie a basso e medio reddito. Tale strumento agisce come amministratore a lungo termine di queste abitazioni, garantendo l'accesso a prezzi accessibili. Ciò avviene attraverso meccanismi economici che permettono di conservare nel CLT qualsiasi valore aggiunto generato. Storicamente, il CLT, come nato negli Stati Uniti, ha tre principi (Interreg, Urban Community Land Trust in Europe, 2020):

Una struttura organizzativa di governance tripartita democratica,

- Il particolare rapporto tra l'individuo e la terra, in cui la terra è di proprietà collettiva,
- Un meccanismo economico di controllo che determina formule di rivendita e criteri di assegnazione per un equilibrio tra l'impegno a costruire ricchezza e la conservazione dell'accessibilità.

La storia del CLT si innesca dalla proprietà della terra, anticamente i nativi americani credevano che la terra fosse una risorsa di tutti, non una "proprietà" da comprare e vendere. Tale visione è stata successivamente condivisa da grandi studiosi, come Henry George (1839-1897). L'economista è uno dei pionieri del land trust, di fatto egli si interroga sulle ragioni della grande povertà che dilaga nel suo paese nonostante la ricchezza, la tecnologia e i vari progressi in campo economico e sociale. Egli è il primo a teorizzare la scorporazione della proprietà della terra dalla proprietà della casa (CLT Roots, 2023).

George sviluppa le sue idee a partire dal concetto di *incremento sociale* di John Stuart Mill, secondo cui il valore di un terreno non dipende da chi lo possiede ma da caratteristiche esterne ad esso che riguardano lo sviluppo del contesto circostante al terreno. Questa semplice idea suscita le riflessioni di George che riflette sulla proprietà del terreno, abbracciando completamente l'idea di Mill, egli riflette sul fatto che i proprietari terrieri siano una piccola parte della società che si è arricchita grazie ai valori estrinseci generati dal terreno in loro possesso e da tutte le dinamiche successive dei valori immobiliari. Per quanto riguarda i progressi economici, sociali, tecnologici, egli ritiene che coloro che possiedono un terreno aumentino il prezzo del loro possesso ad ogni tappa dello sviluppo, a discapito degli altri. Dunque, non potendo trasferire sotto il controllo statale tutti i terreni, egli propone una tassa unica sui terreni in modo che lo stato possa riscuotere la propria parte spesa per generare servizi intorno alla terra di proprietà di qualcuno. Tale tassa è valutata sul valore del terreno posseduto.

George espone la sua idea della tassa unica nel suo testo *Progress and Poverty*, pubblicato nel 1879, che ricevette molto seguito. I sostenitori delle sue idee iniziarono una campagna di sperimentazione, creando delle vere e proprie comunità con tassa unica, la prima fu fondata a Fairhope, Alabama nel 1894. Un'altra colonia fu fondata ad Arden, nel Delaware, che diventò una città di artisti, i quali avevano un contratto di locazione sulla casa ma senza la possibilità di poter prendere decisioni sulla terra, di fatto essi potevano rivedere la casa ma non la terra.

Sulla base delle idee di Henry George, si ispirano le teorie di Raph Borsodi (1888-1977). Egli respinge fortemente la proprietà privata della terra che non aveva motivo di esistere, le sue idee sono talmente forti che non parla mai di *property* bensì di *trustery*, termine da lui ideato in riferimento alla terra. Il termine evoca un rapporto di fiducia, di fatto egli propone di separare la titolarità dei suoli, da affidare a forme fiduciarie collettive, dalla titolarità degli edifici che insistono sul suolo (Vercellone, 2020). Nel suo testo, *the Ugly Civilization*, condanna la proprietà, la speculazione sul terreno e il possesso di terra da parte di una cerchia ristretta di proprietari. Borsodi ha anche sperimentato le sue teorie, infatti ha dato vita ad una comunità di terreni nel luogo in cui lui si era trasferito e dava in concessione dei terreni alle famiglie che ne avevano bisogno, chiamata School of living. I testi di Borsodi hanno dato vita a delle sperimentazioni successive, negli anni '40 nascono delle comunità che funzionavano affidando la proprietà del terreno a una società senza scopo di lucro, terreni su cui le famiglie potevano costruire case di cui detenevano il titolo individuale.

Le radici storiche dei trust fondiari affondano negli Stati Uniti, il primo prototipo di CLT nasce nel 1968 sotto il nome di New Communities Inc. sotto l'attenta supervisione di Bob Swann e Slater King. Tale organizzazione fu fondata a seguito delle sommosse per i movimenti sui diritti civili in particolare per la comunità afroamericana, di fatto essa non ha alcuno scopo di lucro e ha come obiettivo l'accesso alle terre da parte di tutta la popolazione a cui tali terre erano state tolte per *“alleviare la critica situazione residenziale ed economica degli afroamericani che vivono nelle zone rurali del Sud”* (Davis 2010, p. 5). Si tratta di un collettivo agricolo di circa sei acri fondato sull'idea di un trust perenne in cui si mira all'autosufficienza. Nonostante la discriminazione personale, culturale e istituzionalizzata, New Communities ha agito seguendo una precisa visione per tutti gli anni '70. Alla fine, avrebbero coltivato e gestito un mercato agricolo. Sfortunatamente, tutto andò perduto nel 1985 a seguito di una grave siccità nella Georgia, dove ai contadini neri vennero rifiutati i prestiti di emergenza offerti ai loro colleghi bianchi.

Nel 1972, Robert Swann, attivista che ha preso parte alla fondazione del primo CLT, scrisse insieme ad altri autori un testo che definiva le caratteristiche specifiche di un CLT. Il testo di

riferimento è *The Community Land Trust – A Guide to a New Model for Land Tenure in America* che definisce il community land trust come:

*“a legal entity, a quasi public body, chartered to hold land in stewardship for all mankind present and future while protecting the legitimate use rights of its residents”* (Swann et al., 1972).

Il CLT è dunque un ente giuridico, quasi pubblico, che ha il compito di detenere la terra in custodia per tutta l'umanità presente e futura, proteggendo i diritti legittimi d'uso dei suoi residenti.

Gli autori hanno sviluppato questo testo sull'idea di comunità fondiaria perché hanno intuito che nella società risposte istituzionali insoddisfacenti sono state sviluppate per le domande di allocazioni. Essi ritengono che sia necessario ristrutturare il sistema sociale ed economico per produrre un'economia di mercato di ordine mondiale; non senza ineguaglianza, ma senza inequità. È necessaria una maggiore attenzione per proteggere e preservare le risorse naturali ereditate dalle generazioni passate e soprattutto garantire la continuità per le generazioni future.

L'idea degli autori è quella di un ritorno alla terra, proprio come in America succedeva con i nativi, i quali rispettavano fortemente la terra e i suoi frutti e dunque stabilivano un legame profondo con essa. Per i nativi era incomprensibile la vendita della terra in quanto allora sarebbe stato possibile vendere anche le nuvole e il cielo. Ciò succedeva anche in Messico o in Africa dove la tradizione comune spesso riteneva che la terra non fosse di proprietà di una sola persona o tribù, bensì doveva essere condiviso da tutti (Swann et al., 1972).

Negli stessi anni, fu fondato a Manhattan il Cooper Square CLT a seguito del nuovo piano di ridisegno di New York, si tratta dell'inizio di processi di rinnovamento urbano per sgomberare aree con residenti a basso reddito e sostituirle con nuove e più costose abitazioni. Questo processo, noto come *slum clearance*, mirava a rimuovere i residenti esistenti, demolire le loro abitazioni e dare il terreno agli sviluppatori a un costo ridotto. Non volendo accettare il piano di rinnovamento urbano, i membri del Cooper Square Committee crearono coalizioni locali, organizzarono gli inquilini e svilupparono un piano alternativo basato sulle necessità della comunità (Coopersquare CLT, 2022). Questa è stata la prima vera iniziativa dal basso, che si è staccata dalla tradizionale pianificazione urbana guidata dal governo e ha posto i residenti al centro del dibattito. Il comitato ha sostenuto che la città non avrebbe dovuto essere sviluppata esclusivamente dal punto di vista di funzionari e urbanisti, ma al contrario, la popolazione avrebbe dovuto avere un coinvolgimento diretto nel dare forma al tipo di città da costruire poiché sono i cittadini che vivono gli spazi.

Le caratteristiche del CLT che finora si sono andate a definire sono (The Community Land Trust Handbook, 2012):

- Controllato dalla comunità e di sua proprietà,  
Un CLT è istituito dalla comunità e soprattutto per la comunità. I suoi membri lo controlleranno affinché i beni si possano vendere o sviluppare solo a beneficio della comunità locale. Se il CLT decide di vendere una casa, il denaro realizzato è protetto da un asset lock e successivamente reinvestito in qualcos'altro che i membri del trust pensano possa andare a beneficio della comunità locale
- Struttura democratica aperta,  
Persone che vivono e lavorano nella comunità locale, compresi gli occupanti delle proprietà che il CLT possiede, devono avere l'opportunità di diventare membri del CLT. Il CLT dovrebbe coinvolgere attivamente i membri della comunità nel suo lavoro e garantire che essi rimangano impegnati nel suo sviluppo e funzionamento.
- Alloggi a prezzi accessibili permanenti,  
Questa è una caratteristica fondamentale di un CLT. Le case o i beni devono essere mantenuti permanentemente accessibili. Ciò significa che la casa non è solo resa accessibile per il primo acquirente, ma che il CLT mantiene l'accessibilità economica dell'alloggio in perpetuo.
- Non a scopo di lucro,  
Tutti i CLT sono senza scopo di lucro e gli eventuali profitti generati devono essere utilizzati per promuovere gli interessi della comunità.
- Gestione a lungo termine,  
Un CLT non scompare quando una casa viene venduta o affittata, ma ha un ruolo a lungo termine nella gestione delle case. In alcuni casi, rimarrà il proprietario delle case o conserverà un elemento di capitale non venduto nelle case.

Il fenomeno del CLT dagli Stati Uniti si diffonde anche in Europa in particolare in Inghilterra dove nascono le città giardino come Letchworth Garden City, basate su un modello in cui una Il trust comunitario possiede e gestisce le attività per conto della comunità, e potrebbe essere considerato come primo esempio di un CLT (The Community Land Trust Handbook, 2012). Colui che teorizza le città giardino è Ebenezer Howard, influenzato dagli scritti Henry George, che esprime le sue idee nel testo *Garden Cities of To-Morrow*. Howard propose che le nuove città sorgessero su terreni di proprietà permanente di una corporazione municipale, per la quale uomini affidabili avrebbero svolto il ruolo di fiduciari. Egli si ispira alle idee di Henry George, ma a

differenza sua, il meccanismo escogitato per aggirare le problematiche non era la tassa unica, ma la proprietà municipale dei terreni.

È importante sottolineare che le Garden Cities si distribuivano su terreni di proprietà comunale. Non riguardavano mai solo l'edilizia abitativa, bensì i terreni erano affittati per qualsiasi attività come l'industria, gli uffici, i negozi, oltre a essere utilizzati per case e cooperative abitative.

In Inghilterra furono fondate più di trenta Garden Cities che seguivano tale modello.

## 2.2 Comunità, terra, fiducia

Non si può parlare di CLT senza aver affrontato i tre elementi che sono cruciali e insiti nel significato stesso del concetto, questi tre elementi – comunità, terra, fiducia – costituiscono il nucleo del modello.

*'Community is the first word of a CLT and the most important word'* (Bill Bewley, Chair of Keswick CLT, 2006)

Un CLT è certamente creato da un gruppo di persone che condividono le stesse idee, tutelano gli interessi della stessa comunità e con le competenze adatte a soddisfare i bisogni della comunità locale. Un processo fondamentale è l'*engagement*, ovvero il coinvolgimento attivo di persone nella presa decisionale di decisioni che li riguardano direttamente. L'approccio maggiormente favorito è quello di ascolto delle idee ed esperienze delle persone che vivono la comunità coinvolta per trovare delle soluzioni ad hoc studiate e pensate sul territorio. Costruire una rete di capitale sociale di valore è il primo passo per la riuscita del modello.

La definizione giuridica di CLT richiede che sia democraticamente controllato dalla comunità che ne beneficia, ciò significa operare nell'interesse della comunità locale. Di fatto, il Consiglio di amministrazione è tendenzialmente tripartito e comprende 1/3 di rappresentanti di residenti nelle case del CLT; 1/3 di membri della comunità (associazioni e altri gruppi locali) e 1/3 di rappresentanti dell'interesse pubblico.

Il concetto di *Community* è fin dall'inizio stato dubbio e mal interpretato in quanto ha un duplice significato, esso si riferisce alla comunità di persone residenti nel CLT ma anche la comunità locale che supporta la costituzione di esso e che mette a disposizione le proprie risorse per aiutarlo. Per tale motivo, il CLT risulta essere un modello molto inclusivo e aperto a tutta la comunità che è libera di prendervi parte.

Negli anni sono state studiate diverse pratiche per il coinvolgimento della popolazione, le principali servono per (The Community Land Trust Handbook, 2012):

- Informare, trasmettere un messaggio che non richiede feedback o commenti
- Ricercare opinioni e informazioni - scoprire cosa pensano le persone, quali sono le loro preoccupazioni, ottenere informazioni
- Reclutare, invitare le persone a fare volontariato, diventare membri, partecipare ad un gruppo di lavoro
- Consultare, offrire la scelta tra opzioni predeterminate
- Partecipare, dal riunire le persone semplicemente per incontrarsi e conoscersi e parlare tra loro, al discutere opinioni e prendere decisioni insieme e concordare un sistema di azione
- Partenariato, lavorare con altri gruppi e agenzie, e agire insieme per prendere decisioni e portare a termine l'azione concordata

Nonostante il concetto di comunità sia fondamentale per il modello del CLT, la sua “C” è stata l’ultima parola ad essere introdotta. Il responsabile per la definizione della "C" è Bob Swann. Swann, in collaborazione con Slater King, doveva modificare il modello introdotto da Ralph Borsodi con l'aggiunta di componenti sociali che alla fine hanno fatto della comunità un elemento determinante del CLT. La partecipazione delle persone secondo Swann è stata fondamentale aggiungendo il pezzo mancante alla struttura del modello (Davis, 2010).

Tra le basi del CLT, c’è la terra, intesa come proprietà collettiva. Nell’ordinamento giuridico attuale non esistono solamente la proprietà pubblica e quella privata bensì sono presenti le cosiddette proprietà collettive che sono caratterizzate da tre principi: inalienabilità dei patrimoni, autogestione dei territori da parte delle comunità in essi insediate e prelievo delle risorse non superiore a quello che la natura può offrire. Esse sono presenti principalmente in regioni italiane del centro Italia (Abruzzo, Molise, Marche) nelle comunità che sono rimaste prevalentemente contadine e sono emblematiche in quanto ripristinano il rapporto tra uomo e natura (Pallottino, 2013).

È da considerare inoltre che la terra è un bene limitato e non dev’essere intaccato in modo che le generazioni presenti ma soprattutto future possano goderne, serve dunque una maggior regolazione della risorsa terra.

Nel meccanismo del CLT, la questione innovativa è proprio la proprietà della terra che non è di un singolo bensì di una fondazione, una cooperativa abitativa, una società senza scopo di lucro che la riceve in affidamento e la amministra. Tale passaggio è cruciale in quanto permette di mantenere la

terra, spesso comprata ad una cifra modica, e sopra di essa creare il modello del CLT che non sarà soggetto alle logiche del mercato. La terra è essenziale per il corretto funzionamento del sistema.

Trust è l'ultima parola che compone il modello, e significa fiducia. A partire dalle teorie di Borsodi di inizia a rifiutare l'idea di *property* a favore della *trustery*, questo perché si consolida sempre di più il concetto di land trust comune, che rigetta fortemente la proprietà privata.

La *trustery* permette di affidare la terra a persone di fiducia o consorzi che la cedono a scopo abitativo, fondamentale è l'idea della fiducia in quanto inizialmente non esisteva nessun contratto che proteggesse la terra bensì il rapporto era tutto basato sulla fiducia. Oggi il meccanismo del CLT è regolato da contratti di natura maggiormente vincolistica, ma tale modello tiene in sé la fiducia sia per quanto riguarda la terra che, per quanto riguarda le persone che sono coinvolte, esso gode della fiducia della comunità locale che lo supporta e di quella dei residenti che ne fanno parte.

## 2.3 Funzionamento del modello

La struttura del CLT si basa su tre criteri operativi fondamentali (Vercellone, 2022):

- La scorporazione della proprietà del suolo dalla proprietà degli immobili che sono su di esso
- Un modello basato su processi di partecipazione attiva di coloro che sono proprietari del bene interessato ma anche dei portatori di interessi esterni
- I proprietari degli immobili devono essere flessibili nel condividere il bene con terzi

Il meccanismo prevede che un ente no profit abbia la titolarità proprietaria del fondo, il CLT si pone come amministratore fiduciario del bene che amministra per perseguire l'interesse collettivo dei soggetti interessati.

Dunque, il CLT detiene la proprietà del suolo in modo permanente e cede a terzi la proprietà degli immobili che insistono sul fondo. È proprio questa dissociazione soggettiva del titolo proprietario (proprietà sul suolo/proprietà sugli edifici) a consentire quel meccanismo di socializzazione della rendita fondiaria che rappresenta il cuore del modello, poiché permette al CLT di generare risorse da investire nell'abbattimento dei costi di accesso all'abitazione e nella riqualificazione dell'area (Vercellone, 2022).

I proprietari degli immobili sono vincolati da un contratto che regola diritti e obblighi nei confronti del CLT, in modo da bilanciare le necessità individuali con quelle collettive. Tale formula contrattuale prende il nome di *ground lease*, che è un contratto di locazione con determinate clausole che prevedono che la vendita degli alloggi collocati sul CLT deve avvenire a prezzi calmierati e che il CLT ha un diritto di prelazione sul riacquisto dell'alloggio. Questo meccanismo permette ai proprietari di investire in modo consapevole e ai nuovi acquirenti di non essere soggetti all'innalzamento dei prezzi dovuto alle logiche del mercato. Il CLT sottrae gli immobili alle logiche speculative del mercato immobiliare e consente, a fronte di un unico investimento iniziale il cui plusvalore viene costantemente distribuito, un accesso alla casa a basso costo teoricamente perenne.

La struttura così impostata del modello permette di avere solidità economica, sia per il plusvalore prodotto dalle vendite degli alloggi sia per i canoni versati dai proprietari imposti dal contratto di locazione, tali canoni risultano temperati alla possibilità economica di coloro che pagano.

Ogni CLT dovrebbe essere dotato di statuto che ne regola la gestione per il perseguimento dei fini prestabiliti, lo statuto regola anche l'utilizzo delle risorse economiche che si impiegano solitamente nella valorizzazione dell'area circostante e in manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'immobile. Una caratteristica degli spazi del CLT è la mistione di spazi aperti alla funzione collettiva e spazi privati adibiti all'abitazione, di fatto gli spazi comuni devono essere sempre accessibili e contribuiscono alla formazione di quel senso di comunità che è insito nell'idea del CLT. Inoltre, al suo interno è possibile collocare attività commerciali, spazi culturali, uffici o altre attività gestite da enti o associazioni regolate tramite appositi contratti.

Un aspetto cardine del CLT è la governance tripartita, infatti il Consiglio classico CLT ha due terzi dei suoi membri eletti tra i residenti dell'area prossima al CLT - con 1/3 scelto tra i residenti CLT, e 1/3 da non residenti CLT, in aggiunta l'ultimo terzo del Consiglio di amministrazione è costituito da rappresentanti del pubblico in generale, quali amministratori locali, altri enti senza scopo di lucro, imprese locali, ecc. Questa struttura a tre parti è destinata a consentire ai residenti, la comunità e il pubblico in generale ad avere una voce uguale nella governance dell'organizzazione, idealmente evitando che un qualsiasi interesse domini sugli altri (Crabtree et al., 2013).

Nello specifico (Vercellone, 2020),

- I residenti, chiamati i *lessee members* (per il loro legame tramite contratto)  
Questo gruppo è costituito dalle persone che vivono o beneficiano direttamente delle proprietà gestite dal CLT. La loro rappresentanza nel consiglio garantisce che le

decisioni tengano conto delle esigenze e dei bisogni delle persone che utilizzano effettivamente le risorse

- I membri della comunità locale, chiamati *general membres*

Questo gruppo è composto da rappresentanti della comunità più ampia in cui opera il CLT. Possono essere vicini, membri di organizzazioni locali, o altri attori che non vivono necessariamente nelle proprietà del CLT, ma che sono coinvolti nella promozione del benessere della comunità. Questa componente aiuta a evitare un eccessivo focus sugli interessi dei soli residenti, mantenendo l'equilibrio con le necessità dell'intera comunità

- Gli interessi pubblici e istituzionali, *chiamati public interest*

Questo gruppo è formato da rappresentanti di istituzioni locali, come enti pubblici o organizzazioni non profit, che promuovono l'equità sociale. Coinvolgendo tale categoria si adotta una prospettiva più ampia, garantendo che le operazioni del CLT siano in linea con le politiche pubbliche e che il modello sia sostenibile nel lungo termine.

Nonostante i vantaggi della governance tripartita, esistono anche dei limiti. Essa può essere complessa da gestire, richiedendo un elevato livello di coordinamento e dialogo tra i diversi gruppi. Le divergenze di opinioni tra residenti, comunità e istituzioni possono generare conflitti, e in alcuni casi, il processo decisionale può risultare rallentato. Inoltre, è opportuno sottolineare che la rappresentanza equa tra i vari gruppi può essere problematica e non sempre garantita, soprattutto in contesti in cui le istituzioni pubbliche e private hanno un'influenza sproporzionata.

Un altro aspetto centrale nella logica del CLT che vale la pena approfondire è la separazione di proprietà tra terra e bene/immobile che su di essa insiste. Come sopracitato, il CLT acquisisce e mantiene la proprietà del terreno in maniera permanente, ciò significa che il terreno non può essere venduto né trasferito a privati, proteggendolo da eventuali speculazioni immobiliari o da processi di gentrificazione che potrebbero rendere le case inaccessibili nel tempo. La proprietà del suolo resta collettiva e viene amministrata dal CLT, che agisce in rappresentanza della comunità. Questo aspetto permette di sottrarre il valore del terreno alla logica del mercato immobiliare, mantenendolo accessibile per lungo tempo. Contrariamente al terreno, i cittadini possono acquistare le abitazioni costruite sul suolo del CLT, dimostrandosi uno strumento utile

per garantire l'accesso alla casa. Oltre l'acquisto, anche la vendita di queste proprietà è soggetta a specifiche regole, per garantirne l'accessibilità, di fatto, il prezzo di rivendita di una casa all'interno di un CLT è limitato da un meccanismo di "prezzo equo", che tiene conto solo di una parte dell'apprezzamento del valore dell'immobile.

I vantaggi della separazione suolo – immobile possono essere così riassunti (Davis, 2010):

- Stabilità e tutela contro la speculazione e la gentrificazione,  
Il modello impedisce che il terreno possa essere oggetto di speculazione, mantenendo il patrimonio comunitario intatto sfugge così dalle pressioni del mercato immobiliare, inoltre esso avendo il controllo del suolo, può impedire che la gentrificazione spinga fuori i residenti a basso reddito
- Accessibilità perpetua,  
Il modello garantisce che il costo del suolo non influisca sul prezzo degli immobili, rendendo le abitazioni più accessibili, soprattutto per le fasce di reddito medio-basso.
- Sostenibilità economica,  
La gestione collettiva del suolo consente di pianificare l'uso del territorio in modo sostenibile, tenendo conto delle necessità abitative e sociali della comunità coinvolta.

#### 2.4 Dinamiche attorno al CLT: gentrificazione e speculazione

La gentrificazione è un fenomeno che è fortemente presente nei processi urbani di tutte le città, è un concetto nato in Inghilterra che nel tempo è diventato molto flessibile permettendo la lettura e l'analisi critica di diverse dinamiche in atto.

*“È un processo di sostituzione della popolazione dei residenti e di chi abita o frequenta un'area, al punto che i nuovi utilizzatori hanno uno status socioeconomico superiore rispetto ai precedenti; un processo associato al cambiamento dell'ambiente costruito dello spazio urbano e a investimenti nella riqualificazione di beni immobili e suoli urbani”* (Annunziata, 2020).

Tale fenomeno porta ad un forte cambiamento dell'assetto urbano di intere parti di città che avviene insieme a dei grandi investimenti con lo scopo di riqualificare lo spazio; le aree investite

da gentrificazione assumono un aspetto nuovo eliminando di fatto il carattere dei luoghi e le costruzioni che si sono andate a insediare negli anni, risultando come una perdita di identità del luogo.

In Europa, in particolare al sud, le città sono state riqualificate a favore del turismo e del commercio, creando molte dinamiche consequenziali che sono la liberalizzazione del mercato della casa, la privatizzazione crescente del patrimonio abitativo, stallo nelle politiche di welfare abitativo. Di fatto, mancano politiche per la casa che siano in grado di regolamentare il mercato degli affitti e dell'accesso alla locazione, aumentano però le agevolazioni sulla proprietà.

Questa situazione di totale deregolamentazione svantaggia ed espelle intere fasce di popolazione da quartieri dove vivono, in particolare popolazione con redditi medio-bassi, con attività commerciali non frequentate o non in linea con l'idea della gentrificazione. I fattori che producono l'espulsione sono sempre legittimati dalle istituzioni e tendenzialmente sono: diretta, indiretta, esclusivista, simbolica (Annunziata, 2020).

Nello specifico:

- Diretta,  
A seguito di notifica di sfratto normalmente per insolvenza del mutuo o per prevista demolizione degli edifici
  
- Indiretta,  
A seguito del piano di gentrificazione, cambio di destinazione dell'immobile di residenza che dev'essere trasformato
  
- Esclusivista,  
Rendere intere parti di città inaccessibili a causa dei costi di vita molto alti, costringendo gli abitanti a lasciare quella parte di città
  
- Simbolica,  
È un concetto più astratto che riguarda la stigmatizzazione degli abitanti di ceto medio mettendo in evidenza le differenze.

È inevitabile che la gentrificazione abbia profondi effetti sul mercato immobiliare e dunque sull'accesso alla casa.

Uno degli effetti più evidenti, a seguito di tale fenomeno, è l'aumento dei prezzi di vendita delle case e degli affitti, ciò è generato a seguito del "miglioramento" di una determinata area per gli investimenti che sono collocati. L'investimento, dunque, genera attrattività che a sua volta è generatrice di altre dinamiche economiche, una di queste è l'aumento del costo dell'abitazione. Inoltre, è possibile che a causa dell'incremento di popolazione che si sposta, l'area coinvolta risulti avere meno disponibilità di abitazioni e dunque diventi meno accessibile. Importante conseguenza è anche il *displacement* della popolazione residente che, come già citato, non possono più vivere nel loro quartiere a causa dell'incremento vertiginoso dei prezzi, risultando così espulsi verso la periferia. Lo spostamento di masse di popolazione da zone centrali alle periferie genera anche una sorta di segregazione urbana che tutt'ora è un fenomeno molto presente.

Un'altra conseguenza della gentrificazione è la speculazione immobiliare, poiché investitori con tendenze speculative privilegiano costruzioni di abitazioni di lusso attratti dai grandi profitti, alimentando così la problematica dell'abitazione accessibile. In questo modo si tende a concentrare la ricchezza immobiliare che sarà in mano a pochi investitori, aumentando la disuguaglianza abitativa sia in termini di popolazione che vive in aree ricche e gentrificate e popolazione che vive in periferia, sia in termini di qualità delle condizioni abitative che per i primi sono di alta qualità e per gli ultimi risultano essere scarse e precarie.

In questo scenario urbano complesso, il CLT potrebbe essere una soluzione per quanto riguarda l'abitazione. Esso fornisce una serie di benefici per le comunità che altrimenti potrebbero essere soggette a fenomeni di gentrificazione (Davis, 2010):

- Stabilità,  
Esso permette alle famiglie a basso e medio reddito di rimanere nelle loro comunità, anche in presenza di un aumento della domanda e dei prezzi degli immobili nella zona di residenza. Questo avviene tramite la gestione collettiva del suolo che impedisce che le proprietà vengano acquisite e vendute a prezzi di mercato molto alti, mantenendo stabili le dinamiche economiche e sociali della comunità
- Accesso alla casa perpetuo,  
Le abitazioni gestite dal CLT rimangono accessibili per generazioni, grazie al prezzo fisso e calmierato. Questo riduce il rischio che i residenti vengano spinti fuori dai loro quartieri a causa dell'aumento dei costi abitativi

- Maggiore equità sociale nei quartieri,  
Il CLT promuove l'equità sociale e riduce le disuguaglianze economiche, cercando di colmare il divario sociale
  
- Sviluppo sostenibile e inclusivo,  
Il CLT incoraggia lo sviluppo urbano in modo inclusivo, evitando che i progetti di rigenerazione urbana siano guidati esclusivamente dal profitto. Gli investimenti nel quartiere non si traducono in uno spostamento della popolazione locale, ma piuttosto in una riqualificazione che mantiene intatte le strutture sociali ed economiche preesistenti.

## Capitolo 3, Mappatura del fenomeno nel mondo, CLT a confronto

### 3.1 Metodologia dell'analisi

La mappatura di alcuni casi di CLT in tutto il mondo è un passaggio fondamentale ai fini del lavoro in quanto è utile per comprendere quali sono le caratteristiche principali dei casi selezionati, le similitudini e differenze con il classico CLT statunitense, capire dove si è diffuso il fenomeno e soprattutto analizzare i temi chiave che sono stati scelti per poter rendere i casi confrontabili tra di loro. Tale analisi è un'analisi cosiddetta desk, ovvero si basa sulla ricerca di informazioni da fonti quali web, articoli accademici, letture comunitarie ovvero derivanti da procedure che riguardano l'Unione Europea, che vengono poi raccolte e messe a sistema per tutti i casi studio. Chiaramente, il panorama è ampio è stata fatta una selezione di casi, rilevati dalla letteratura, da casi pionieri a modelli più recenti.

L'analisi si concentra su questi casi di CLT:

- Champlain Housing Trust, Burlington, Stati Uniti, 1984
- Dudley Street Neighborhood Initiative, Boston, Stati Uniti, 1984
- Tanzania-Bodeni CLT, Kenya, Africa, 1991-2004
- Caño Martín Peña Land Trust, San Juan, Porto Rico, 2004
- Granby Four Street CLT, Liverpool, Gran Bretagna, 2011
- Community Land Trust, Bruxelles, Belgio, 2012
- Organisme de Foncier Solidaire Metropole de Lille, Francia, 2017

Essi sono stati scelti in quanto ognuno di esso ha determinate caratteristiche che permettono di delineare un quadro rappresentativo dei modelli CLT sviluppatisi nel mondo. In particolare, i due casi statunitensi rappresentano il modello classico del CLT, nato negli Stati Uniti, e nonostante essi siano nati nello stesso luogo, si discostano per il modo in cui si sono formati e per i meccanismi di partecipazione dei cittadini. Il modello portoricano e africano invece sono esempi di autogestione e di organizzazione bottom up di iniziative per vivere più consapevolmente i propri territori. I tre casi europei, invece, sono casi apripista nel panorama europeo e mostrano com'è possibile esportare il modello statunitense negli ordinamenti giuridici di altri stati.

Tutta l'analisi è stata basata sulla ricerca di dati comuni che potessero essere confrontabili e che potessero portare in conclusioni a delineare similitudini e differenze tra i diversi casi. Nello specifico, in una prima fase, sono stati selezionati alcuni temi chiave, essi sono:

- In quale contesto nasce il caso
- Come esso gestisce la divisione tra proprietà della terra e proprietà dell'immobile,
- Quali attori giocano un ruolo fondamentale nella sua nascita e nel suo sviluppo
- Qual è il modello di governance del quale si sono dotati

Il campione si è dimostrato rappresentativo proprio poiché i casi mostrano differenti caratteristiche, grazie alle quali è stato possibile effettuare dei confronti sulle informazioni comuni.

È stata successivamente realizzata una tabella che raccogliesse i dati utili e facesse da guida alla lettura dei casi, essa tiene conto di questi dati:

- Anno, è l'anno in cui il progetto è nato
- Costituzione, indica com'è nato e da quali organizzazioni/enti è formato
- Attori promotori, sono gli attori che si sono battuti per la nascita e l'avvio del CLT
- Altri attori coinvolti, sono gli attori successivamente coinvolti, coloro che decidono in un secondo momento di supportare il progetto
- Proprietà della terra, è l'ente, nello specifico il trust, che possiede la terra
- Governance, indica il modello di governance di cui si dota il CLT per comprendere qual è l'organo direttivo e chi prende le decisioni.

Successivamente tali informazioni sono state spiegate per esteso in quanto per ogni caso studio è presente una scheda che fornisce una descrizione più dettagliata del caso.

Infine, nell'ultima parte i casi sono stati comparati, pur tenendo conto di tutti i limiti di un'operazione di questa portata. La comparazione è utile al fine di capire quali sono

le caratteristiche simili e quali le differenze dei casi. Per tale analisi è stato ritenuto importante raggruppare i dati per nascita, contesto e governance. Ognuna delle tematiche ha poi delle sottocategorie alle quali è stato assegnato il CLT corrispondente, ovvero quello che rappresenta una delle caratteristiche descritte. Ad esempio, per la nascita sono stati individuate tre sottocategorie quali:

- Nascita del CLT per volontà dell'Amministrazione, locale o centrale,
- Nascita del CLT per la volontà dei residenti,
- Nascita del CLT per la volontà di realtà territoriali, associazioni e/o organizzazioni senza scopo di lucro

Ad ognuna di queste categorie è stato associato il caso corrispondente tra quelli descritti.

3.2 Individuazione dei casi specchio

	Anno	Costituzione	Attori Promotori	Altri attori coinvolti	Proprietà della terra	Governance
<b>Champlain Housing Trust, Burlington, Vermont (USA)</b>	1984	Organizzazione no profit Burlington Community Land Trust (BCLT) + Organizzazione no profit Lake Champlain Housing Development Corporation (LCHDC)= Champlain Housing Trust	Community and Economic Development Office (CEDO), organo appositamente creato dall'amministrazione pubblica	Cittadini, Attivisti	Champlain Housing Trust	Il modello di governance è tripartito: Il consiglio è composto equamente da rappresentanti di residenti proprietari, società civile (non proprietari) e autorità che rappresentano l'interesse pubblico
<b>Dudley Street Neighborhood, Boston, Massachusetts (USA)</b>	1984	Dudley Street Neighborhood Initiative nata dai residenti che volevano contrastare i fenomeni che stavano compromettendo il quartiere. Successivamente nasce il trust Dudley Neighbors Inc. che è proprietario dei terreni	Cittadini residenti	Amministrazione locale	Dudley Neighbors Inc.	Il modello di governance è tripartito: Il consiglio è composto equamente da rappresentanti di residenti proprietari, società civile (non proprietari) e autorità che rappresentano l'interesse pubblico
<b>Tanzania-Bodeni CLT (Kenya)</b>	1991-2004	Accordo tra diverse parti, processi multi-stakeholder, grazie al quale nasce il Tanzania-Bodeni CLT dall'organizzazione dei cittadini diventati fiduciari	Rappresentanti dei residenti informali, il Ministero degli enti locali e l'Agenzia di sviluppo tedesca e l'amministrazione locale Voi council	Kenya Railways Corporation e Voi Sisal Estates Ltd (proprietari iniziali dei terreni da acquisire), National Co-operative Housing Union (NACHU, fornisce prestiti ai cittadini), Housing and Building Research Institute dell'Università di Nairobi (sviluppa soluzioni abitative sostenibili), Barclays Bank (gestisce il fondo bancario del progetto), Kituo cha Sheria ONG (gestiscono le questioni legali)	Tanzania-Bodeni CLT	Un consiglio di amministrazione di nove membri amministra il CLT. Il consiglio è assistito da un comitato dei residenti, che è responsabile della gestione quotidiana del CLT
<b>Caño Martín Peña Land Trust (Porto Rico)</b>	2004	Nel 2002 nasce il progetto ENLANCE Cano Martín Peña con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita nell'omonimo quartiere tramite il ripristino degli ambienti naturali. Altre realtà locali sono state coinvolte: G8 (ente che riunisce 12 organizzazioni no profit), Corporacion de Poyecto Enlance, Fideicomiso de la tierra del Cano Martín Peña (che è il trust)	Cittadini, Organizzazioni no profit, Attivisti	Cittadini, Organizzazioni no profit, Attivisti	Fideicomiso de la Tierra	Il comitato di gestione è composto solamente da membri della comunità, i cittadini
<b>Granby Four Street CLT (Liverpool, UK)</b>	2011	Formalmente il CLT è stato fondato dai residenti, sostenuto dal team di progettazione Assemble che ha lavorato per la ristrutturazione di Four Street	Cittadini residenti, forme associative di attivisti	Assemble	Granby Four Street CLT	il consiglio di amministrazione è formato da membri della comunità di Granby
<b>Community Land Trust Bruxelles</b>	2012	Organizzazione no profit Platform Community Land Trust Bruxelles diventata nel 2012 Community Land Trust Bruxelles. Quindi Community Land Trust Bruxelles si occupa dei progetti abitativi e la fondazione Foundation Community Land Trust Brussels è la proprietaria dei terreni	Organizzazioni no profit	Amministrazione locale	Foundation Community Land Trust Brussels	Il modello di governance è tripartito: Il consiglio è composto equamente da rappresentanti di residenti proprietari, società civile (non proprietari) e autorità che rappresentano l'interesse pubblico
<b>OFSML, Organisme de Foncier Solidaire (Metropole de Lille)</b>	2017	Nasce dalla forma associativa della Città di Lille, della Metropoli Europea di Lille, della Fondazione Lille e della Federazione dei Promotori Immobiliari dell'Hauts de France.	L'amministrazione della comunale di Lille, la città metropolitana di Lille, la Federazione dei Costruttori Immobiliari dell'Hauts de France, l'Unione Regionale dell'Abitazione Regionale dell'Hauts-de-France, Action Logement Hauts-de-France, l'EPF Hauts-de-France	Cittadini	Organisme de Foncier Solidaire	La governance è basata su una cooperazione tra pubblico e privato, i 6 membri che collaborano: Fondazione di Lille, Città di Lille, Metropole Europeenne de Lille, la Federazione dei costruttori immobiliari dell'alta Francia, l'Action Logement e l'Union Sociale de l'Abitat

### 3.2.1 Temi chiave a confronto

Il confronto tra i diversi casi avviene secondo alcune precise tematiche che sono il contesto nel quale nascono i CLT, la divisione tra le proprietà di terra e immobile, gli attori che danno avvio al processo e quelli che partecipano in un secondo momento, e il modello di governance di cui si dotano i CLT.

Analizzare il contesto significa comprendere le dinamiche che portano alla necessità di instaurare un modello come quello del CLT in un determinato luogo. Le dinamiche sociali, ambientali, economiche che intrecciano quindi le dinamiche abitative sono fondamentali per capire i motivi che hanno portato alla nascita del CLT e le esigenze che esso deve soddisfare. I motivi più comuni sono solitamente la mancanza di abitazioni a prezzo accessibile e la conseguente crisi del settore immobiliare, oltre che la mancanza di edilizia sociale pubblica che portano quindi a forti disuguaglianze tra la popolazione e alla negazione del diritto all'abitazione.

La divisione della proprietà della terra dalla proprietà dell'immobile invece è caratteristica fondamentale del CLT proprio nella sua conformazione; infatti, esso nasce già con l'idea della divisione della proprietà del terreno spesso affidata ad una fondazione e/o associazione, in modo da mantenere il prezzo fisso staccato dalle logiche del mercato immobiliare, che non subisce dunque alterazioni di costo. Questo meccanismo permette di vendere gli alloggi situati su quel terreno ad un prezzo calmierato, che sottrae il prezzo del terreno diventato un trust fondiario. In linea di massima tutti i CLT funzionano in questa maniera, proprio per abbassare notevolmente i prezzi (Vercellone, 2020).

Un punto cardine è quali attori danno avvio al processo e quali vengono coinvolti a processo avviato, tale analisi permette la divisione degli attori tra pubblico e privato e dunque di capire il livello di coinvolgimento degli enti amministrativi pubblici e della comunità locale. Alcuni CLT sono fortemente voluti dalle amministrazioni locali e dunque hanno un approccio che si avvicina a quello top down, nonostante essi derivino da processi di governance urbana collaborativa. Essi sono gli stessi che hanno un minor livello di partecipazione da parte della popolazione locale e solitamente vengono creati per tamponare una problematica in atto. Riscuotono maggior successo gli esempi di CLT fortemente voluti dalla popolazione che prendono avvio da iniziative dei cittadini locali, sono gli stessi che hanno un forte livello di partecipazione comunitaria, e in alcuni casi sono veri e propri esempi di autorganizzazione e autogestione abitativa.

Anche la governance gioca un ruolo chiave in quanto si tratta del modello di gestione e decisionale del CLT, che più frequentemente è dotato di una governance tripartita in cui il

Consiglio di amministrazione è composto equamente da rappresentanti di residenti proprietari, società civile (non proprietari) e autorità che rappresentano l'interesse pubblico. Tale tripartizione permette la rappresentanza di tutti gli interessati al processo che possono esprimere le proprie idee e prendere decisioni insieme agli altri portatori di interesse. In alcuni casi il modello di governance può essere interamente affidato ai membri della comunità locale, escludendo così le autorità pubbliche proprio per affermare la forte partecipazione comunitaria. In altri casi, al contrario il potere pubblico è molto forte e presente soprattutto in stati dove il potere è accentrato. Si tratta quindi di una cooperazione tra pubblico e privato, dove l'ultima parola spetta all'istituzione pubblica (National CLT Network, 2012).

Di seguito l'analisi di alcuni casi dei quali sono state raccolte tali caratteristiche in modo da poterle confrontare e comprendere il funzionamento del modello del CLT nei diversi stati, sono state poi messe in evidenza similitudini e differenze tra i vari casi che successivamente serviranno per comprendere il modello torinese.

### 3.2.2 Negli Stati Uniti d'America: I casi di Burlington e di Boston

I casi selezionati sono Champlain Housing Trust, Burlington (Vermont) e Dudley Street Neighborhood Initiative a Boston (Massachusetts).

Champlain Housing Trust nasce nel 1984 a Burlington, nel Vermont. È uno dei primi casi di CLT negli Stati Uniti e proprio per questo molto studiato e replicato.

Esso nasce con una visione ben chiara ovvero fornire accesso permanente alla casa a tutta la popolazione indipendentemente dal reddito. Tale visione è supportata dal governo progressista eletto nella città di Burlington, che mirava a soluzioni abitative innovative in linea con le idee progressiste del governo centrale a cui capo faceva Ronald Regan. Il modello del CLT è stata la soluzione innovativa contro i processi di gentrificazione che minacciavano il diritto all'abitazione per la popolazione in fascia di reddito medio bassa (Get a Home, 2024)

Di fatto, lo stato del Vermont stava vivendo un incremento dell'edificato in senso speculativo, negli anni '80 si assiste ad un aumento dell'urbanizzazione a discapito del paesaggio agricolo con un forte aumento delle costruzioni di lusso poco accessibili e dei processi di gentrificazione che portano all'esclusione degli stessi cittadini. Tale situazione ha avuto forti ripercussioni sul

mercato immobiliare, proprio per il forte aumento dei prezzi delle case sia in affitto che in vendita diventate economicamente inaccessibili, ma anche per la mancanza di alloggi.

Quello di Champlain Housing Trust è un esempio di CLT top down, esso è stato fortemente voluto dall'amministrazione locale per sopperire alla mancanza di abitazioni e ricevere consensi dalla popolazione, al punto che è stato creato un organo preposto il Community and Economic Development Office (CEDO) con il compito di lavorare sulla realizzazione di un trust fondiario. È stato proprio il CEDO a portare a Burlington il CLT, coinvolgendo in una seconda fase i cittadini. Gli attori coinvolti nel processo sono:

- I membri del Community and Economic Development Office (CEDO) e l'amministrazione locale con a capo il sindaco di Burlington, Sanders, essi fondano il CLT
- I cittadini, la comunità locale, gli attivisti e gli stakeholders interessati al processo, sono attori che solo in una seconda fase sono stati coinvolti

Il meccanismo di funzionamento del CLT è classico, di fatto, inizialmente è stata creata la Champlain Housing Trust (CHT) dalla fusione della Burlington Community Land Trust (BCLT) e della Lake Champlain Housing Development Corporation (LCHDC), entrambe organizzazioni senza scopo di lucro. La CHT detiene la proprietà della terra acquisita dall'amministrazione locale, in questo caso, essendo a capo del progetto proprio l'amministrazione locale, il terreno non è stato acquistato ma affidato direttamente al trust fiduciario. I finanziamenti che ha ricevuto il progetto sono essenzialmente pubblici e derivano per lo più da fondi municipali, fondi federali, programmi locali di housing e la stessa amministrazione della città.

Per quanto riguarda invece il modello di governance anch'esso è classico dei CLT e segue la forma del consiglio tripartito. Infatti:

- Un terzo del consiglio direttivo è composto dai proprietari di case, affittuari o membri di cooperative che vivono in una delle case di CHT,
- Un terzo del consiglio composto da rappresentanti dei membri generali di CHT ovvero persone che vivono nell'area di servizio e supportano la sua missione, ma che non vivono in una casa CHT,
- Un terzo del consiglio composto da funzionari del settore pubblico, provenienti da vari governi municipali ed enti regionali all'interno dell'area di servizio del trust.

(International center for Community Land Trust, 2015)

Nonostante CHT abbia un consiglio tripartito, con rappresentanza cittadina, inizialmente non era forte la partecipazione e l'unione comunitaria. Solo successivamente il progetto è stato

accettato da cittadini che ad oggi vi partecipano attivamente, di fatto il CHT organizza molte attività che coinvolgono sia i residenti che la comunità locale. Alcune delle iniziative per rafforzare il legame comunitario sono ad esempio:

- Il community garden che offrono un punto di ritrovo e confronto con la comunità, utilizzati anche a scopo educativo
- Meeting annuali e picnic per incontrarsi e discutere insieme degli obiettivi da portare avanti del futuro
- Iniziative di ritrovo per i ragazzi, pomeriggi gioco e studio
- Programmi per il supporto famiglie con reddito basso, soprattutto a scopo educativo dei loro figli

(Champlain Housing Trust archivi, 2019)



Fig 4- Volantino Newsletter CHT 2019 (Fonte: Getahome.org)

Oggi, il Champlain Housing Trust è uno dei CLT più grandi trust del mondo, gestendo oltre 2.800 unità abitative tra proprietà e affitti. Esso è replicato e studiato a livello internazionale, come nel caso del Belgio, ad esempio, e addirittura gli altri stati mandano delle equipe di esperti e accademici per analizzare il CLT e poterlo replicare. Esso è stato premiato con il Word Habitat Award nel 2008 per la capacità di rendere la casa accessibile attraverso un accesso equo e sicuro.

Esso è rinomato anche per la collaborazione, di fatto oltre agli altri CLT con cui coopera facendo parte della rete internazionale CLT, esso supporta diversi progetti di housing sia nello stato del Vermont che in tutti gli Stati Uniti. (Champlain Housing Trust archivi, 2019)

Dudley Street CLT a Boston (Massachusetts) è un caso statunitense nato in modo differente rispetto al primo. Esso rappresenta un caso di riappropriazione degli spazi da parte dei cittadini, il caso prende avvio da un contesto particolare di compromissione dei terreni, di fatto i quartieri di Roxbury e Dorchester erano utilizzati come discariche illegali da parte dell'amministrazione, apportando non pochi danni alla popolazione locale, prima tra tutte alla salute e alla qualità della vita. I residenti, per lo più afroamericani e latini in condizioni lavorative ed abitative precarie, decidono di intervenire per decidere loro stessi del luogo in cui vivono, creando la Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI), iniziativa che parte dal basso per contrastare i fenomeni di compromissione dei loro quartieri. Tale iniziativa si oppone all'amministrazione locale chiedendo l'esproprio dei terreni e l'affidamento di quest'ultimi ad un trust fondiario gestito interamente dai cittadini locali.

Il trust fondiario dal nome di Dudley Neighbors Inc. ottiene l'esproprio e la conseguente proprietà dei terreni, concessa dall'amministrazione locale. Dunque, se in un primo momento l'amministrazione era contraria, successivamente ha appoggiato il CLT concedendo la possibilità di espropriare i terreni e di conseguenza eliminare la discarica illegale insediatasi sui terreni di Dudley Street.

Gli attori principali del processo di costituzione del CLT sono:

- i cittadini residenti dei quartieri interessati dalla discarica, essi credono fortemente di poter ribaltare la situazione del proprio quartiere per migliorare la qualità della vita e ridurre al minimo i danni alla salute. Il forte senso di comunità fa diventare i cittadini protagonisti del luogo in cui vivono ed ostacola i progetti in atto.
- L'amministrazione di Boston che, notando la grande mobilitazione dei cittadini, decide in un secondo momento di appoggiare la causa e sostenere l'iniziativa DSNI
- 

Il modello di governance è il classico modello tripartito, che di fatto rappresenta un modello decisionale democratico. Il Consiglio di amministrazione è equamente formato da rappresentanti di residenti proprietari delle case, membri della società civile e rappresentanti dell'interesse pubblico.

- I residenti rappresentano la maggior parte del consiglio in modo da poter influire loro stessi nelle decisioni prese per l'area in cui vivono, proprio per il forte senso di riappropriazione
- La comunità locale è importante poiché controllano di fatto che gli interessi di tutta la comunità siano rappresentati e perseguiti
- Rappresentanti dell'interesse pubblico, rappresentano l'amministrazione apportando soprattutto pareri tecnici.

(Dudley Street Neighborhood Initiative, 2023)

Dudley Street Inc. pubblica spesso diversi annunci per poter candidarsi come inquilini delle nuove unità inserite nel loro trust. Di fatto, il trust acquisisce spesso diversi nuovi terreni ai quali è possibile accedere tramite bando. Un esempio è quello del quartiere di Roxbury dove sono stati acquistati due immobili dal trust da rendere accessibili per i cittadini, esso dunque porta avanti delle sessioni informative per la comunità e solo successivamente è possibile candidarsi come inquilini. Di seguito il manifesto di un edificio a Roxbury



**8 WOODFORD STREET  
AND 21 MAGNOLIA STREET  
\$333,000**

*Fig 5- Manifesto casa a Roxbury (Fonte: DudleyInc., 2021)*

### 3.2.3 In Africa: il caso del Kenya

Il caso selezionato è collocato a Voi, in Kenya, in direzione sud-est dalla capitale Nairobi. Tanzania-Bodeni CLT nasce nel 1991 fino a raggiungere la sua effettiva forma giuridica nel 2004. Il contesto abitativo africano è poco normato, di fatto non è possibile possedere un terreno su cui edificare una casa permanente in quanto i suoli sono dello stato che li protegge e tutela. Inoltre, non sono presenti politiche a supporto del settore abitativo, bensì sono favoriti gli insediamenti informali spesso con costruzioni realizzate da materiali di scarto quali metalli e legno.

Nell'area interessata dal trust insistevano diversi insediamenti informali con un tasso di povertà molto alto, di fatto 70% dei residenti erano disoccupati (Yahya, 2002). Oltre ad una situazione socioeconomica sfavorevole, sono presenti anche delle problematiche ambientali legate al corso d'acqua passante per la città di Voi. Tale fiume inonda perennemente gli insediamenti con conseguenze sulle costruzioni fatiscenti, le condizioni igienico sanitarie e lo spostamento di rifiuti. L'amministrazione e le politiche africane non supportano condizioni di vita migliori per gli abitanti dell'area. Dunque, inizialmente gli abitanti hanno presentato una petizione affinché il loro insediamento fosse legalizzato e riconosciuto dalla legge e, successivamente, si è giunti alla necessità di una nuova forma abitativa che richiedesse uno studio approfondito. (RioOnWatch, 2022)

Di fatto è stipulato un accordo tra gli attori considerato fondatori del CLT che sono:

- I rappresentanti dei residenti informali,
- il Ministero degli enti locali,
- l'Agenzia di sviluppo tedesca,
- l'Amministrazione locale Voi-Council

I seguenti attori hanno come obiettivo la legalizzazione dell'insediamento informale, l'implementazione della dotazione di servizi per l'area, il risanamento ambientale nei pressi del corso d'acqua. Tutto ciò lasciando decidere i cittadini residenti le modalità e la forma che avrebbe preso il progetto e soprattutto in che modo essi volessero riappropriarsi del terreno. A seguito di vari sondaggi, la forma scelta è stata quella del CLT.

Dunque, il processo è molto lungo e coinvolge numerosi altri attori quali:

- Kenya Railways Corporation e Voi Sisal Estates Ltd che sono i proprietari iniziali dei terreni da acquisire su cui insiste l'insediamento

- National Co-operative Housing Union (NACHU) che fornisce prestiti ai cittadini per finanziare lo sviluppo del progetto
- Housing and Building Research Institute dell'Università di Nairobi che rappresenta l'ente tecnico che sviluppa soluzioni abitative sostenibili
- Barclays Bank, è la banca che gestisce il fondo bancario del progetto e la raccolta fondi
- Kituo cha Sheria ONG, si occupa delle questioni legali

Ognuno di questi attori interviene in modo diverso apportando il proprio contributo, è proprio per questo che è possibile affermare che si tratta di un processo multi-stakeholders il quale mette in gioco tanti interessi diversi. Tali stakeholders hanno lavorato congiuntamente con i residenti, infatti il processo di pianificazione ha coinvolto attivamente i residenti nella progettazione degli spazi da loro frequentati.

Dal punto di vista tecnico, la divisione di proprietà della terra dalla proprietà dell'immobile, condizione fondamentale per il funzionamento di un CLT, non era mai stata considerata nel diritto del Kenya: infatti non era possibile una proprietà della terra comunitaria, ma era favorita la proprietà individuale o dello Stato. Soprattutto se tale suolo appartiene perpetuamente ad un ente senza scopo di lucro, che, inoltre, non è mai stato creato nel diritto keniano. (Midheme, 2010) Per tali ragioni il gruppo di lavoro ha elaborato diversi strumenti e soluzioni nel corso degli anni, in particolare, aggirare la regola contro le perpetuità, i residenti si sono prima organizzati e registrati come Tanzania- Bondeni Settlement Soci-ety, ai sensi del Societies Act. E solo successivamente essi hanno redatto un atto fiduciario che delineava le linee guida per la nomina di un consiglio di amministrazione. Dunque, sono stati scelti i fiduciari del trust che si sono registrati come Tanzania-Bondeni Community Land Trust. A questo punto manca l'affidamento dei terreni, risolto tramite un head-lease da parte dello Stato. Di fatto, lo Stato affida i suoli al nuovo CLT che dovrà pagare un canone, a sua volta il CLT emette sub-locazioni a singole famiglie come prova del possesso di proprietà all'interno dell'insediamento.

La governance è organizzata in modo da favorire la rappresentanza di tutti i membri principali del processo, il Consiglio di amministrazione è formato da nove componenti scelti tra gli stakeholders con maggiori interessi coinvolti, quali ad esempio gli attori che lo hanno fondato. A questo si affianca un consiglio di residenti che si occupa quotidianamente delle decisioni da prendere in merito al CLT, in rappresentanza della comunità locale.

Il più grande risultato del CLT Tanzania-Bondeni è stata la sua capacità di aiutare le famiglie povere ad ottenere un accesso legale a terreni urbani che erano stati loro sottratti. Proteggendo i residenti dagli spostamenti indotti dal mercato, il CLT ha facilitato l'accesso e il mantenimento

dei terreni urbani e delle abitazioni da parte dei poveri in un modo si sarebbe mai avverato nel libero mercato (Midheme, 2010). Inoltre, è ben chiaro il forte senso di partecipazione comunitaria dei residenti che hanno sempre svolto un ruolo attivo nella presa decisionale, ma anche in tutto il processo costitutivo del CLT, tale fattore è stato aiutato dal fatto che i residenti del primo nucleo informale erano residenti stabili e non occasionali e questo ha permesso una certa continuità. Essi ad oggi sono in possesso del suolo che occupano e, concretamente, rappresentano un unicum nel panorama africano, costellato di progetti abitativi poco solidi ed efficaci. (RioOnWatch, 2022)



*Fig 6- Uffici del trust a Voi, Kenya (Fonte: RioOnWatch, 2022)*

### 3.2.4 Il CLT portoricano, il caso di Caño Martín Peña a San Juan

Il CLT di Porto Rico nasce nel 2004 a seguito di problematiche ambientali del Caño Martín Peña, si tratta di un canale con una lunghezza di 6,75 chilometri, che attraversa la capitale di San Juan. Esso fa parte dell'estuario della Baia di San Juan, uno degli estuari ritenuti di grande importanza poiché lungo quest'ultimo si concentrano importanti risorse naturali, commerciali e turistiche, come il principale centro portuale, aeroporti, hotel, comunità secolari e centri urbani. Inizialmente Caño era uno spazio naturale con foreste che ospitavano un'abbondante biodiversità, successivamente però migliaia di contadini emigrati in città in cerca di lavoro iniziano a riempire le zone umide lungo il Caño per costruire le proprie case. Storicamente, dunque, diventa un sito di insediamenti informali, igienicamente problematico per lo scarico

delle acque reflue. Oggi, migliaia di case ed edifici della città scaricano lì la loro acqua sanitaria, quindi sono presenti alte concentrazioni di coliformi fecali, rifiuti e altri contaminanti. Tale corso d'acqua non risulta essere in sicurezza e dunque molti sono i casi in cui straripa diventando un pericolo per la salute degli abitanti dei comuni limitrofi, che con l'esondazione si trovano sommersi da acque contaminate.

Formalmente il progetto nasce come parte di una rigenerazione ambientale chiamato ENLACE che ha l'obiettivo di recuperare il corso d'acqua, la sua integrità, biodiversità e sicurezza. Tale progetto mira altresì ad una città più accessibile, dalle pari opportunità per tutti i suoi cittadini. ENLACE è anche un ente governativo creato appositamente per seguire l'omonimo progetto a cui prendono parte diverse entità che lavorano insieme per drenare il Caño Martín Peña e trasformare le comunità a lui limitrofe. Nello specifico, sono 8 le comunità limitrofe che sono altamente compromesse dal Caño Martín Peña rappresentate dall'organizzazione G-8 Inc. che si batte per il raggiungimento dei diritti fondamentali in tale contesto. (Proyecto Enlace del Caño Martín Peñ, 2021)

Per superare la povertà e l'inaccessibilità alla casa, le comunità del Caño Martín Peña hanno adottato il meccanismo del CLT, attraverso l'organizzazione Fideicomiso de la Tierra che formalmente possiede i terreni permettendo l'accesso legale ad essi, blocca la speculazione nel caso in cui il prezzo del terreno aumenti dopo le opere di drenaggio e messa in sicurezza e soprattutto permette l'accesso all'abitazione ai cittadini che non possono accedervi. Dunque, gli attori principali del processo sono:

- I residenti di Caño Martín Peña, essi sono i principali attori del processo, di fatto essi hanno il forte desiderio di riappropriarsi della propria terra e di ristabilire l'equilibrio ambientale per una maggiore qualità della vita
- ENLACE, ente governativo realizzato per il controllo e realizzazione dell'omonimo progetto di riqualificazione ambientale del fiume. Tale riqualificazione è fondamentale per i cittadini perché permetterebbe loro il raggiungimento degli obiettivi di salubrità ambientale e accessibilità alla casa
- Fideicomiso de la Tierra, organizzazione senza scopo di lucro che permette la realizzazione del CLT, grazie alla sua forma giuridica, è stato possibile gestire la proprietà della terra in modo da sottrarlo a forme speculative bensì cercando di giovare i residenti dell'area
- G8 Inc. organizzazione che raggruppa i rappresentanti della comunità limitrofe al corso d'acqua che sono fortemente a rischio a causa degli agenti inquinanti

- Istituzioni pubbliche, inizialmente non intervengono ma successivamente sostengono la causa attraverso programmi di riqualificazione dell'area

Nella prima fase di realizzazione del CLT sono fondamentali i residenti, ENLANCE e Fideicomiso de la Tierra, successivamente tutte le altre organizzazioni che hanno deciso di apportare il loro contributo e le amministrazioni locali e statali. (FideicomisoMartinPena, 2021)



Fig 7- Fideicomiso de la Terra (Fonte: martinpena.org, 2021)

La governance del CLT non è tripartita bensì il consiglio di gestione è interamente costituito dai cittadini della comunità coinvolta nel processo, è possibile ascoltare i rappresentanti delle organizzazioni, le amministrazioni locali, gli stakeholders con determinati interessi e tecnici, ma le decisioni spettano alla comunità. Il modello è quasi di autogestione, tipico dei CLT dell'America latina. Proprio per questo è molto forte il senso di comunità e appartenenza al territorio di Caño e la partecipazione dei cittadini è molto attiva, essi rivendicano il diritto di restare nella loro terra e di riappropriarsene attraverso il CLT che concede loro il diritto di superficie sulla casa in gestione. L'accesso alla casa di fatto è concesso tramite un contratto tra il CLT e i cittadini che hanno diritto d'uso e di superficie dell'immobile, la terra rimane di proprietà di Fideicomiso de la Tierra e il prezzo è nettamente inferiore dei prezzi di mercato.

Tale soluzione è stata pensata per favorire la permanenza dei cittadini che finora vivevano in una situazione di informalità, in modo che essi godessero di una situazione abitativa maggiormente formalizzata.

### 3.2.5 In Inghilterra: Granby Four a Liverpool

Il Granby Four Streets è un'area di forma triangolare composta da Beaconsfield Street, Cairns Street, Jermyn Street e Ducie Street.



*Fig 8- Mappa dell'area di pertinenza di GFS (Fonte: Assemble Studio, 2015)*

L'area fa parte del quartiere di Toxteth che, alla fine della Seconda guerra mondiale, ospitò l'ondata migratoria della città di Liverpool. Esso è lo stesso quartiere che, negli anni '70, fu colpito da disoccupazione e tensioni legate alla convivenza di diverse comunità etniche, aggravato dal declino progressivo delle fiorenti attività commerciali nell'intorno del quartiere. L'area, a seguito di ulteriori rivolte, venne quasi totalmente abbandonata e le sue case cadute in rovina coinvolte in numerose demolizioni. Nasce allora il Granby Resident Association per preservare il quartiere dalle demolizioni, la sua maggior battaglia è stata contro l'Housing Market Renewal Initiative ovvero un'iniziativa per riqualificare il quartiere e renderlo vivibile per le classi medie che venne poi interrotta dal cambio di governo (Thompson, 2020).

Nel 2010 sono proprio i residenti a organizzarsi in una campagna per migliorare le case e il quartiere, così nel 2011 costituiscono formalmente il Granby Four Street Community Land Trust. La ricerca di investitori e progettisti ha portato alla collaborazione con Assemble Studio, un

gruppo di progettazione che ha realizzato il progetto di Four Streets, con il totale coinvolgimento dei cittadini residenti secondo un approccio di rigenerazione dal basso. Oltre le case, da vedere e/o affittare, il CLT prevede degli spazi comunitari come il Winter Garden, un giardino d'inverno per aumentare la dotazione del quartiere, un'area commerciale e uno street market mensile per supportare il commercio locale al dettaglio.

Il progetto è particolare in quanto, a seguito della demolizione di tutte le strade tranne 4, sono state ristrutturare le uniche palazzine vittoriane rimaste lungo le four street proprio secondo le richieste dei residenti. Il progetto mira a rispettare la forte identità del quartiere mantenendo visibile il passato ma con un tocco di modernità, di fatto le palazzine sono vittoriane ma internamente sono state ristrutturate secondo una visione moderna e colorata. (AssembleStudio, 2015)



Fig 9- Palazzine (Fonte: [granby4streetsclt.org](http://granby4streetsclt.org), 2015)



Fig 10- Abitanti (Fonte: [granby4streetsclt.org](http://granby4streetsclt.org), 2015)

Gli attori principali del processo sono:

- I cittadini residenti sono gli attori principali del processo, essi sono i promotori assieme ad alcune forme associative del community land trust come modalità abitativa sostenibile e si battono soprattutto per salvare il proprio quartiere
- Progettisti e finanziatori, essi rendono possibile la realizzazione della vision dei cittadini. In particolare, lo studio Assemble che si occupa della rigenerazione e ristrutturazione del quartiere

A differenza del CLT modello statunitense, il modello di governance è per lo più controllato dai cittadini della comunità che sono in maggioranza nel Consiglio di amministrazione. Il senso di comunità è molto forte e sono i cittadini i protagonisti del luogo in cui vivono, tramite un processo bottom up di rigenerazione partecipativa. Essendo stato creato a seguito di diverse iniziative comunitarie per cui i cittadini si sono spesi per poter vivere nel loro quartiere, sono loro che vogliono prendere decisioni in merito al CLT. Sono coinvolti anche progettisti e investitori ma non sono parte costituente dell'organo decisionale, bensì partecipano da esterni, essi sono attori che aiutano alla realizzazione. (Granby4streetsclt, 2024)

È importante sottolineare come di fatto si tratti di un caso di autorganizzazione della comunità locale.

### 3.2.6 In Belgio: Il primo CLT europeo a Bruxelles

Il CLT Bruxelles rappresenta il primo caso europeo, esso nasce nel 2012 come risposta alla crisi del settore immobiliare da cui conseguono aumento degli affitti, aumento dei prezzi di vendita delle case e forte richiesta da parte della popolazione. Esso è stato istituito per servire tutta Bruxelles, ma è particolarmente attivo nelle comunità meno abbienti come Anderlecht, Molenbeek e Schaarbeek. A tale situazione, si aggiunge il fatto che è quasi totalmente assente l'edilizia residenziale pubblica che potrebbe permettere l'accesso all'abitazione a fasce di popolazione con reddito medio-basso. Un fattore chiave è stata proprio la mancanza di edilizia residenziale pubblica in quanto per trovare un'alternativa, le diverse realtà attive sul territorio hanno intrapreso una cooperazione per riflettere su nuovi progetti abitativi (Community Land Trust Bruxelles, 2024)

Il caso di Bruxelles è un caso pilota in Belgio, come tentativo di offrire ai cittadini soluzioni abitative accessibili. Di fatto il processo prende avvio da un gruppo di associazioni locali

impegnate attivamente nei quartieri più poveri di Bruxelles che hanno portato avanti una forte campagna di conoscenza e sensibilizzazione nei confronti dell'amministrazione locale e dei cittadini per promuovere il CLT modello statunitense. Dopo un reale studio di fattibilità condotto sul territorio di Bruxelles, le istituzioni regionali hanno deciso di supportare il progetto e la sua realizzazione soprattutto tramite fondi regionali, grazie ai quali è stato possibile acquistare il terreno sul quale sorge il progetto. (Simonneau, 2018)

Il CLTB nasce dall'unione di 15 organizzazioni e realtà locali che si sono battute per l'accettazione del modello in Belgio, per poterne capire meglio il funzionamento sono anche andati a visitare e analizzare il CHT Burlington (Vermont). Successivamente nasce l'organizzazione no profit Platform Community Land Trust Bruxelles che è la proprietaria dei terreni sul quali giacciono immobili da affittare e/o vendere secondo il meccanismo classico del trust, per cui il terreno rimane di proprietà permanente del trust. Gli alloggi sono venduti e/o affittati a prezzo calmierato in quanto, scorporando terreno e immobili che su di esso insistono, il prezzo è molto basso e l'accessibilità alla casa è garantita.

Gli attori chiave del processo sono:

- Organizzazioni e associazioni locali, essi sono i promotori del progetto e rappresentano l'interesse collettivo dei cittadini lavorano nel loro bene e per soddisfare i loro diritti fondamentali come il diritto alla casa. Ad oggi tali organizzazioni forniscono anche consulenza e verifica.
- Istituzioni pubbliche, esse sono fondamentali nello sviluppo del progetto in quanto in una seconda fase decidono di supportarlo e soprattutto finanziarlo attraverso fondi regionali
- Cittadini, essi sono rappresentati dalle realtà locali ma non interferiscono direttamente nel processo di costituzione del CLT, supportano e soprattutto nella seconda fase sono coinvolti direttamente

Il modello di partecipazione si può dire non essere conforme al CLT statunitense, di fatto il progetto non prende avvio da un forte movimento e richiesta della comunità attiva. La presenza delle realtà del cosiddetto terzo settore è una mediazione tra un progetto completamente top down e uno bottom up, il CLT Bruxelles è un caso che si colloca "a metà".

Il modello di governance è tripartito, basato sulla partecipazione di tre gruppi principali che sono coinvolti nelle decisioni riguardanti il CLT, essi sono:

- I residenti del CLT, scelti sulla base del reddito, hanno voce nelle decisioni riguardanti la gestione degli immobili.

- I membri della comunità locale, che garantiscono che il CLT operi nell'interesse della loro comunità.
- I rappresentanti delle istituzioni pubbliche o dei finanziatori, che monitorano la sostenibilità economica e il rispetto delle regole.

Questa struttura di governance garantisce un equilibrio tra gli interessi delle famiglie residenti, della comunità e delle istituzioni pubbliche, mantenendo l'accessibilità abitativa come obiettivo principale.

Il CLTB è il primo caso di esportazione del modello americano nell'ordinamento giuridico belga ma è anche l'esperienza pioniera in Europa, esso rappresenta una via alternativa per garantire il diritto all'abitazione *“In Europa si tratta di dimostrare che una risposta dei cittadini e partner del potere rappresentativo è legittima, desiderabile e possibile”*. (Dawance e Louey, 2014: 177-178)

### 3.2.7 Il trust Foncier Solidaire della città di Lille, in Francia

L'Organisme de Foncier Solidaire è uno strumento introdotto in Francia nel 2014 attraverso la legge ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) con l'obiettivo di facilitare l'accesso alla casa per le famiglie a basso e medio reddito, garantendo alloggi a prezzi accessibili a lungo termine. Esso si ispira al modello del CLT statunitense, adattandosi però al contesto normativo e istituzionale francese. OFSML, Metropoli di Lille nasce nel 2017 conseguentemente ad una crisi abitativa della città. Lille è stata coinvolta in un processo di crescita demografica esponenziale dovuta principalmente alla presenza del polo universitario che attrae molti studenti da tutta la Francia. La ricerca di un'abitazione è dunque molto complessa in quanto, data la forte richiesta, i prezzi delle case aumentano o arrivano persino a non esserci abitazioni per tutti coloro che ne fanno richiesta (OFSML, 2023)

Il funzionamento del modello è piuttosto simile a quello statunitense; infatti, il terreno sul quale insistono le abitazioni è di proprietà permanente dell'Organisme de Foncier Solidaire. Il terreno dunque non viene venduto, ma secondo il meccanismo del trust, sono le abitazioni che sono vendute e/o affittate, di fatto il modello francese ha istituito un Bail Réel Solidaire (BRS) paragonabile ad un contratto di locazione della durata di 99 anni che permette ai firmatari di esercitare il diritto di superficie sull'immobile scelto. Tale forma contrattuale riduce il prezzo della casa poiché non considera il valore del terreno nel prezzo di vendita, bensì è previsto un canone annuale per l'utilizzo del terreno, per prolungarne quindi il diritto d'uso. I canoni previsti sono calmierati rispetto ai “normali” costi del mercato immobiliare, in modo da garantire la piena

accessibilità nel breve ma soprattutto nel lungo periodo poiché quest'ultimi rimangono fissi nel tempo anche in caso di rivendita dell'abitazione. Questo meccanismo evita l'aumento dei costi dovuto ad esternalità positive nei pressi dell'immobile, che è un fenomeno tipico del processo immobiliare speculativo.

È fondamentale sottolineare la dimensione temporale di medio lungo termine, poiché è un fattore cardine per permettere la continua accessibilità alla casa ad un ampio numero di famiglie. Per accedere all' OFSML, il criterio da soddisfare è la soglia di reddito minimo per famiglia sulla base del quale è possibile determinare l'accesso al CLT o meno.

A differenza del CLT modello statunitense, L'OFSML collabora strettamente con l'amministrazione pubblica che è l'attore principale nel processo di realizzazione del trust. Di fatto, esso nasce su iniziativa della città di Lille, che crea una forma associativa di istituzioni ed enti interessati quali:

- L'amministrazione della comunale di Lille,
- La città metropolitana di Lille,
- La Federazione dei Costruttori Immobiliari dell'Hauts de France,
- L'Unione Regionale dell'Abitazione Regionale dell'Hauts-de-France,
- Action Logement Hauts-de-France,
- L'EPF Hauts-de-France

Tali attori rappresentano gli interessi in gioco, di fatto è forte l'interesse pubblico nella creazione del nuovo CLT intesa come soluzione alle questioni abitative irrisolte della città, anche gli interessi privati degli enti sull'abitazione sono forti poiché vedono nella realizzazione di questo progetto un punto di svolta per aprire il territorio francese a risvolti innovativi nell'ambito della casa. OFSML è un meccanismo nato dall'ente pubblico e inserito nel ventaglio delle politiche abitative del governo francese, per cui è fortemente regolamentato.

Interessante è anche il coinvolgimento dei cittadini che però, a differenza del CLT classico, è un coinvolgimento passivo in quanto essi non sono stati inclusi nel processo di costruzione del modello ma solamente alla fine. Dunque, essi risultano essere i beneficiari del modello a cui non hanno partecipato per la costituzione, in questo modo è possibile affermare che la partecipazione comunitari non è forte. I cittadini sono i destinatari, coloro che stipulano il BRS e ricevono il diritto di superficie dell'alloggio, i destinatari delle politiche abitative francesi. Il coinvolgimento comunitario è una delle tre questioni chiave del modello del Community Land

Trust che prevede addirittura l’inserimento di luoghi comuni, attività commerciali e sociali gestite da membri della comunità, questo aspetto è completamente assente nel modello francese.

L’elemento partecipativo è rappresentato nel modello classico dalla governance tripartita tipicamente tra residenti, cittadini non residenti ma appartenenti alla comunità, rappresentanti dell’interesse pubblico. La governance dell’OFSML è basata sulla cooperazione tra pubblico e privato, evitando la formula tripartita proprio per una delle caratteristiche insite nel governo francese, ovvero il forte accentramento di potere. Alla governance del trust partecipano gli stessi attori fondatori, confermando anche in questo caso l’esclusione dei cittadini dall’organo decisionale del modello.

È possibile affermare che OFSML è un modello funzionale per garantire l’accessibilità alla casa a fasce di popolazione con reddito medio-basso, ma si discosta dal modello tradizionale per la forte regolamentazione statale che lo rende un modello top down limitante nel coinvolgimento attivo della popolazione. (OFSML, Guide pratique de BRS, 2023)

Per riassumere, la *Guide pratique de BRS* elenca gli step fondamentali dell’accesso alla casa tramite OFS.

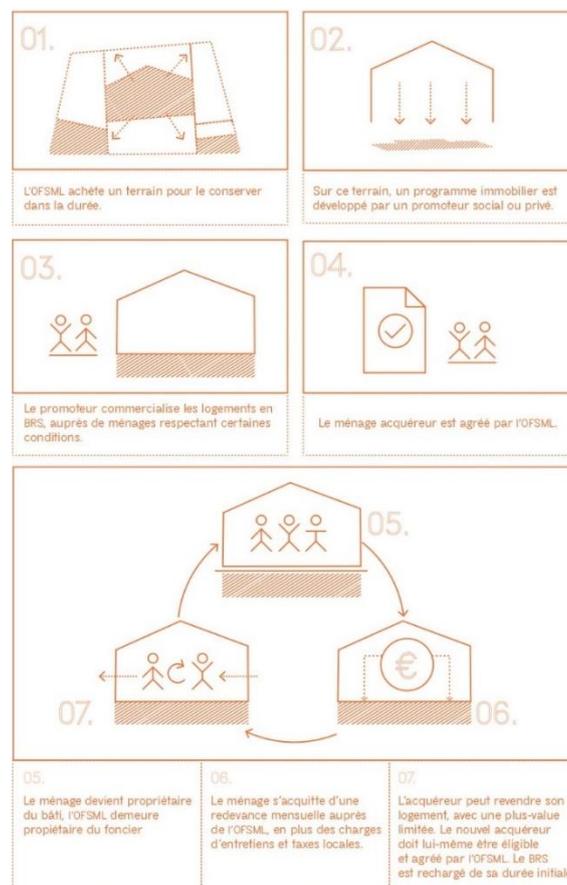


Fig 11- Le BRS en 7 étapes (Fonte: Guide pratique du BRS, 2018)

### 3.3 Differenze e similitudini tra i casi

A seguito dell'analisi effettuata è fondamentale portare all'evidenza differenze e similitudini dei casi scelti per ragionare sui temi chiave dei processi che hanno portato alla definizione del meccanismo CLT in territorio così diversi tra di loro.

In primo luogo, è stato analizzato il tema della nascita, si nota che c'è una notevole differenza rispetto a come sono nati i trust. Di fatto sono state individuate tre casistiche:

- Nati per volontà dell'Amministrazione, locale o centrale, rappresentano quindi un esempio di meccanismo top down principalmente creato per risolvere, o per lo meno tamponare, una problematica inerente alla questione abitativa del proprio territorio.
- Nati per la volontà dei residenti, si tratta di forme di autorganizzazione comunitaria di una comunità che vuole essere fortemente partecipe nelle decisioni riguardanti il proprio quartiere solitamente minacciato da processi urbani che ne alterano il funzionamento.
- Nati per la volontà di realtà territoriali, solitamente associazioni e/o organizzazioni no profit, che mediano tra i cittadini e le istituzioni per la realizzazione del progetto abitativo. Si tratta di casi a metà tra la totale autorganizzazione e il controllo, spesso nascono da organizzazioni attive sul territorio e poi ricevono il supporto delle Amministrazioni.

Il fattore relativo alla nascita è fondamentale perché permette di comprendere innanzitutto quali sono gli attori che hanno partecipato al processo fin dall'inizio e quali sono stati coinvolti solo successivamente. Conoscere gli attori significa sapere quali sono gli interessi chiamati in causa, di conseguenza tutte le esternalità che derivano da tali attori come possono essere ad esempio i fondi, derivanti da stakeholder di tipo economico o i pareri tecnici derivanti da stakeholder esperti o tecnici.

Inoltre, il processo di costituzione di un CLT è indice della partecipazione e del coinvolgimento attivo dei cittadini. È stato riscontrato che nei contesti in cui i processi partono dal basso, ovvero dalle comunità coinvolte, essi sono spesso più partecipati e sentiti dalla comunità stessa. Mentre per le situazioni in cui il CLT nasce per volontà i attori esterni al contesto locale, si riscontra genericamente una minore presenza e partecipazione dei cittadini, bensì essi diventano i destinatari dell'azione con un coinvolgimento più passivo. Nei casi in cui sono le realtà territoriali a iniziare l'azione progettuale, allora la partecipazione è su due livelli, si può dire che inizialmente essa è passiva ma, dal momento in cui il progetto prende avvio, diventa attiva proprio perché i cittadini si sentono inclusi e iniziano a partecipare attivamente all'iniziativa.

Di seguito è stata riportata una tabella che sintetizza l'analisi:

<b>Differenza 1, Nascita</b>	<b>Caso</b>
<b>Nasce per volontà dell'amministrazione</b>	<p>Champlain Housing Trust, Burlington, Vermont (USA),            OFSML, Organisme de Foncier Solidaire (Metropole de Lille)            Dudley Street Neighborhood, Boston, Massachusetts (USA),</p>
<b>Nasce per la forte volontà dei cittadini residenti</b>	<p>Caño Martín Peña Land Trust (Porto Rico),            Granby Four Street CLT (Liverpool, UK)</p>
<b>Nasce per volontà di realtà territoriali con il supporto delle amministrazioni</b>	<p>Tanzania-Bondeni CLT (Kenya),            Community Land Trust Bruxelles</p>

*Tab. 1- Riassunto differenze relative alla nascita dei casi analizzati*

La seconda differenza riscontrata è relativa al contesto in cui e per cui i CLT sorgono. Sono state registrate due differenze di contesto, quali:

- Contesto legato a problematiche di carattere ambientale, con condizioni potenzialmente dannose per la salute umana. Esse sono tipiche di stati molto poveri come, ad esempio, Porto Rico o il Kenya che hanno lottato contro l'inquinamento di corsi d'acqua con condizioni igienico sanitarie precarie e conseguenti malattie che alterano gravemente la qualità della vita dei cittadini.
- Contesto legato a problematiche inerenti alla mancanza di abitazioni, politiche abitative adeguate e mercati immobiliari speculativi, questo è il contesto più comuni da cui derivano delle riflessioni sul tema abitativo che conseguentemente hanno portato alla creazione di nuovi CLT.

Di seguito è stata riportata una tabella che sintetizza l'analisi:

<b>Differenza 2, Contesto</b>	<b>Caso</b>
<b>Problematiche ambientali e dannose per la salute umana</b>	Dudley Street Neighborhood, Boston, Massachusetts (USA), Tanzania-Bondeni CLT (Kenya), Caño Martín Peña Land Trust (Porto Rico)
<b>Problematiche legate a mancanza di abitazione e speculazioni immobiliari</b>	Champlain Housing Trust, Burlington, Vermont (USA), Granby Four Street CLT (Liverpool, UK), Community Land Trust Bruxelles, OFSML, Organisme de Foncier Solidaire (Metropole de Lille)

*Tab. 2- Riassunto differenze relative al contesto dei casi analizzati*

Infine, la questione sulla governance interna al CLT, di fatto si riscontrano diversi casi possibili.

In particolare:

- Governance tripartita, il Consiglio di amministrazione è formato da tre rappresentanti di tre interessi diversi quali residenti, comunità e istituzioni. È la forma classica del consiglio CLT modello statunitense. La governance è tripartita per la maggior parte dei casi selezionati che sono di matrice statunitense.
- Governance con gestione comunitaria, si tratta di un modello decisionale affidato per la quasi totalità ai cittadini della comunità e ai cittadini residenti che sono responsabili del corretto funzionamento del CLT. È una forma tipica dei CLT che nascono con una forte spinta dal basso, di conseguenza, la partecipazione è molto sentita.
- Altre forme di gestione, raggruppa i casi in cui i Consigli di amministrazione sono organizzati secondo cooperazioni tra pubblico- privato, dunque la giunta decisionale è formata da più attori che rappresentano i propri interessi.

Il modello di Governance è fondamentale in quanto permette di capire quali attori partecipano al processo decisionale e quindi quali interessi sono maggiormente rappresentati e hanno più peso rispetto ad altri.

Di seguito è stata riportata una tabella che sintetizza l'analisi:

<b>Differenza 3, Governance</b>	<b>Caso</b>
<b>Tripartita</b>	<p>Champlain Housing Trust, Burlington, Vermont (USA),  Dudley Street Neighborhood, Boston, Massachusetts (USA),  Community Land Trust Bruxelles</p>
<b>Gestione comunitaria</b>	<p>Caño Martín Peña Land Trust (Porto Rico),  Granby Four Street CLT (Liverpool, UK)</p>
<b>Altre forme di gestione</b>	<p>Tanzania-Bondeni CLT (Kenya),  OFSML, Organisme de Foncier Solidaire (Metropole de Lille)</p>

*Tab. 3- Riassunto differenze relative alla governance dei casi analizzati*

I casi selezionati hanno in comune il modello del CLT statunitense con conseguenti modifiche; quindi, il principio della divisione della proprietà della terra da quella dell'immobile è un principio base conservato in tutti i CLT analizzati. Anche l'idea del suolo come bene comune è forte in tutti i casi, di fatto viene sempre creato un trust fondiario che è l'affidatario del suolo e lo tutela da eventuali speculazioni. Il coinvolgimento della popolazione, secondo modalità e livelli di coinvolgimento differenti, è inoltre fondamentale per il funzionamento del modello.

Di fatto, il CLT rappresenta un ente giuridico senza scopo di lucro che mira a gestire in modo più consapevole e conservativo il patrimonio immobiliare, perseguendo l'obiettivo principale dell'accessibilità alla casa a tutti i costi.

## Capitolo 4, Esportazione del Community Land Trust in Italia

Precedentemente, si è visto come il trust sia radicato in diversi contesti a livello globale con peculiarità specifiche, a tal punto è necessario indagare le sfide da affrontare nella prima esportazione del modello in Italia, supportato da dati relativi alla dimensione abitativa nazionale e torinese.

La metodologia utilizzata ai fini dell'analisi del modello italiano ha previsto l'utilizzo sia di una fonte diretta, quale l'intervista al dottor Karl Kraehmer (vicedirettore della Fondazione di Comunità di Porta Palazzo e Ricercatore presso l'Università di Torino) che di documentazione reperibile online sul sito della Fondazione di Comunità Porta Palazzo. L'intervista effettuata rientra tra gli strumenti qualitativi di raccolta dei dati, in questo caso è stata utilizzata per indagare a fondo informazioni e azioni già documentate in una prima fase per comprenderle maggiormente e scoprire i motivi che le hanno innescate proprio da un attore direttamente implicato nell'azione. L'intervista è stata semi-strutturata in quanto il tema è prefissato e le domande sono state premeditate, ma comunque adattabili. Le informazioni raccolte sono state suddivise per temi e rielaborate in modo da rispondere ai temi chiave che hanno condotto l'intera analisi - contesto, attori chiave, proprietà e modello di governance – per poi poter confrontarlo con i casi specchio nel mondo precedentemente analizzati.

Nonostante il Community Land Trust sia un modello flessibile e diffuso in diversi Stati, in Italia solamente ad oggi ne esiste una reale sperimentazione a Torino. Di fatto è presente un tentativo di introdurre il *trust* nei regolamenti dei beni comuni, nello specifico a Chieri, comune della città

metropolitana di Torino (Cuccia, 2019). Proprio nel Regolamento Comunale per la Partecipazione nel Governo e nella Cura dei Beni Comuni del Comune di Chieri, approvato nel 2014, si individua nel *trust* un modello di valorizzazione e utilizzo dei beni comuni che hanno natura di immobile, a favore della collettività. L'articolo 3 dello stesso regolamento cita:

*“Community land trust: Trasferimenti di proprietà vincolati al perseguimento permanente di scopi legati all'interesse di una comunità di riferimento ed amministrata nell'interesse della medesima in modo aperto e partecipato”*

Il tentativo della sperimentazione è stato quello di avviare un dialogo tra la Giunta comunale e un attore privato che si occupa di abitare, per la costituzione di un trust in un'ex area industriale. Di fatto le implicazioni giuridiche ma soprattutto l'innovazione apportata dal CLT hanno portato ad un'archiviazione del progetto (Cuccia, 2019). Questo caso ben documenta uno dei motivi per cui è difficile integrare il CLT a livello nazionale: le difficoltà tecniche riscontrate nell'ordinamento giuridico italiano nel ricercare la forma giuridica migliore per fondare il trust, di fatto la prima sperimentazione italiana del trust utilizza il modello della fondazione (Vercellone, 2022).

Se il CLT apre perplessità nelle istituzioni pubbliche per la forte innovazione che porta nel panorama abitativo nazionale, per altre sperimentazioni di modelli abitativi non convenzionali non è stato così. È evidente che il *trust* sia profondamente diverso per le sue caratteristiche, e che dunque la sua sperimentazione sia più lenta e controversa rispetto ad altri modelli quali cohousing e social housing. Quest'ultimi sono profondamente diversi dal CLT: nascono su iniziativa privata, non prevedono la proprietà duale né tantomeno un modello di governance tripartito e partecipato. Sicuramente però ne condividono lo spirito di vita comunitaria degli spazi. Il cohousing, ad esempio, nasce in Danimarca proprio per vivere relazioni più strette con il vicinato, difatti spesso è progettato con spazi comuni e aree in cui creare senso di comunità (Homers, 2022). Si sviluppa presto anche in Italia con progetti come Urban Village Bovisa, il primo progetto nella periferia di Milano, o Via Porto 15 a Bologna (Habitante, 2018).

Il caso italiano è fortemente ispirato al CLT Bruxelles, che a sua volta deriva dagli Stati Uniti, ma con le specifiche europee che si sono venute a connotare con la creazione del modello belga. L'ordinamento giuridico belga è simile a quello italiano, e, di conseguenza, ottimo stimolo per il progetto italiano. Vien da sé che i modelli si collocano a metà tra un'iniziativa *top down* e *bottom up*. Questo poiché il CLT italiano nasce da un'iniziativa del Terzo settore impegnato fortemente per la comunità, che rappresenta e di cui tutela gli interessi. L'iniziativa italiana prende forma dalla Fondazione di Comunità di Porta Palazzo un ente del terzo settore che ha deciso di mobilitarsi sul tema abitativo.

L'ambiziosa impresa della Fondazione di Comunità di Porta Palazzo è quella di inserire il Community Land Trust nel quartiere Aurora, collocata nella periferia a nord di Torino. Di fatto, Aurora è l'area in cui opera la fondazione e ne conosce profondamente le dinamiche. Negli anni il quartiere è stato scenario di molti progetti di riqualificazione da parte dell'amministrazione pubblica e di fatto sta parzialmente mostrando dei primi segnali di un processo di gentrificazione. La situazione è intensificata dalle dinamiche socioeconomiche poiché nel quartiere si concentra un'alta percentuale di popolazione con redditi bassi, tassi di disoccupazione alti che solitamente coincidono con l'alto numero di popolazione straniera. Anche il settore abitativo risente di queste dinamiche, infatti i prezzi delle case sono aumentati o mancano abitazioni per la popolazione a reddito medio basso, che tendenzialmente popola l'area. Proprio per creare nuove abitazioni a prezzo accessibile, è stato pensato il modello alternativo del CLT.

#### 4.1 Analisi dei dati relativi alla situazione abitativa a livello nazionale

In Italia prevale la casa di proprietà, di fatto 70,8% degli italiani possiedono la casa in cui vivono (Istat, 2022). È opportuno sottolineare che tale situazione deriva da anni di politiche atte ad incoraggiare l'acquisto della casa, concentrate a partire dal secondo dopoguerra. Nel 1961, le famiglie che vivevano in locazione rappresentavano il 46% della popolazione totale (Canfora, Faccini, Vitale, 2023) proprio a dimostrare che la casa di proprietà non fosse così comune. Infatti, dopo gli anni '60 viene incoraggiato l'acquisto dell'abitazione con delle politiche fortemente incentrate sul settore dell'edilizia, intensificato per il processo di ricostruzione allora in atto. Di fatto, è possibile affermare che le politiche abitative sono sempre state orientate all'acquisto e privatizzazione della casa, ampliando l'insieme dei proprietari, piuttosto che all'affitto e al settore sociale (Poggio, 2009).

Dunque, essendo favorita la proprietà, solo il 20,5% dei nuclei famigliari italiani vive in locazione (Istat, 2022) con non poche difficoltà, effettivamente la spesa da affrontare per l'abitazione rappresenta 1/3 del guadagno di un nucleo familiare, crescendo del 10% tra il 1961 e il 2016 (Davico, 2018). Tale situazione si è consolidata nella metà degli anni '90, quando le spese per la casa rappresentavano il 30% del salario di un lavoratore dipendente medio (Poggio, 2009).

Tale situazione si rivela essere più grave per le persone con background migratorio; infatti, più frequentemente esse vivono in locazione come dimostrato dai dati il 68,5% delle famiglie

straniere vive in affitto (Next Housing 2022, nomisma per Legacoop). Si riscontra una forte correlazione tra disagio abitativo e migrazione, che è legato anche ad altre condizioni quali il reddito, il lavoro, la composizione del nucleo familiare. Coloro che si possono permettere una casa di proprietà sono sempre coloro che hanno un livello di reddito più alto, al contrario coloro che hanno redditi bassi solitamente vivono in case d'affitto (Istat, 2019-2021).

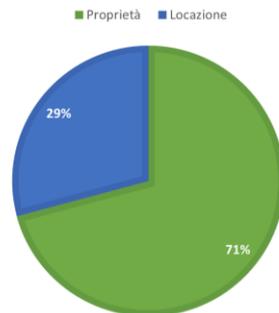


Fig 13- % popolazione italiana con casa di proprietà e in locazione (Fonte: Istat, 2022)

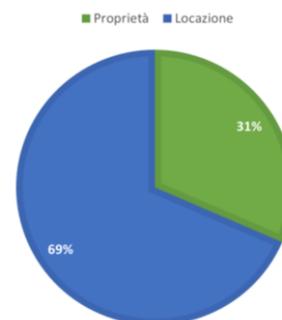


Fig 12- % popolazione straniera con casa di proprietà e in locazione (Fonte: Istat, 2022)

Negli anni '60-'70 è riscontrabile la nascita dell'edilizia residenziale pubblica, a seguito delle grandi immigrazioni nelle città industriali italiane. Gli operai che si spostavano, principalmente dal sud verso il nord Italia, per motivi di lavoro non trovavano soluzioni abitative comode e sostenibili. L'edilizia residenziale pubblica rappresenta in Italia il 3,3% degli alloggi totali sul territorio nazionale (Davico, 2018), percentuale molto bassa anche in relazione ai dati europei, infatti, in Francia la percentuale è del 17% e in Austria del 23%. La soluzione dell'edilizia popolare non è sufficiente e rappresenta un sistema abitativo marginale, se si pensa inoltre che ad oggi le richieste di case popolari superano di gran lunga il numero di alloggi presenti, di fatto sono state realizzate delle graduatorie a livello comunale con numeri esorbitanti di richieste e pochi nuclei familiari riescono ad accedervi. È inoltre opportuno citare il fatto che molte case popolari sono inutilizzate per mancanza di manutenzione; infatti, essendo state costruite negli anni '60 circa richiedono manutenzione ordinaria continua, ad oggi sono circa 48000 gli alloggi popolari inutilizzati (Canfora, Faccini, Vitale, 2023).

La sostenibilità della spesa per l'abitazione è un elemento centrale del tema casa, si tratta dell'*affordability* (Canfora S, Faccini J, Vitale T, 2023). La questione è centrale in quanto, considerando la casa non più un bene di base, ma un asset economico, è diventata uno strumento economico non accessibile a tutti. Essere *affordable* significa spendere non più del 30% del proprio salario in spese per la casa, di fatto 8,7% della popolazione italiana soffre di sovraccarico del costo dell'abitare (Eurostat, 2022) a fronte della media europea del 10%

(Eurostat, 2022). A tal proposito, l'istituto giuridico della proprietà non è più considerato conveniente, poiché non permette l'accessibilità permanente ad un bene primario come la casa.

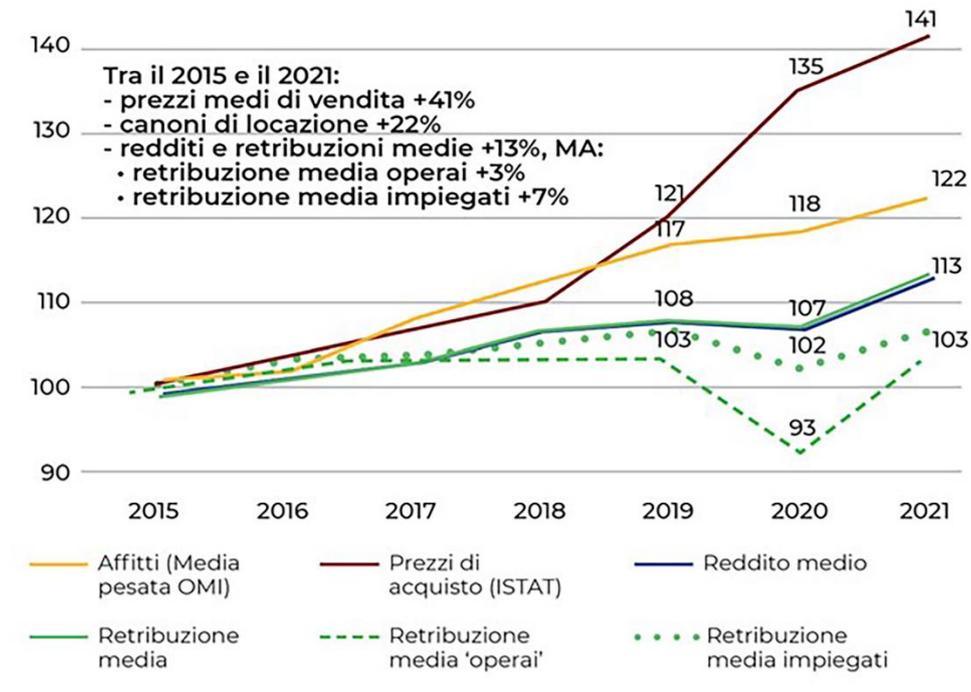


Fig 14- Andamento del reddito e delle spese per la casa (DiTe, 2021)

Il grafico riportato evidenzia come l'aumento del reddito medio in Italia negli ultimi anni sia inferiore all'aumento dei prezzi medi di vendita e di locazione, contribuendo a generare degli squilibri nelle spese che vengono sostenute a scopo abitativo.

Questo spiega l'aumento delle situazioni di emergenza abitativa. Si considera in emergenza abitativa un nucleo che non riesce economicamente a far fronte alle spese per l'abitazione, in conseguenza di ciò si potrebbero generare situazioni di sfratto o sgombero dell'abitazione. L'emergenza abitativa riguarda anche la sfera della condizione abitativa, si intende la presenza di strutture danneggiate nell'alloggio o il problema del sovraffollamento (ISTAT, 2022). Il 31% delle famiglie sono esposte a problemi di umidità, mancanza di luce o danneggiamenti della struttura abitativa, mentre per quanto riguarda il tasso di sovraffollamento che definisce la percentuale di famiglie che non dispongono di un numero di stanze adeguato al loro numero, il 36% delle famiglie in affitto ne soffre (Istat, 2022).

#### 4.1.1 E a Torino?

Torino è stata una delle grandi città industriali del passato, sede degli stabilimenti della FIAT e delle aziende ad essa legate, a seguito di ciò vede la nascita dei grandi quartieri operai dall'inizio degli anni '60 sorgono infatti i quartieri Vallette (1961) e il quartiere Mirafiori sud (1965) collocati nelle vicinanze dei grandi plessi industriali. Di fatto, essi rappresentano i primi complessi di edilizia residenziale pubblica.

Nonostante in totale vi siano presenti 17.705 alloggi pubblici (Osservatorio sulla condizione abitativa, 2023) la domanda non è soddisfatta dall'offerta. Se si considera poi che gli stabili sono inadeguati dal punto di vista delle condizioni di manutenzione, le dimensioni e a causa dell'epoca di costruzione (Caruso, 2015). Tale situazione rappresenta non solo una problematica nel sistema abitativo, ma anche un "freno allo sviluppo e alla competitività, ad esempio incidendo negativamente sulla mobilità per lavoro, sull'attrazione di studenti o di giovani talenti" (Davico, 2018, p.95)

Il disagio abitativo è rispecchiato dai dati riguardanti i nuclei famigliari in emergenza abitativa. Sono considerate situazioni di emergenza abitativa quelle dei nuclei che (Comune di Torino, 2024):

- a. sono assoggettati a procedure esecutive di sfratto o a decreto di trasferimento conseguente a procedura esecutiva immobiliare o a rilascio dell'abitazione coniugale a seguito di sentenza di assegnazione all'altro coniuge;
- b. devono forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abitano a seguito di ordinanza di sgombero o in conseguenza di eventi calamitosi che lo rendano inutilizzabile;
- c. abitano un alloggio dichiarato, dalla competente azienda sanitaria locale, non idoneo all'abitazione, in relazione alle condizioni di salute di uno o più degli occupanti;
- d. si trovano nella condizione di profughi o rifugiati;
- e. risultano ospiti da almeno tre mesi di dormitori pubblici o di altra struttura alloggiativa procurata a titolo temporaneo dagli organi preposti all'assistenza pubblica;

Per quanto riguarda la città di Torino, specificatamente dal 2007 al 2014 gli sfratti sono aumentati del 284% (Davico, 2018), a seguito dell'aumento della povertà, forti cambiamenti della città per processi di riqualificazione e conseguente crescita dei valori immobiliari, aumentano anche le famiglie sfrattate soprattutto nella periferia settentrionale di Torino (Aurora e Barriera di Milano).

Secondo l'Osservatorio sulla condizione abitativa, nel 2023 sono state 1220 le famiglie sfrattate per morosità, tendenza in ribasso rispetto la situazione nel 2014 dove ci sono state 4693 nuclei famigliari sfrattati.

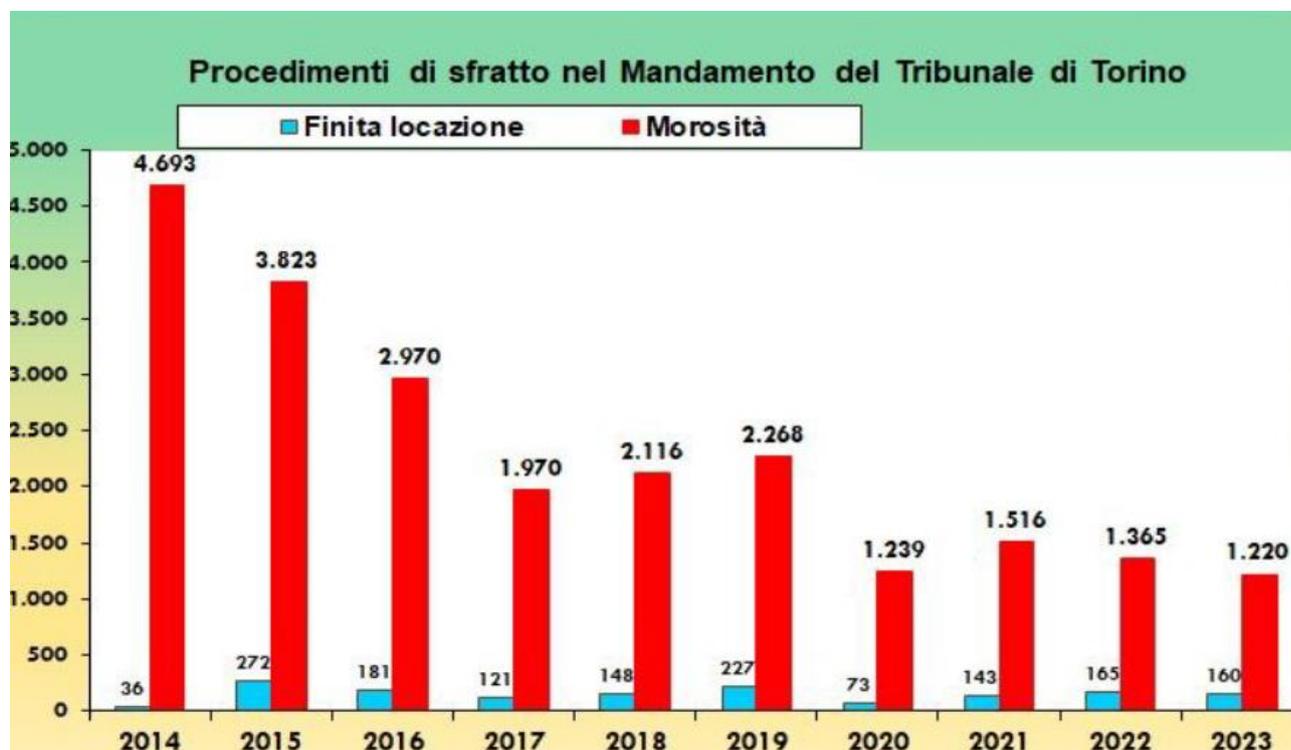


Fig 15- Procedimenti di sfratto nel comune di Torino (Fonte: Osservatorio sulla condizione abitativa, 2014-2023)

Il grafico mostra che la maggior parte degli sfratti avviene per morosità. Definendo la morosità nello specifico, tale tipologia di sfratto è disciplinato dall'art. 658 del Codice di procedura civile, secondo il quale *"il locatore può intimare al conduttore lo sfratto, anche in caso di mancato pagamento del canone d'affitto alle scadenze, e chiedere nello stesso atto l'ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti"*. Il locatore al mancato pagamento protratto decide di avviare un procedimento giuridico contro l'inquilino moroso secondo due presupposti:

- Possesso di un contratto di locazione valido, quindi nel caso in cui il contratto sia stato registrato all'Agenzia delle Entrate. Un contratto valido che riporti tutte le informazioni necessarie sugli accordi tra locatore e inquilino.
- Il controllo sull'effettiva morosità dell'inquilino, presupposto è che egli non versi una mensilità del canone di locazione. Secondo la Legge sull'Equo Canone, dalla scadenza del pagamento l'affittuario ha al massimo 20 giorni per mettersi in regola. La morosità può

riguardare anche gli oneri accessori dell'affitto, come le spese condominiali: in questo caso c'è un'inadempienza se l'importo non pagato supera il valore di due mensilità di canone (Housing anywhere, 2023).

La procedura dello sfratto poi è lunga e segue un iter abbastanza preciso, si parte da una lettera di diffida fino al processo, la sentenza e nel caso in cui l'inquilino debba essere sfrattato avviene l'esecuzione forzata.

Proprio per fronteggiare tale situazione, il Comune di Torino ha istituito Lo.C.A.Re, l'Agenzia sociale comunale per la locazione, che si occupa delle questioni relative a sfratti, morosità, mancati pagamenti e cessione di aiuti economici da parte della città. È nata nel 2007 per favorire l'incontro della domanda e dell'offerta sul mercato privato della locazione, a titolo completamente gratuito e intervenendo con incentivi (Città di Torino, 2024). Dalla sua costituzione ha stabilito più di 4.100 contratti di affitto per famiglie in condizioni di emergenza abitativa (Caruso, 2015).

Per ottenere gli incentivi previsti, bisogna essere in possesso dei requisiti di (Città di Torino, 2024):

- Cittadinanza, italiana oppure di uno Stato aderente all'Unione Europea oppure di altro Stato e possesso di titolo di soggiorno in corso di validità;
- Residenza, che dev'essere a Torino da almeno un anno;
- Isee non superiore a 26.000,00 euro;
- Proprietà, non bisogna essere proprietario di alloggio di categoria catastale A1, A2, A7, A8, A9 ubicato in Italia né proprietario di alloggio di categoria catastale A3, ubicato nel territorio della provincia di residenza;

L'incentivo è parte di un progetto più ampio che riguarda i fondi economici "salva sfratti" stanziati proprio per arginare l'emergenza abitativa.

Dinnanzi a un'ampia domanda di alloggi, ci sono anche altre iniziative portate avanti sia dalla Regione Piemonte che dal Comune, e soprattutto si assiste ad una progressiva affermazione dell'attore privato. Innanzitutto, il Comune di Torino ha avviato progetti di rigenerazione urbana e forme di coprogettazione con soggetti del territorio. In particolare, spesso si tratta del sostegno di fondazioni bancarie quali Compagnia di San Paolo o Fondazione CRT, che hanno specifici programmi per l'abitare (Caruso, 2015). Inoltre, anche i soggetti del Terzo settore attivi sul territorio si fanno promotori di nuovi progetti abitativi innovativi per lo scenario torinese. Com'è successo per il nuovo progetto del CLT promosso dalla Fondazione di Comunità di Porta Palazzo.

#### 4.1.2 Il Terzo settore

In un quadro di politiche di welfare, poco mirate, e con la crescente sfiducia verso l'attore pubblico, vi è un consenso di fondo nel considerare strategico il ruolo del Terzo settore nella riorganizzazione dei sistemi di welfare, in particolare rispetto all'obiettivo di ricostituire sinergie tra sviluppo economico e benessere sociale (Leonardis, Vitale, 2001).

Recentemente si assiste ad un crescente spinta del cosiddetto terzo settore regolamentato e conforme al Codice del Terzo settore, D.Lgs. n.117 del 2017 che definisce gli enti del terzo settore quali:

*“le organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale, gli enti filantropici, le imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute o non riconosciute, le fondazioni e gli altri enti di carattere privato diversi dalle società costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale in forma di azione volontaria o di erogazione gratuita di denaro, beni o servizi, o di mutualità o di produzione o scambio di beni o servizi, ed iscritti nel registro unico nazionale del Terzo settore”* (Decreto legislativo 117, 2017).

Per potersi definire appartenente al terzo settore una data organizzazione deve essere (Salamon, Anheier 1997):

- Formale, formalmente costituita, dotata di uno statuto o di un qualche atto costitutivo,
- Privata, istituzionalmente separata dal settore pubblico,
- Auto-governante, dotata di autonomia decisionale sullo svolgimento delle proprie attività,
- Senza distribuzione di profitto, non deve distribuire sotto nessuna forma ai suoi proprietari, membri o dipendenti i profitti derivanti dalla propria attività; eventuali surplus di gestione devono essere reinvestiti nell'attività stessa,
- Con presenza di lavoro volontario, sul piano operativo, dirigenziale e di indirizzo delle attività dell'organizzazione

Di fatto, tali enti svolgono attività senza scopo di lucro, che sono solidaristiche e di utilità sociale nell'interesse generale della società. Tali attività devono essere dichiarate nello statuto di ogni

ETS (Ente del Terzo Settore), che è obbligatorio redigere. Come ha fatto la Fondazione di Comunità Porta Palazzo che rientra tra le EST- ente filantropico, essa è composta da organi interni di gestione e controllo. Il suo manifesto è molto chiaro e persegue l'obiettivo di "*agire dal basso nella trasformazione del quartiere attraverso la mobilitazione delle risorse materiali e immateriali presenti*" (Manifesto FdC, 2023). Essa agisce principalmente nel quartiere Aurora per sviluppare e valorizzare il suo tessuto sociale, culturale ed economico e soprattutto contrastare ogni fenomeno di espulsione di soggetti più deboli dal quartiere (Statuto FdC, 2023).

Per quanto riguarda la città di Torino, essa ha un forte tessuto di enti quali associazioni, organizzazioni tutte appartenenti al terzo settore. La rete è molto capillare soprattutto nell'area nord della città, dove le tante realtà organizzano costantemente attività e servizi di supporto alla popolazione. Proprio poiché il tessuto associativo è molto ampio, dal 2012 è nata la rete delle Case di Quartiere da un'iniziativa volta a unificare le esperienze comuni e a dare uno spazio alle associazioni che non hanno un luogo fisico per le proprie azioni. Di fatto, le Case di quartiere sono ETS (Enti del Terzo Settore) che forniscono servizi per lo sviluppo di progetti condivisi lavorando in rete tra di loro (Rete case del quartiere, 2024). Si tratta di spazi della comunità in grado di generare incontro, apertura, socialità, esperienze di cittadinanza attiva oltre che in grado di offrire alla cittadinanza servizi che possono essere sia di base, per soddisfare i bisogni primari, ma anche svago e intrattenimento, sportelli cittadini di supporto, di sostegno e lavoro.

## 4.2 Il CLT Porta Palazzo, delineaione dei caratteri principali del primo trust italiano

### 4.2.1 Inquadramento del contesto di Aurora

Il progetto del primo CLT torinese corrisponde a una significativa innovazione nel panorama degli strumenti per l'abitare sociale italiano, poiché si tratta della sperimentazione di una nuova forma abitativa, ispirandosi principalmente alle esperienze anglosassoni e belghe. Il progetto, com'è già stato evidenziato, nasce dalla spinta della Fondazione di Comunità di Porta Palazzo, che individua il tema della casa come fondamentale per poter trasformare positivamente i quartieri della periferia nord di Torino. Infatti, lo Statuto della Fondazione si riferisce alla riqualificazione di beni pubblici inutilizzati che possono essere valorizzati a favore della comunità di riferimento (Statuto FdC, 2023). Tale progetto pilota dovrebbe servire da modello e stimolo affinché le amministrazioni pubbliche torinesi, ma anche nazionali, utilizzino questa esperienza come *good practice* per compiere in futuro dei cambiamenti nelle politiche abitative, agendo in modo più mirato.

Attraverso la sua realizzazione, il trust persegue diversi obiettivi quali:

- Accessibilità perpetua alla terra, in modo che il bene casa non sia solo un asset economico ma un bene di base da garantire alle generazioni future,
- Agevolare le persone con problematiche di reddito e discriminazione relativa alla loro provenienza
- Garantire equità spaziale e sociale,
- Permettere ai cittadini di partecipare ai processi abitativi riguardanti loro in prima persona attraverso una governance partecipata e democratica,
- Sradicare l'idea della proprietà privata a favore del concetto di casa come "bene comune",

(Fondazione di Comunità Porta Palazzo, 2024)

Come Karl Kraehmer evidenzia relativamente alla descrizione del contesto, egli dice:

*"(... il CLT è) uno strumento in grado di influire dal basso, di avere una voce, anche una capacità di direzione dal basso, sulle trasformazioni del quartiere, dove un po' la visione massima è un po' quella del dire è un quartiere con un sacco di problemi, ma anche un sacco di valori, ma anche un sacco di problemi e quindi ha sicuramente bisogno di migliorare questo quartiere senza produrre gentrificazione, espulsione di abitanti più poveri, come di solito succede perché siamo in un mercato immobiliare libero che ha questo grosso difetto di assorbire in rendita privata quello che viene creato collettivamente come valore."*

Egli descrive il quartiere come un luogo in cui sono presenti diverse problematiche ma anche molti valori, di fatto l'identità e il sistema valoriale di tale area sono precise e presenti.

L'edificio del nuovo *trust* è collocato nell'area nord di Torino, precisamente in Corso Giulio Cesare n?. Storicamente i quartieri a nord di Torino che si trovavano al di fuori delle mura della cinta daziaria torinese avevano un carattere molto rurale, grazie alla presenza dei fiumi. Di fatto lungo il fiume Dora e i canali che da essa dipartivano si sono andati a collocare i primi mulini e opifici che costituiscono il primo nucleo proto-industriale della città. Con l'abbattimento delle mura nell'Ottocento, divenne il luogo delle prime manifatture e successivamente vi sorsero i primi grandi complessi industriali all'inizio del Novecento (AuroraLab, 2017). L'area ha vissuto una forte ondata migratoria soprattutto dal sud Italia, di conseguenza si rese necessario costruire abitazioni a basso costo e fornire l'area nord di servizi per i nuovi cittadini. Dunque, l'edificato si sviluppa sulla base degli stabilimenti industriali e il tessuto edilizio è inizialmente prevalentemente popolato dagli operai. Nascono così i diversi complessi di edilizia economica popolare gestiti oggi da quella che viene definita l'Agenzia Territoriale per la Casa (ATC).

Di fatto, oggi, il tessuto edilizio è caratterizzato da vuoti e pieni: dai grandi vuoti lasciati dagli stabilimenti industriali dismessi, in parte riconvertiti e in gran parte ancora da riconvertire, dai grandi complessi di edilizia economica popolare caratterizzata da forme aperte.

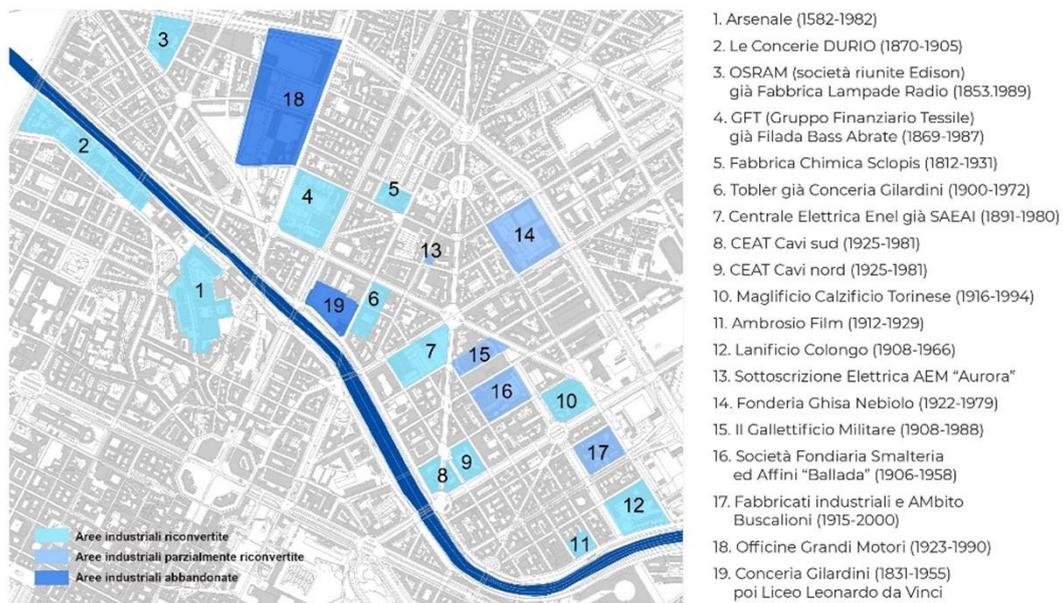


Fig 16- Vuoti urbani (Fonte: AuroraLab,2020)

Il resto del tessuto edilizio è formato da case a ringhiera, prevalentemente residenziale di tipo privato. Oggi il patrimonio edilizio è datato e in cattivo stato di manutenzione, 21% degli edifici in pessimo stato di manutenzione in Aurora contro l'11% della media torinese. A causa delle infrastrutture viarie, ferroviarie e quelle verdi, il tessuto è frammentato; infatti, esso è connotato da grandi corsi che tagliano il tessuto e spesso rappresentano delle barriere fisiche nell'edificato. Ulteriori barriere rappresentano le aree ferroviarie principalmente dismesse, su cui negli anni sono state effettuati diversi interventi, ancora non sufficienti a ricucire il tessuto edilizio. Inoltre, il fiume Dora è una forte cesura, segna il confine da una parte all'altra dell'area collegate tramite i ponti presenti (AuroraLab, 2017).

Dal punto di vista socioeconomico, Aurora è un quartiere molto denso, di fatto il dato sulla densità abitativa mostra che sono presenti 18,5 abitanti per chilometro quadro (Istat, 2011) contro una media cittadina del 6,7 ab/kmq (Istat, 2011). Tale dato è importante poiché la densità abitativa è in Aurora più del doppio della città di Torino, esso potrebbe essere indicatore anche di

sovraffollamento. Infatti, è presente anche il fenomeno del sovraffollamento delle case nell'area nord di Torino causato dall'attrattività della zona per i bassi valori immobiliari.

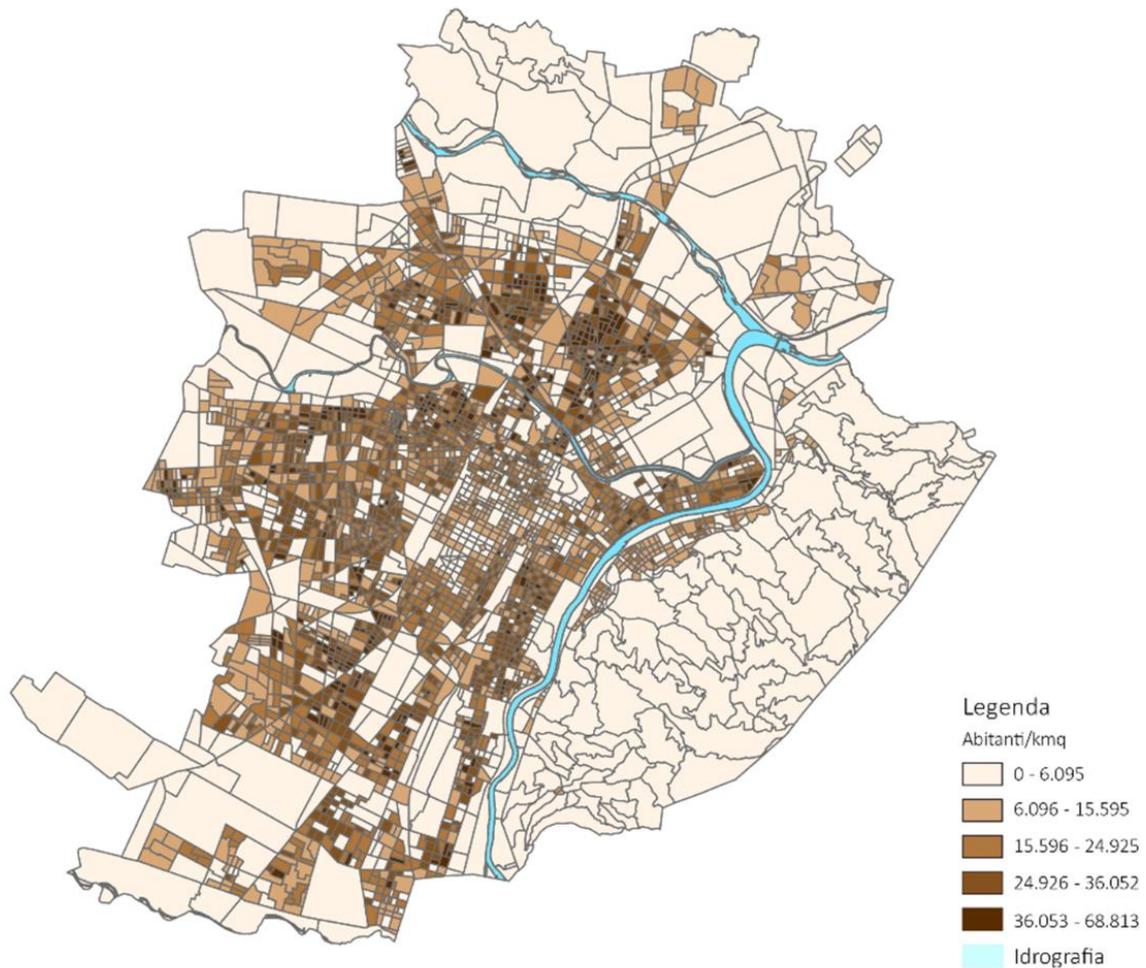


Fig 17- Densità abitativa torinese (Fonte: AuroraLab su dati Ufficio Statistica Comune di Torino, 2023)

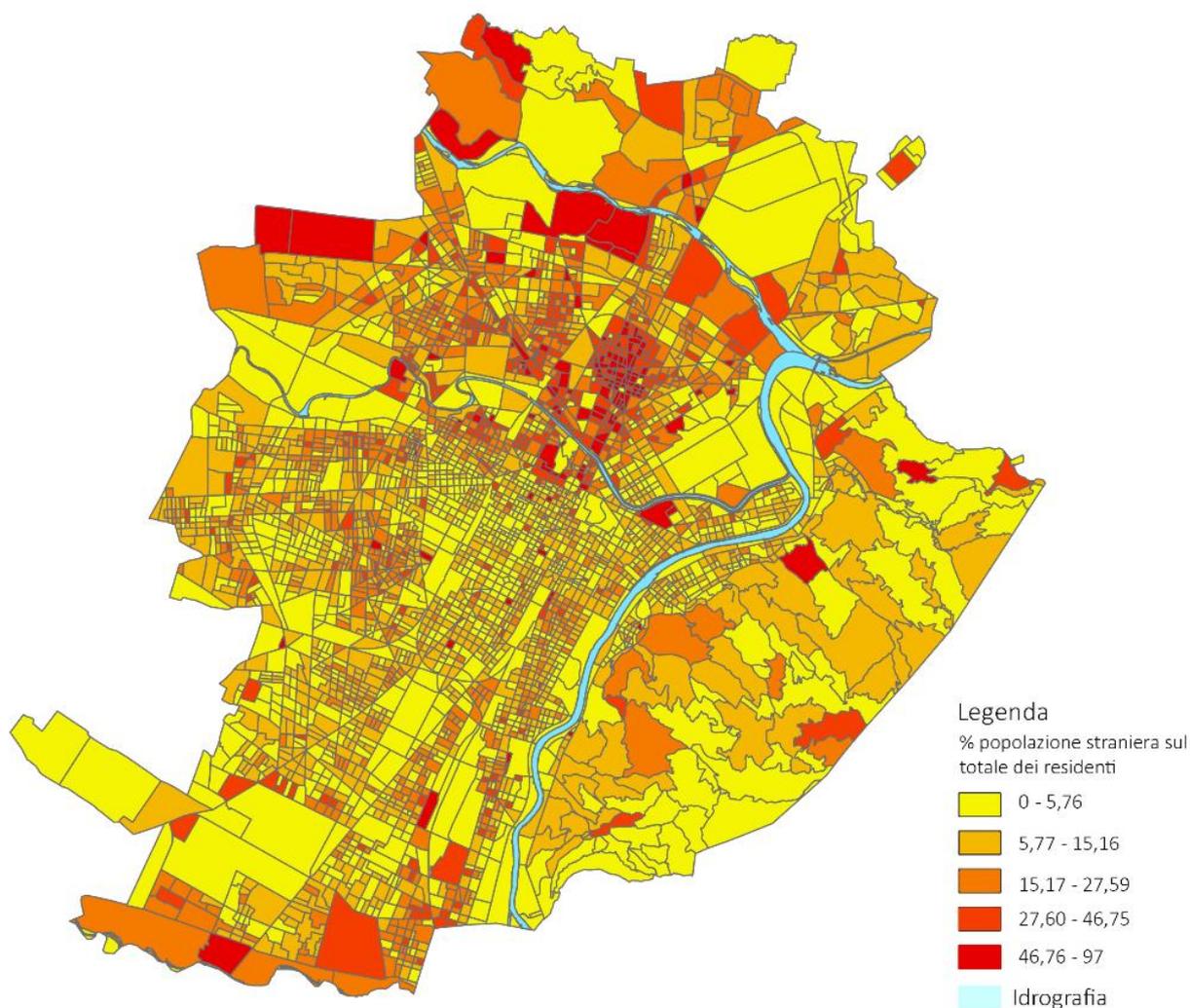


Fig 18- Percentuale popolazione straniera nel comune di Torino (AuroraLab su Ufficio Statistica Comune di Torino, 2023)

La situazione demografica non è migliorata dalla forte presenza di stranieri, la percentuale di stranieri è più del doppio rispetto alla media cittadina, 36,4% di stranieri contro una media cittadina di 15%. Per molti migranti, infatti, Aurora rappresenta un punto d'approdo e di passaggio, nel quartiere trovano una dimensione di vita economicamente sostenibile grazie al basso prezzo dei valori immobiliari, alla presenza di servizi a bassa soglia, alle relazioni di solidarietà reciproca e una buona varietà di servizi dedicati; infatti, sicuramente è presente un tessuto associativo forte in grado di supportare la popolazione.

Nonostante i valori immobiliari siano i più bassi della città, 730-1100 euro al metro quadrato (Ministero dell'Economia e delle Finanze, MEF, 2017), il prezzo degli affitti è significativamente aumentato e soprattutto è necessario affermare che gli abitanti sicuramente hanno non poche difficoltà a trovare una casa o a gestire le spese per la locazione. Di fatto, c'è una tematica di

discriminazione relativa alla propria provenienza e anche razziale in alcuni casi, gli stranieri hanno meno credibilità agli occhi del mercato immobiliare e spesso vengono discriminati perché considerati poco affidabili. Dunque, essi sono coloro a cui viene maggiormente negato il diritto alla casa.

Aurora presenta anche una situazione economica difficile, sicuramente diversa dal resto della città. Il reddito medio delle famiglie in Aurora è di 16552 euro (Ministero dell'Economia e delle Finanze, MEF, 2017) mentre il reddito medio di una famiglia a Torino è 24700 euro. Oltre l'evidente divario, è necessario menzionare che nell'area sono presenti tanti nuclei famigliari monoreddito, spesso monogenitoriali con diversi minori. Tali nuclei famigliari sono solitamente colpiti dalle dinamiche di aumento dei prezzi degli immobili e oscillazioni del mercato immobiliare, di fatto essi non riescono a trovare una casa conveniente che sia adatta per le loro esigenze. Spesso essi vivono in alloggi non adeguati che non rispettano le specifiche definite dal testo *The Human Right to Adequate Housing* (2009) che elenca i principi che rendono un alloggio vivibile, i principali sono:

- Disponibilità di servizi, di fatto sono state rinvenute situazioni di sovraffollamento in alloggi che non disponevano dei servizi basi quali ad esempio il riscaldamento o l'acqua potabile,
- Accessibilità economica, condizione fondamentale è l'affordability, serve infatti che i locatari non debbano compromettere altri diritti per poter vivere in un alloggio dignitoso,
- Abitabilità e facilità di accesso, serve uno spazio adeguato a poter vivere in casa non in condizioni di sovraffollamento e l'alloggio deve essere accessibile a tutti anche i più svantaggiati.

Nel quartiere non mancano le problematiche relative agli sfratti, nonostante i valori immobiliari non siano alti, si registra un aumento degli sfratti per morosità tra il 2007 e il 2014. La variazione degli sfratti subisce negli anni sbalzi significativi, a testimoniare la fragilità sociale delle famiglie. Di fatto scesa la curva degli sfratti nel 2015, aumenta nuovamente negli anni post pandemici fino al 2023, anno in cui sono stati eseguiti diversi sfratti concentrati su Torino nord e la maggior parte per morosità.

C'è inoltre una correlazione tra sfratto e famiglie straniere, poiché sono loro che sono colpite maggiormente circa il 71,6% di famiglie straniere sfrattate in Aurora. Questo dato simboleggia la difficoltà che le famiglie riscontrano nel mantenere una casa, di fatto sono colpite da un forte sovraccarico delle spese relative la locazione che superano la soglia del 30% del proprio stipendio (Cafora, Faccini, Vitale, 2023).

L'area nord ha un alto numero di assistiti economicamente al reddito, di fatto sono in atto alcune dinamiche relative alla difficoltà di trovare lavoro, difficoltà di integrazione nell'apprendimento della lingua. Esistono anche alcune dinamiche relative alla bassa scolarizzazione e alla conseguente impossibilità di accedere a posizioni lavorative ben retribuite (AuroraLab, 2017).

A seguito di tale situazione, diverse sono state le iniziative riguardanti l'ambito abitativo nei quartieri Aurora e Barriera di Milano, dove ci sono varie sperimentazioni di abitazioni innovative da anni, alcune delle quali (AuroraLab, 2017):

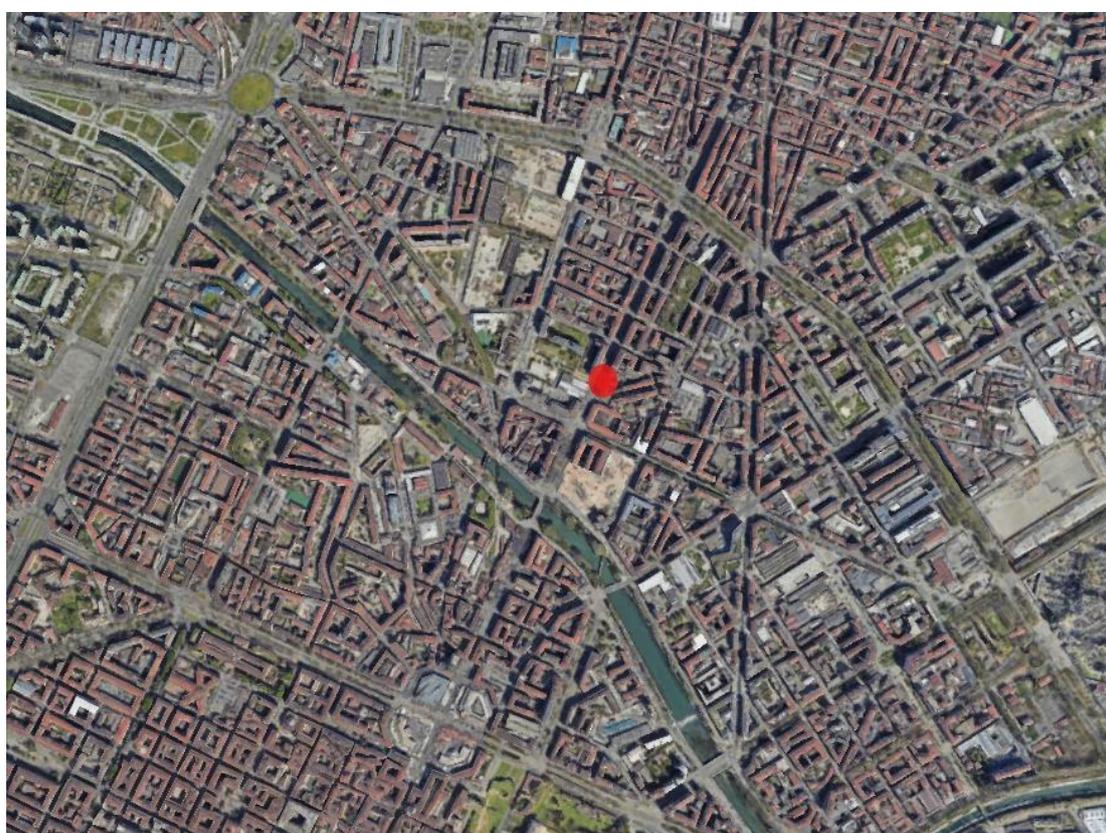
- Luoghi Comuni, in via Priocca, Comuni, residenza temporanea che offre soluzioni abitative a prezzi calmierati per un periodo di tempo che va da 1 giorno a 18 mesi. Sviluppata con il contributo di Compagnia di San Paolo.
- Vivo al 20, in via Milano, unica esperienza di fondi immobiliari per l'abitare sociale presente a Torino. L'edificio è articolato in unità abitative, spazi comuni e locali al piano terra destinati ad attività artigianali o commerciali e a progetti sociali.
- Housing Giulia, in via Cigna, è un progetto di residenzialità temporanea composta di 48 appartamenti destinati a persone in difficoltà abitativa, lavoratori, studenti e turisti.

Queste nuove forme abitative sono sinonimo del fatto che da vari anni nei quartieri si cercano nuove soluzioni che siano accessibili sia in modalità temporanea sia per persone con redditi medio bassi e dunque a prezzi calmierati.

L'analisi prende in considerazione i dati più significativi al fine di descrivere la situazione socioeconomica del quartiere Aurora, tenendo sempre ben presente la questione abitativa. Sicuramente è riscontrabile una difficoltà abitativa dell'area dovuta a tanti fattori, non imputabile esclusivamente alle dinamiche sociali ed economiche. Il concatenarsi di caratteri insiti nell'area (quali ad esempio concentrazione di popolazione con redditi bassi) ed esternalità negative (quali ad esempio rincaro dei prezzi degli affitti) ha generato una situazione abitativa che necessita di nuovi strumenti per essere affrontata. È fondamentale un miglioramento del welfare del quartiere, che permetta una condizione di vita sufficiente a tutti i cittadini ambendo all'equità sociale.

#### 4.2.2 Come sarà il nuovo CLT?

Il CLT è collocato in corso Giulio Cesare 34, sito nel quartiere Aurora in prossimità sia dell'area di Porta Palazzo che del confine con Barriera di Milano. Nello specifico esso si trova a nord del fiume Dora, lungo il corso che collega Aurora a Porta Palazzo (verso sud) e Barriera di Milano (nell'estremo nord), la posizione è strategica rispetto al contesto socioeconomico dell'area nord della città di Torino. Il primo nucleo dell'immobile risale al 1881, poi più volte rimaneggiato e modificato fino all'ultima sopraelevazione del 1939, quando ha assunto la consistenza attuale (Fondazione di Comunità Porta Palazzo, 2024). Di seguito la posizione precisa.



*Fig 19- Mappa dell'area limitrofa al CLT (Fonte: Google Maps, 2024)*

Lo stabile è stato acquistato al costo di 476.085,68 euro, finanziato con prestiti sociali di 81 persone e 5 enti. Lo studio di fattibilità è stato finanziato dalla Compagnia di San Paolo. Il lavoro di ristrutturazione costerà 1.5 milioni di euro per cui si prevede una raccolta fondi e un finanziamento, tali lavori sono necessari a seguito degli scarsi interventi di manutenzione.

L'edificio si compone di una manica principale a sei piani fuori terra affacciata a ovest su corso Giulio Cesare e sul cortile interno, sul quale si sviluppano, una manica a quattro piani e un basso fabbricato a un piano fuori terra. Attualmente esso è composto da venti unità immobiliare tra

negozi ed appartamenti per un totale di 1000 mq (Fondazione di Comunità Porta Palazzo, 2024). Il progetto prevede la realizzazione di unità abitative con diverse metrature per permettere a famiglie con numero diverso di componenti di accedervi, in linea di massima bi-locali e tri-locali. La mistione di alloggi e negozi permette una mixitè che si vuole creare nel contesto del CLT, per promuovere una dimensione individuale e una comunitaria.

La seguente immagine vuole rappresentare la facciata dell'immobile prospiciente a corso Giulio Cesare



*Fig 20- Immobile CLT, facciata Corso Giulio Cesare (Fonte: Fondazione di Comunità Porta Palazzo, 2024)*

Per rendere il processo maggiormente partecipato, sono stati organizzati diversi momenti di presentazione del progetto alla cittadinanza, è stato un percorso di conoscenza del progetto in cui era anche permessa la visita. Infatti, durante i momenti di apertura dell'immobile è stato possibile visitarlo anche per avere un'idea di come sarà il progetto in futuro tramite una descrizione delle fari e diverse planimetrie.



Fig 21- Sopralluogo (Fonte: Immagine propria scattata durante il sopralluogo del 10 marzo 2024)

Nello specifico, sono pensati differenti interventi architettonici atti a tutelare le caratteristiche dell'edificio, ma volti al ripensamento degli spazi interni. Gli alloggi con metrature differenti saranno molto luminosi alcuni avranno un doppio affaccio e altri affacceranno sul cortile interno. Gli spazi collettivi sono pensati per creare comunità, che è fondamentale nello spirito del trust. Tali aree sono sia al chiuso che all'aperto con giardino, cortile ma anche locali polivalenti all'interno.



Fig 22- Prospetto della ristrutturazione dell'edificio (Fonte: Fondazione di Comunità Porta Palazzo, 2024)

#### 4.2.3 Gli attori chiave del caso torinese

Per comprendere la natura del CLT torinese, sono stati indagati gli attori fondatori, coloro che sono presenti fin dalla nascita, e gli attori che sono stati coinvolti successivamente. Alla domanda, chi sono gli attori fondatori, Karl Kraehmer risponde:

*“Allora la Fondazione di Comunità è stato il soggetto proprio promotore che ha portato avanti il processo poi la nuova fondazione è stata fondata dalla fondazione di comunità, oltre a coabitare APS che è un'associazione con cui in realtà si lavora da tanto che è anche una delle fondatrici della fondazione di comunità però ritorna anche come cofondatrice della nuova Fondazione Community Land Trust, perché è insomma promotrice di ragionamenti sui modelli abitativi, collaborativi e così via”*

Di fatto, la progettazione del trust avviene grazie alla Fondazione di Comunità di Porta Palazzo. Egli dice che la fondazione ha iniziato a pensare a questo progetto già nel lontano 2018 ma solo oggi si è concretizzato

*“Allora, quando abbiamo iniziato non è neanche così facile dirlo, nel senso che abbiamo iniziato a studiare in quest'ottica già per certi versi verso il 2018, poi nel 2023 ci siamo iniziati strutturare tutta la raccolta fondi che è partita veramente da febbraio/marzo e finita a giugno, cioè per i prestiti per l'acquisto. Poi appunto tutto il lavoro giuridico per costituire la fondazione a inizio maggio e acquistare il primo luglio lo stabile”*

Dunque, le sue parole dimostrano che i tempi della prima fase del CLT siano piuttosto lunghi, terminata però tale fase si attende l'inizio della ristrutturazione.

Ai soggetti proponenti si aggiungono altri soggetti che sono stati coinvolti in momenti e fasi diverse del processo che sono di diversa natura, gli attori di natura economica e finanziaria:

- Gli enti che hanno collaborato con la Fondazione per la realizzazione per il progetto e sono finanziatori per l'acquisto dell'immobile quali ad esempio Atipica, Progetto Tenda e CoAbitare
- Compagnia San Paolo che ha finanziato lo studio di fattibilità del processo e che continua a contribuire economicamente al CLT.

Gli attori di natura tecnica:

- I professionisti che si sono impegnati per risolvere questioni di natura giuridica, nella prima fase sono stati molto importanti i giuristi, ricercatori e notai che hanno risolto le questioni di natura tecnica inerenti all'ordinamento giuridico nazionale e la sua congruenza con l'istituto giuridico del trust,
- Gli architetti hanno realizzato un piano per la ristrutturazione dell'immobile e portano avanti i lavori.

Gli attori istituzionali:

- L'amministrazione comunale che si è interessata a conoscere il progetto e probabilmente diventerà portatrice della visione dell'attore pubblico nella governance del trust,
- CLT Bruxelles, ente che è stato spesso consultato in quanto di forte ispirazione per il modello italiano, oltre ad altre realtà in tutta Italia con il quale spesso si ha avuto un confronto

E al fine di iniziare con la divulgazione del progetto, è stato coinvolto:

- Torino Urban Lab, grazie al quale è iniziato un percorso di incontri in città per conoscere il modello del CLT e confrontarsi con la cittadinanza.

A proposito della cittadinanza, i cittadini sembrano apparentemente non essere stati coinvolti in queste prime fasi del processo, Kraemer dice:

*“Allora, sono coinvolti dall'inizio del processo nella misura in cui abbiamo lanciato questo processo noi come cittadini direi innanzitutto. Ci siamo in qualche modo presi questo compito, nel senso tre quarti di questo lavoro è un lavoro volontario. Non abbiamo, diciamo, in questa fase fatto una sorta di chiamata pubblica in senso stretto a partecipare direttamente al processo, perché sarebbe stato ingestibile, però sicuramente c'è stato un coinvolgimento dal punto di vista della campagna dei prestiti, ci saranno altre campagne di donazioni, così via. Ci sono state giornate aperte, ci sono stati dibattiti all'Urban Lab che erano aperti, tutte situazioni chiaramente atte non a una partecipazione gigantesca e non avevano neanche questo scopo direi abbiamo fatto una condivisione. Poi quando avremo un po' completato il lavoro non banale del piano economico per finanziare i lavori di ristrutturazione faremo anche dei momenti di comunicazione un po' più ampi.”*

Egli non sembra sottendere ad un processo partecipativo più ampio, in cui i cittadini sono coinvolti alla progettazione del trust. Sicuramente, i momenti di incontro e di conoscenza del

progetto sono stati molti ma nessuno di questi ha previsto delle pratiche di partecipazione attiva. Mentre, il modello del trust presuppone il coinvolgimento attivo della popolazione locale, in particolare il CLT Bruxelles ha coinvolto attivamente la cittadinanza nella progettazione architettonica dell'edificio e nel modello di gestione oppure il Dudley Street CLT Inc. che ha coinvolto fin dalle prime fasi i cittadini essendo loro stessi i reali promotori del progetto. A tal proposito, Kraehmer appunta che la dimensione cittadina è delineata dagli stessi rappresentati della Fondazione di Comunità in quanto loro stessi cittadini, ma più che singoli cittadini essi sono organizzati in una realtà territoriale che ha intrapreso un progetto che incide fortemente sugli abitanti. Manca però quella parte di rappresentanza dei cittadini che

subiscono le dinamiche di aumento dei prezzi della casa, sovraccarico della spesa abitativa, speculazioni immobiliari, sovraffollamento e condizioni di vita non dignitose. Ecco, non c'è stata nessuna forma di autorganizzazione dal basso bensì una loro rappresentanza. È anche vero che la realtà territoriale proponente raccoglie istanze dei cittadini e le riporta in progetti e azioni che servono a risolvere le problematiche in atto, ma sembra mancare una dimensione partecipativa che è riscontrabile negli altri casi di CLT.

Per quanto riguarda la previsione di un'eventuale partecipazione da parte dei cittadini nella recente intervista Karl Kraehmer dice:

*“sì perché questo target non nasce casualmente, ma nasce sulla base delle esperienze e osservazioni con lo sportello Coordinamento Aurora, con diverse persone dentro la Fondazione che lavorano da anni, con persone in difficoltà a trovare casa, persone comunque con un reddito basso che in questo mercato abitativo del quartiere non riescono né ad affittare né ad accedere al credito e quindi sì, questo target è reale, immaginiamo che sia molto più grande la domanda rispetto all'offerta che con questo primo progetto pilota intendiamo soddisfare.”*

Una delle questioni chiave che vede i cittadini “tirati in ballo” è anche in quale modo verranno scelte le persone che entreranno a fare parte del CLT, sicuramente si tratta di famiglie monoreddito tra i 1300 e i 1500 euro che sono note alle realtà del quartiere come, ad esempio, lo sportello casa del Coordinamento Aurora. In ogni caso riguardo a come saranno scelte Karl Kraehmer dice:

*“Questa è una domanda aperta, ovviamente abbiamo alcune idee, però ci sarà una chiamata pubblica in qualche forma, ci sarà probabilmente un coinvolgimento del Coordinamento che già citavo, perché con questo già abbiamo anche uno sportello casa, prevenzione dello sfratto, e quindi già ci sono reti di contatto a famiglie che corrispondono a questo target. Dopodiché quale sarà esattamente il processo sarà una delle domande su cui dovrà discutere la famosa consulta*

*nella prima parte della fase di ristrutturazione. Giustamente una domanda più importante sarà questa di definire esattamente il processo di coinvolgimento delle persone, questo processo dovrà partire con una chiamata e poi sicuramente con una serie di incontri anche di formazione, di conoscenza per insomma rendere trasparente alle persone quale sarebbe il progetto in cui entrerebbero se acquistassero la casa e lì appunto ci confronteremo di sicuro ancora con il CLT Bruxelles che su questo ha anche una grande esperienza.”*

#### 4.2.4 La proprietà del terreno e il modello di governance scelto

La proprietà della terra è la “classica” proprietà scorporata per cui il CLT, e in particolare la fondazione Terreno Comune detiene la proprietà del terreno con il diritto di superficie classico del meccanismo del trust.

Mentre per quel che riguarda la governance si tratta della tripartizione classica: i rappresentanti dei cittadini residenti, i rappresentanti della comunità e i rappresentanti dell’interesse pubblico con il coinvolgimento delle istituzioni.

L’intervista riporta:

*“Allora, in realtà funziona così la fondazione sarà e rimarrà sempre proprietaria del suolo dell’edificio mentre venderà gli appartamenti secondo classico modello del diritto di superficie e che quindi andrà in primo luogo a delle famiglie, ci sono 16 appartamenti di cui prevediamo di venderne 11 alle famiglie a basso reddito, monoreddito, con bambini del territorio, con un reddito tra 1.300 e 1.500 euro al mese. L’obiettivo è che possano permettersi di stare lì dentro tra mutuo, riscaldamento, condominio, spendendo circa un terzo del loro reddito. Poi in realtà cinque appartamenti, l’intenzione è di venderli già in questa fase a dei soggetti partner, adesso siamo in trattative con diversi soggetti che sempre stanno nello scopo di abitare sociale che però hanno anche la capacità di mettere qualcosa in più come contributo per il progetto.*

*In termini di governance, in realtà la fondazione stessa ha poi la struttura tripartita della governance e quindi nel momento in cui ci saranno le proprietarie superficiali del CLT, cioè dopo la vendita alle famiglie, entrerà in pieno vigore la governance prevista dallo statuto, cioè ci saranno loro in un’assemblea di partecipazione, poi ci saranno membri generali del territorio, in terzo luogo soggetti garanzie dell’interesse pubblico generale. Lì uno dei quesiti in realtà del progetto di coprogettazione sarà anche se e come, in che modo la città potrà entrare in questa cosa qui, che*

*a noi piacerebbe come principio assolutamente, che avesse un ruolo anche ufficiale, ma è tutto da capire come questa cosa può funzionare nel testo di diritto italiano e così via.”* (Kraehmer, 2024)

È opportuno parlare anche dell'istituto giuridico della Fondazione in quanto esso permette il funzionamento del CLT, il modello di proprietà e la governance tripartita. Di fatto, la terra è di proprietà e gestita da un ente giuridico senza scopo di lucro, che persegue gli obiettivi condivisi dalla comunità, elemento che esso condivide con i beni comuni urbani l'idea dell'uso collettivo della terra, nonostante esso non sia prettamente un bene comune urbano nel senso tradizionale del termine. Tale ente, esistente o creato ad hoc, è un soggetto giuridico a tutti gli effetti dotato di organi di gestione e uno statuto specifico che ne definisce gli obiettivi da perseguire.

In Italia, il soggetto giuridico indicato è la Fondazione. Essa è un ente no profit dotato di personalità giuridica, solitamente senza scopo di lucro, la cui principale caratteristica è data dalla destinazione di un patrimonio ad uno scopo di rilevante e collettivo interesse (Vercellone, 2020). Ad oggi, costituisce il nuovo modello italiano di gestione di iniziative nel campo culturale e no profit.

La fondazione si distingue dall'associazione, ente definito come un insieme di persone che perseguono uno scopo comune, per la prevalenza dell'elemento patrimoniale su quello personalistico, e dunque ritenuta più adatta a supportare la creazione del CLT.

Essa ha una struttura interna ben definita con organi preposti a vari compiti, di fatto l'unico organo espressamente previsto dal Codice civile è il Consiglio di amministrazione, ciononostante a quest'ultimo si affiancano assemblee, consigli di vigilanza, comitati esecutivi, assemblee di partecipazione, collegi scientifici e di revisione dei conti. La disciplina della governance della fondazione è contenuta nella parte più consistente dell'atto costitutivo, che è lo statuto. Il principio generale che è affermato dall'amministrazione degli enti fondazionali è l'agire nel rispetto della comunità e del volere comune. Lo statuto stabilisce lo scopo da perseguire che non può essere modificato neppure dai suoi stessi organi, i quali, rispetto ad esso, assumono una funzione servente. Il cuore della fondazione è rappresentato dallo scopo dell'atto costitutivo: esso, infatti, determina l'attività che l'ente può svolgere, i limiti di disponibilità sui beni e il perimetro di legittimità degli atti compiuti dai suoi organi.

Dunque, la fondazione è il soggetto giuridico che maggiormente si presta alla gestione di una bene tradizionalmente detto comune, come il terreno di un eventuale futuro CLT. In questo modo, il bene gestito viene destinato, in via perpetua, allo scopo collettivo previsto dallo statuto, protetto da eventuali cessioni di natura speculativa che potrebbero essere deliberate sia

dall'amministrazione pubblica sia dagli stessi organi dell'ente, che si devono attenere all'atto costitutivo. (Vercellone, 2022)

Al contempo, la fondazione permette di strutturare un modello di governance aperto, partecipato e flessibile in grado di adattarsi alle specifiche esigenze della comunità ma anche alle richieste della pubblica amministrazione. La comunità è fondamentale nell'elaborazione delle regole di gestione del bene, in quanto uno dei pilastri fondamentali è la partecipazione dei cittadini che, attraverso forme di partecipazione garantite dalla fondazione, partecipano ai processi di costituzione di azioni collettive volte a perseguire l'obiettivo comune definito da statuto. Tale istituto giuridico rappresenta un elemento chiave della costituzione del CLT proprio poiché permette la divisione della proprietà della terra dalla proprietà dell'immobile, in quanto la terra rimane alla fondazione no profit e dunque permette la vendita degli alloggi presenti nell'immobile a prezzo calmierato e lontano dalle logiche speculative del mercato immobiliare. Metaforicamente, il costo della terra è congelato e non subisce alterazioni causate da fattori esogeni, logica tipica del mercato immobiliare.

#### 4.2.5 Confronto del CLT torinese con i casi specchio del mondo

Il paragrafo analizza similitudini e differenze del caso italiano con i casi specchio precedentemente indagati, di fatto l'analisi si concentra sui caratteri centrali che sono stati approfonditi per tutti modelli di trust.

	<b>CLT Porta Palazzo</b>	<b>Casi simili</b>
<b>Nascita</b>	Nasce per volontà di una realtà territoriale con il supporto dell'amministrazione	Tanzania-Bondeni CLT (Kenya), Community Land Trust Bruxelles
<b>Contesto</b>	Problematiche legate a mancanza di abitazione e rischi di speculazioni immobiliari	Champlain Housing Trust, Burlington, Vermont (USA), Granby Four Street CLT (Liverpool, UK), Community Land Trust Bruxelles, OFSML, Organisme de

		Foncier Solidaire (Metropole de Lille)
<b>Governance</b>	Tripartita	Champlain Housing Trust, Burlington, Vermont (USA), Dudley Street Neighborhood , Boston, Massachusetts (USA), Community Land Trust Bruxelles

Tab 4- Similitudini tra i casi CLT (Fonte: Elaborazione propria)

La tabella sintetizza le similitudini con i CLT del mondo, aggregando i CLT che hanno caratteri simili a quello torinese per nascita, contesto e governance. Infatti, il CLT Porta Palazzo:

- Nasce per volontà di realtà territoriali con il supporto delle amministrazioni, come già citato parte dalla forte spinta della Fondazione di Comunità e viene poi supportato da altre realtà del terzo settore del territorio ma anche dall'amministrazione con il quale ha iniziato un processo di diffusione e conoscenza,
- In un contesto caratterizzato da problematiche legate a mancanza di abitazione e rischi di speculazioni immobiliari, infatti analizzando il quartiere Aurora, ma anche tutta l'area di Torino nord, si rinvengono tali dinamiche,
- Si dota di una governance tripartita, in rappresentanza di cittadini residenti, comunità e interesse pubblico proprio come il modello statunitense prevede.

Di fatto, il modello più simile è il CLT Bruxelles al quale esso si ispira e con il quale è in contatto tutt'ora, come dice Karl Kraemer:

*“in realtà ci siamo più volte confrontati e continueremo a confrontarci su diversi aspetti, poi una cosa che dovremmo poi affrontare più nel dettaglio con loro è per esempio anche l'aspetto più di gestione con le persone, i percorsi di inclusione degli abitanti e così via. È il*

*primo caso nell'Europa continentale, un modello, e si sono anche presi la responsabilità di lanciare poi questa rete europea di community land trust per cui abbiamo anche fatto richiesta per entrare quindi da questo punto di vista ha questo ruolo un po' di spicco diciamo."*

Nonostante ciò, rimane anche molto fedele al modello statunitense soprattutto per i caratteri classici del CLT quali il modello di governance tripartita. Invece per quanto riguarda la proprietà, molti insegnamenti derivano dall'esperienza britannica del CLT. Infatti, si rileva un cambio di paradigma sul tema della proprietà, nel sistema di proprietà inglese i terreni appartengono tutti alla Corona reale, i soggetti possono ottenere un diritto di possesso che si basa sull'utilizzo della terra. Il sistema della proprietà si basa su due tipologie (Bernardis, 2017):

- Il *freehold estate* è il trasferimento di una proprietà dalla Corona ad un *freeholder* che non ha termini temporali, è il concetto più vicino alla proprietà immobiliare piena ed esclusiva del nostro ordinamento giuridico,
- Il *leasehold estate* è il trasferimento della proprietà dalla Corona ad un *leasholder* che ne detiene la proprietà a tempo determinato. Si tratta del meccanismo che permette il trust, tramite contratto di lease

Nell'ordinamento inglese è presente lo stesso trust, che favorisce l'equità sociale e funziona secondo il *leasehold* che in Italia potrebbe essere definito il meccanismo del diritto di superficie.

Si nota un'ispirazione di matrice britannica del funzionamento del CLT italiano, di fatto si tratta di ricreare il contratto di *leasehold* tra la fondazione che detiene il terreno e il nuovo inquilino, in questo modo il trust mantiene perpetuamente il terreno e cede solamente il diritto di superficie.

I caratteri di nascita, contesto e governance differiscono invece da altri trust del mondo quali ad esempio:

- Il caso di Caño Martín Peña Land Trust (Porto Rico) è molto diverso in quanto nasce a seguito di differenti problematiche ambientali legate all'insalubrità del fiume e al conseguente rischio per la salute umana. Esso è fortemente voluto dalla popolazione che lotta per appropriarsi dei suoli, in quanto caratterizzati di una situazione di informalità abitativa. Essi si battono per l'accesso perpetuo alla terra motivo per cui sono responsabili della governance del CLT. Si tratta del caso che differisce maggiormente dal

CLT torinese, che ha caratteri diversi sia per nascita che per contesto e tanto più per governance.

- Il Granby Four Street CLT ha caratteri sia simili che diversi, di fatto esso nasce a seguito di dinamiche immobiliari speculative e processi di gentrificazione simili al CLT Porta Palazzo ma è fortemente voluto dalla popolazione che partecipa attivamente alla sua nascita e ne regola la gestione attraverso una governance comunitaria.

È possibile quindi rintracciare caratteri comuni e differenze, ma in ogni caso tutti i CLT sono diversi in quanto soddisfano delle esigenze territoriali estremamente variegata. Una cosa certa è che il modello è così flessibile che si adatta perfettamente ad ogni situazione. Per i casi analizzati si comprende il beneficio che il trust ha apportato a tutte le comunità che ne hanno fatto uso.

## Capitolo 5, Discussione dei risultati

Dopo aver effettuato l'analisi, occorre dunque chiedersi cosa emerge dall'approfondimento della prima esperienza italiana di Community Land Trust e dai casi specchio e soprattutto quali sono i caratteri distintivi di queste esperienze maturate nel tempo e ampiamente documentate.

Per cercare di indagare tali quesiti, è stata realizzata un'analisi SWOT, che raccoglie alcuni dei punti più rilevanti.

L'analisi SWOT nasce in ambito economico, come parte di un processo di acquisizione di conoscenza a supporto delle decisioni del policy maker e/o stakeholder in merito alla destinazione delle risorse disponibili, ma in questo lavoro sarà piuttosto parte di un percorso di riflessione critica che va oltre il mero esercizio descrittivo. Essa è divisa in:

- Punti di forza che rappresentano le caratteristiche interne, le risorse su cui si può “fare leva”
- Punti di debolezza, cioè le aree critiche interne che è necessario mitigare ai fini del raggiungimento degli obiettivi prefissati

I punti di forza e di debolezza favoriscono dunque alla creazione di una fotografia della situazione, descrivendo uno stato di fatto. I fattori interni all'analisi vanno poi a misurarsi con le dinamiche esterne ambientali, che portano il caso studio ad affrontare:

- Opportunità: i fattori del contesto esterno (scala più ampia) che possono essere favorevoli al progetto
- Minacce: i possibili ostacoli, i rischi di una «politica» /progetto sovralocale.

Questi due elementi raccolgono ciò che avviene ad una scala più ampia (in questo senso a livello di città, CMT, Regione Piemonte) che può influire sull'area studio. Sono i fattori estrinseci all'analisi.

Nello specifico, la matrice SWOT è stata realizzata secondo la metodologia *dekstop*, ovvero sulla base di dati raccolti da documentazione inerente al tema, in modo neutrale. Di fatto, si fa riferimento alla bibliografia raccolta al fine della ricerca. Tale analisi permette la messa a sistema di informazioni precedentemente raccolte e può essere utile per riflettere sulle strategie da adottare in futuro, soprattutto per il nuovo CLT torinese. Infatti, mentre gli esempi di land trust rilevati dalla mappatura sono già stati realizzati e sono operativi, il trust italiano è ancora nelle fasi

iniziali del progetto e dunque sta ancora lavorando sulle strategie da adottare e implementare in futuro.

Logicamente l'analisi è riferita al CLT Porta Palazzo e a tutti gli aspetti indagati quali: nascita, contesto, governance, modello di proprietà, partecipazione della cittadinanza.

<p><b>Punti di forza:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prima esperienza italiana: progetto pilota che può mostrare tutta la flessibilità e l'adattabilità al contesto torinese</li> <li>• Creazione di una nuova forma dell'abitare a Torino a prezzo conveniente che risponde a valori inclusività e valorizzazione delle differenze</li> <li>• Nuovo approccio al tema della casa: casa come bene comune (in qualche modo ribaltamento della visione comune sulla proprietà)</li> <li>• Esperienza pilota che si distacca dalle logiche del mercato immobiliare di Torino nord e non segue il suo andamento</li> <li>• Partecipazione cittadina</li> </ul>	<p><b>Punti di debolezza:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prima esperienza italiana: molte incertezze nei processi a tutti i livelli</li> <li>• Dimensione dell'intervento torinese ancora molto limitata</li> <li>• Incertezza nelle risorse economiche: forte dipendenza da Fondazioni bancarie</li> <li>• Non ancora chiara la forma giuridica più adatta per il Trust, al fine di attuare il meccanismo di scorporazione della proprietà</li> <li>• Partecipazione dei cittadini ancora debole</li> </ul>
<p><b>Opportunità:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diverse esperienze torinesi di housing e social housing, dove emerge un forte ruolo del Terzo settore</li> <li>• Trasferibilità del modello in altri contesti italiani che mostrano attenzione e vivacità di strumenti</li> <li>• Alcune città italiane già molto orientate a soluzioni abitative diverse e assunzione di responsabilità dell'attore pubblico</li> <li>• Impatto positivo del CLT sulla comunità a cui fa riferimento</li> </ul>	<p><b>Minacce:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Politiche abitative nazionali che svantaggiano/non favoriscono la creazione di CLT</li> <li>• Rischio di debolezza dell'attore pubblico</li> <li>• Difficoltà di diffusione del CLT in Italia a causa del radicamento della proprietà privata</li> </ul>

Tab 5- Analisi SWOT del CLT Porta Palazzo (Fonte: Propria elaborazione)

## 5.1 Punti di forza e opportunità del modello

Partendo dalla definizione del CLT, il Community Land Trust è *“un’organizzazione non lucrativa di diritto privato, il cui scopo è quello di promuovere l’accesso alla casa di soggetti a basso medio reddito attraverso l’alienazione di immobili ad un prezzo inferiore a quello di mercato, non che di creare un governo partecipato dello spazio urbano, che coniughi gli interessi dei proprietari con le più ampie esigenze delle comunità locali”* (Vercellone A. 2020). Si tratta innanzitutto di un ente nato senza scopo di lucro per contrastare i fenomeni di innalzamento dei prezzi degli immobili a causa del mercato libero. Esso crea abitazioni ad un prezzo conveniente, rendendo la casa un bene accessibile per fasce di popolazione sfavorite.

Il CLT è un ente giuridico estremamente flessibile, come dimostrato dalla rassegna dei casi nel mondo. Infatti, è stato anche esportato in Italia con il progetto pilota del CLT Porta Palazzo che mira ad adattarsi al contesto torinese. Data la sua flessibilità, si adatta a tutti i contesti che necessitano di nuove forme abitative, chiaramente a seguito di dinamiche ambientali o immobiliari che compromettono l’abitare. Dalla nascita negli anni ’70 negli Stati Uniti, il CLT si è diffuso rapidamente in tutto il mondo, mostrandosi capace di variare alcune sue caratteristiche grazie alla sua flessibilità, modificandosi in base alle condizioni del luogo di esportazione. Sicuramente le dinamiche del contesto di nascita sono molto diverse tra di loro ed è per questo motivo che il modello di governance può variare così come gli attori che ne prendono parte.

Riflettendo sull’accessibilità, l’istituto del trust è stato pensato per l’accessibilità economica in quanto molte delle questioni sulla casa riguardano l’impossibilità di gestire le spese relative all’abitazione. Molte famiglie sono incapaci di accedere ad un alloggio a causa del reddito molto basso o per la mancanza di un impiego stabile. Tali condizioni non permettono una stabilità economica e di conseguenza abitativa. Il trust è pensato nell’ottica di rivolgersi a questo target di soggetti per creare abitazioni ad un prezzo conveniente e gestibile anche per famiglie con redditi molto bassi in quanto calmieria i costi. Il controllo del costo deriva dal meccanismo di funzionamento del trust stesso, di fatto la fondazione che viene creata appositamente detiene perpetuamente la proprietà della terra, senza mai venderla, e le abitazioni sono cedute tramite un contratto di diritto di superficie ai nuovi inquilini. La complessa struttura del CLT permette di ridimensionare il prezzo dell’alloggio, evitando il continuo aumento dei costi derivanti dalle esternalità che solitamente incidono sul mercato immobiliare.

L’innovazione rispetto all’introduzione di questa nuova forma abitativa in Italia sta nelle due visioni fortemente intrecciate:

- Visione della casa come “bene comune”,
- Visione della dimensione abitativa non individualistica bensì comunitaria e partecipata

È necessario passare da uno scenario fatto di proprietari privati della casa ad uno in cui la casa è un diritto di base di tutti i cittadini e un bene comune. Il concetto, così come inteso dalla proposta della commissione Rodotà, non apporta solo un’innovazione dal punto di vista della proprietà ma considera anche gestione, cura e amministrazione del bene. I cosiddetti *commons* sono individuati come “*modelli di gestione funzionalizzati all’esercizio di diritti superindividuali e conformati sulle categorie dell’accesso e della partecipazione*” (Vercellone, 2021, p.13). Dunque, un bene comune non nega o annulla i diritti individuali degli inquilini, anzi ne permette e difende l’esercizio, ma afferma fortemente la dimensione partecipativa. È intrinseca nel concetto di bene comune la visione estremamente partecipativa e comunitaria dell’abitazione. Un’altra riflessione importante sulla casa come bene comune, luogo in cui è presente la dimensione della condivisione della risorsa, è stata effettuata da uno studio in Belgio proprio per indagare l’impatto del CLT Bruxelles. Un bene comune è definito come:

*“Un bene che non è né veramente pubblico né realmente privato, perché è gestito in «comune». Può essere un luogo abbandonato e poi ripreso da un collettivo di cittadini, un orto, uno stagno, una conoscenza, una condivisione di strumenti o, come nel caso del CLT, un terreno”* (De Pauw, Leroy, 2023, p.11)

Tale definizione pone appunto l’accento sulla gestione comunitaria del bene, proprio come fatto precedentemente da Rodotà; infatti, il concetto è fortemente collegato alla dimensione della partecipazione attiva della cittadinanza nella gestione del bene. Le seguenti caratteristiche rispecchiano la struttura del CLT, che fa propria la definizione di bene comune nella misura in cui la gestione, la cura e l’amministrazione del bene casa siano processi partecipati dalla cittadinanza che si impegna nel “fare comune” e far funzionare il sistema CLT. La gestione secondo un modello di governance condivisa che il Community Land Trust propone ha un impatto positivo su diversi aspetti, come dimostrato dal Rapport Annuel del CLT Bruxelles nel 2023. Esso agisce su società, economia, sostenibilità, partecipazione attiva oltre ad avere un impatto positivo sulla sensibilizzazione delle istituzioni pubbliche, che rappresentano un terzo della governance del CLT.

In tutti i casi, il trust rappresenta uno strumento realmente inclusivo, fin dalla sua nascita si rivolge ad una fascia di popolazione che è esclusa e subisce passivamente i fenomeni urbani. È noto che la maggior parte delle persone che sono marginalizzate e soffrono di deprivazione dell’abitazione provengono da storie di migrazioni o da gruppi sociali svantaggiati, come le

comunità afroamericane negli Stati Uniti. Anche in Italia, i dati dimostrano che il 68,5% delle persone che vivono in locazione hanno un retroterra migratorio e, di fatto, sono proprio loro a soffrire di sovraccarico dei costi dell’abitazione a causa di condizioni quali il reddito o il lavoro (Next Housing 2022, nomisma per Legacoop). Il CLT è uno strumento utile ad appianare le differenze, anzi, esso è stato creato per mettere in luce le diversità in un modello di comunità coeso e aggregato. Per questo motivo, le strutture dei CLT prevedono dei luoghi aggregativi all’interno dell’edificio del trust stesso, come un cortile esterno oppure un’area aggregativa interna. Gli spazi comuni sono fondamentali per i cittadini, in quanto permettono il confronto tra residenti del trust ma possono essere frequentati da cittadini non residenti della comunità. L’aggregazione è fondamentale in quanto è parte del più ampio processo di partecipazione dei cittadini, della loro rappresentanza nella governance e l’inclusione nei processi decisionali della loro comunità.

La partecipazione è insita del CLT, che è composto proprio dal termine *community*, come sottolineato dalla seguente citazione:

*“En plaçant la communauté et les habitant-es au centre de son action, ce modèle est porteur d’autonomie et de lien”* (De Pauw, Leroy, 2023, p.3)

*“Mettendo la comunità e gli abitanti al centro della sua azione, è portatore di autonomia e di legami”*

È noto che solitamente i cittadini non decidano dei processi di trasformazione della loro città, poiché l’amministrazione realizza il progetto e solo successivamente i cittadini vengono coinvolti. Nel CLT, i cittadini sono fin dall’inizio coinvolti e, in alcuni casi, sono proprio loro che decidono della fondazione di un trust. Inoltre, essi sono membri della governance che può essere a totale gestione comunitaria o può avere una rappresentanza dei cittadini nel Consiglio di amministrazione come avverrà per il CLT Porta Palazzo.

Oltre a punti di forza, il caso presenta anche molte opportunità. Sicuramente la vivacità del contesto torinese sui temi abitativi e le recenti esperienze di housing dove emerge il ruolo del Terzo settore è positivo per implementare nuove soluzioni abitative e sperimentazione sempre crescente. Inoltre, si pensa che il CLT Porta Palazzo possa essere riprodotto in altri contesti italiani che mostrano altrettanta vivacità sul tema della casa e strumenti adatti alla trasferibilità e soprattutto in grado di accettare l’innovazione apportata dal trust. In Italia alcune città sono già orientate verso soluzioni abitative innovative e dunque non si nega la possibilità di replicare il CLT, chiaramente rivedendo il ruolo dell’attore pubblico che deve partecipare con maggiori responsabilità al progetto.

Inoltre, dove è già stato sperimentato il modello CLT, è stato dimostrato un impatto altamente positivo sulle comunità. Il modello è infatti pensato per creare una soluzione abitativa efficace come primo obiettivo, ma una volta sperimentato, genera anche molti *side effects* quali ad esempio i rapporti di vicinato, un luogo aggregativo importante per il quartiere, confronto e scambio di idee tra cittadini.

L'analisi precedentemente effettuata mostra come il Community Land Trust sia uno strumento estremamente flessibile, che presenta molti punti di forza. Esso ha un impatto positivo sulle comunità in cui viene costituito, creando nuove abitazioni e includendo i cittadini nei processi di cambiamento del loro quartiere.

## 5.2 Punti di debolezza del caso italiano

È importante sottolineare che il CLT Porta Palazzo, a causa del fatto che è il primo progetto italiano che non è ancora completo, ha dei limiti. Primo tra tutti l'incertezza del progetto: si tratta di un'esperienza pioniera portata avanti da un ente del Terzo settore, che cerca di sradicare tante convinzioni forti del sistema abitativo italiano come, ad esempio, il concetto della proprietà. La proprietà duale, che è uno dei presupposti del CLT, è percepita come rinuncia al controllo individuale sulla terra e sull'immobile, ed è uno dei motivi per cui il modello non era mai stato sperimentato in Italia. Un'ulteriore barriera all'implementazione potrebbe essere di natura normativa, infatti l'ordinamento giuridico italiano è molto rigido e l'innovazione di modelli abitativi è risultata difficoltosa. Per quanto riguarda il CLT Porta Palazzo, in particolare è stato difficile individuare la forma giuridica più consona alla realizzazione del trust e dopo attenti studi è stata scelta la Fondazione, come riportato da Karl Kraehmer. Ciononostante, sono ancora molti i fattori da dover analizzare per integrare il trust nell'ordinamento giuridico italiano.

Essendo questo il primo caso di CLT nel panorama nazionale, è opportuno evitare che esso sia isolato, bensì deve rappresentare un caso pilota, un esempio significativo che riguarda la possibilità di creare nuove abitazioni accessibili sempre più numerose in futuro, bisogna poter replicare il caso. La sfida sarà ampliare la scala d'azione poiché l'intervento torinese mostra ancora una dimensione molto limitata. Inoltre, il modello agisce complessivamente su scala di quartiere, non influenzando sulle dinamiche del mercato immobiliare e, dunque, non si pone come strumento risolutivo della crisi abitativa in un contesto urbano densamente popolato.

Un limite rinvenuto nella sua realizzazione è rappresentato dai fondi economici, dal momento in cui la realizzazione del CLT è basata sull'acquisto del terreno e dell'immobile da parte di un ente

senza scopo di lucro. La limitata disponibilità di risorse potrebbe rappresentare un reale ostacolo per la sua realizzazione poiché, oltretutto, reperire le risorse è molto complesso. Nel caso del CLT torinese, si è cercato di superare questo limite avviando una raccolta fondi aperta, un finanziamento bancario e dei fondi ricevuti da Compagnia di San Paolo. Il risultato emerso finora è che in sostanza l'impegno finanziario sembrerebbe dipendere in buona parte dalle fondazioni bancarie, che può successivamente rappresentare un problema nella diversificazione dei proventi.

Oltre alla possibile mancanza di fondi, la preoccupazione riguarda la poca partecipazione dell'attore pubblico al processo. Sinora, il progetto è stato portato avanti da enti del terzo settore e l'attore pubblico è stato informato delle fasi del CLT, ma per il corretto funzionamento della governance tripartita è necessario un coinvolgimento decisamente maggiore dell'attore pubblico in rappresentanza dei propri interessi. È inoltre rilevante comprendere il livello di partecipazione dei cittadini al progetto pilota italiano, poiché al momento non c'è stata nessuna chiamata pubblica che potesse coinvolgerli attivamente al progetto - come riferito da Karl Krahemer - dunque sarà fondamentale comprendere fino a che punto parteciperanno i cittadini e quanto saranno interessati al CLT.

### 5.3 Possibili minacce sul nuovo CLT

Dunque, il CLT Porta Palazzo è ancora nelle fasi iniziali del progetto, ma è possibile rinvenire alcune minacce. Ad esempio, al fine di incentivare maggiormente la creazione di altri CLT è necessaria una politica abitativa che sia efficace e indirizzata alla sperimentazione di nuove forme abitative. Negli anni molte sono state le proposte per rivedere le politiche abitative nazionali, di seguito alcune di queste (Canfora, Faccini, Vitale, 2023):

- Nuove possibilità di accesso e mantenimento della casa per le fasce più vulnerabili. Si tratta di rivedere la spesa pubblica a favore delle spese per l'abitazione, rafforzare l'inclusività nelle politiche lavorando principalmente sulle persone marginalizzate dal mercato abitativo odierni, rafforzare il mantenimento dell'alloggio per evitare situazioni di morosità e sfratto;
- Maggiore visione progressiva e rilancio dell'edilizia residenziale pubblica, che rappresenta una parte importante del patrimonio abitativo, per cui si rende necessario aumentare il patrimonio e rinnovare il modello di gestione;

- Produzione di un piano per il Diritto alla Casa a livello comunale. Sarebbe utile introdurre un piano locale solo per la casa per lavorare su delle strategie specifiche atte a prevenire l'emergenza abitativa,
- Promuovere un nuovo patrimonio conveniente nei programmi urbanistici per una visione più inclusiva, preferendo piccoli interventi al posto di dispendiose e inefficaci grandi operazioni urbanistiche;
- Ridefinire i ruoli nella produzione di abitazioni, rilanciando l'attore pubblico in cooperazione con il terzo settore abitativo per la produzione di iniziative abitative accessibili.

Tali proposte sono la conferma di una necessità di rivedere le politiche abitative nazionali a favore di nuove sperimentazioni. Inoltre, è opportuna una maggior presa di posizione e responsabilizzazione dell'attore pubblico, in quanto la sua debolezza potrebbe portare ad una non riuscita dell'esportazione di modelli come il CLT.

Un ulteriore tema è rappresentato dall'apparato giuridico della proprietà, che necessita innovazione per poter ribaltare la visione comune della proprietà privata a favore di sistema più flessibile. Infatti, il trust si ispira al modello inglese della proprietà che nel suo ordinamento giuridico predilige dei contratti di diritto di superficie per i locatari, dato che la proprietà di tutti i suoli inglesi è dalla Corona. Tale visione seppur possa sembrare arcaica, risulterebbe innovativa nel sistema italiano che non permette uno scorporamento della proprietà, che di fatto è requisito fondamentale del CLT.

In conclusione, la presente SWOT è stata fondamentale per comprendere quali siano allo stato di fatto i punti di forza e quelli di debolezza del CLT Porta Palazzo. Ragionando in tal senso, si giunge a dei risultati più concreti poiché si effettua una sintesi delle analisi precedenti attraverso una sistematizzazione delle informazioni. Oltre alle caratteristiche positive e negative dello stato di fatto, l'analisi elenca anche opportunità di slancio e le minacce eventuali per il futuro del CLT. Quest'indagine costituisce dunque un vero e proprio strumento per le politiche abitative italiane che necessitano di un ripensamento in questa direzione, ponendosi a supporto degli stakeholder coinvolti.

## Conclusioni

Per la prima volta in Italia si sta sperimentando proprio nella città di Torino uno strumento molto diffuso nel resto del mondo, il Community Land Trust volto a proporre nuove forme abitative. Questo lavoro ha perseguito l'obiettivo di indagare lo strumento del Community Land Trust nella sua sperimentazione nel contesto italiano.

La questione del *welfare* abitativo è centrale per le città poiché generare *welfare* significa fornire servizi sociali ai cittadini per favorire un aumento del benessere comune che possa in futuro creare maggiori opportunità di sviluppo e crescita sostenibile. Nella produzione di benessere sociale la casa si pone dunque come *driver* da cui ripartire per ripensare alle strategie e ai piani del futuro (Cafora, Larena Faccini, Vitale, 2023), in quanto, ad oggi, manca una visione unitaria ed un piano nazionale che si occupi dell'abitazione. Dunque, il CLT può essere utilizzato come strumento a supporto delle politiche dell'amministrazione locale, politiche atte a generare maggior *welfare* abitativo

La riflessione dell'elaborato si è innescata a partire dal diritto all'abitazione, con lo scopo di voler individuare la sua affermazione all'interno dei diversi livelli istituzionali e comprenderne in che modo il tema viene attualmente riportato nell'agenda politica italiana. Partendo dal presupposto che è uno dei diritti fondamentali dell'uomo - come citato nella Dichiarazione dei diritti fondamentali dell'uomo (1948) - viene ripreso dalle direttive europee, per cui è stata realizzata anche una Carta Europea dell'Alloggio (2006), che recita: *“Il diritto all'alloggio è innanzitutto un diritto fondamentale che condiziona l'accesso agli altri diritti fondamentali e a una vita dignitosa”*. Ciononostante, in Italia, si assiste ad un progressivo divenire della casa in un bene inaccessibile, un bene di lusso, per pochi, un asset economico eccessivamente monetizzato. Una delle sfide odierne a livello nazionale è dunque riportare la casa ad essere un bene di base, recuperare la sua essenza di bene accessibile a tutti i cittadini.

D'altra parte, proprio la New Urban Agenda e l'Agenda 2030 - nell'obiettivo 11: rendere le città eque e sostenibili - ci ricordano a gran forza che la casa è un obiettivo molto importante per diminuire le disuguaglianze sociali e a ristabilire l'equità sociale. Equità sociale significa poter accedere in modo equo e intragenerazionale alle risorse, garantendo a tutti i cittadini una vita dignitosa e non precludendo alle generazioni future l'utilizzo di risorse. La situazione però è molto complessa, anche nel *Global North* si aggravano le questioni abitative; infatti, si cercano vie alternative per l'abitare com'è successo negli Stati Uniti e più recentemente in Europa.

La ricerca di modelli innovativi per affrontare la questione abitativa e l'avvio di nuove sperimentazioni è un primo passo verso un cambiamento di prospettiva delle politiche abitative, anche italiane. Infatti, la sperimentazione dello strumento del Community Land Trust in Italia vuole mostrare una direzione verso cui tendere per raggiungere l'accessibilità all'abitazione, equità e "giustizia spaziale" nelle città. In tal senso, la casa favorisce la creazione di equità sociale perché garantisce a tutti i cittadini uno stile di vita sano e sicuro, lontano dalle preoccupazioni legate alla mancanza di un'abitazione o al sovraccarico delle spese abitative.

"Giustizia spaziale" allude al fatto che siano le istituzioni pubbliche ad occuparsi delle dinamiche urbane attraverso politiche eque e mirate, infatti il termine "giustizia" richiama le istituzioni, mentre "spaziale" presuppone una dimensione spaziale. Si tratta di come le istituzioni operano sulle questioni umane connesse allo spazio. Spesso ci troviamo di fronte all'iniqua distribuzione di certi servizi di base tra diverse aree di una stessa città e all'inaccessibilità di certi spazi pubblici per alcune categorie di cittadini o per via della situazione di degrado e segregazione in cui certe aree versano (Moroni, 2023). Inserendo le azioni in uno spazio, in questo caso in un contesto urbano, sono le istituzioni urbane che prendono le decisioni sui cambiamenti della città.

L'apprezzabile partecipazione attiva della cittadinanza, organizzata in forme aggregate di cittadini e/o enti del Terzo settore, su questi temi sottolinea quindi uno scompenso, identificabile nell'assenza di una regia pubblica in grado di supportare l'equità sociale. Anche il progetto della prima sperimentazione italiana del Community Land Trust a Torino - individuato come caso studio di questa tesi - si inserisce nel quadro dei progetti *bottom-up*, in quanto deriva da un'idea della Fondazione di Comunità di Porta Palazzo che dopo molti anni di studio sui quartieri nord di Torino come Aurora ha deciso di avviare un progetto pilota che potesse essere in linea con le esigenze abitative della zona.

All'interno del contesto torinese, il Community Land Trust è risultato essere lo strumento più consono, in particolare per le sue caratteristiche (Fondazione di Comunità Porta Palazzo, 2024):

- Il contesto di nascita: si tratta di un modello atto a contrastare i fenomeni di innalzamento dei prezzi degli immobili dovuto al mercato immobiliare. Il CLT nasce proprio per contrastare tale fenomeno e permettere un'accessibilità perpetua e a prezzo fisso alla casa. È stato dimostrato che, nella raccolta di casi nel mondo, il contesto più diffuso è contraddistinto da speculazione immobiliare che il trust mira a contrastare. Per quanto riguarda il contesto torinese, oltre all'innalzamento dei prezzi di mercato relativa agli alloggi si verifica una situazione di crescente povertà, la combinazione dei diversi fattori

provoca sovraccarico delle spese abitative nei nuclei familiari e conseguente inaccessibilità alla casa;

- Il modello della proprietà duale: la proprietà è divisa tra il trust e gli inquilini. Questo modello di proprietà permette sia l'abbassamento del prezzo di vendita, poiché il trust non vende il terreno e dunque i prezzi sono calmierati, sia il controllo permanente del terreno, al di fuori del meccanismo immobiliare. In questo modo, la proprietà non ha più un carattere individualistico bensì comunitario. Il funzionamento della proprietà è di matrice anglosassone, da cui il trust prende ispirazione per le procedure contrattuali da stipulare con gli inquilini;
- La governance partecipata: si tratta di un modello molto democratico poiché la governance è composta in modo che i cittadini siano altamente rappresentati. Il modello è tripartito: due terzi del Consiglio di amministrazione è composto dai cittadini residenti e da quelli rappresentanti la comunità e un terzo dai rappresentanti dell'interesse pubblico.

Essendo una sperimentazione, il caso italiano dovrà affrontare delle sfide. In primis, l'impatto che il CLT ha sulla comunità, l'esperienza di Bruxelles dimostra che mettendo i cittadini al centro e rendendoli partecipi dei processi che li vedono direttamente interessati, si crea un legame tra persone e territorio molto forte. Di conseguenza, l'impatto è molto positivo. È noto che la partecipazione è la chiave della riuscita del modello, sia nei casi in cui sono i cittadini stessi a volere questa nuova forma abitativa, sia in altri casi in cui i cittadini vengono inclusi in un secondo momento. La sfida italiana ha inizio nel processo partecipativo in quanto al momento non c'è ancora stata una chiamata pubblica, nonostante si preveda una partecipazione medio alta di persone con fasce di reddito basso.

In secondo luogo, è opportuno trattare della riproducibilità del caso. Oltre il primo progetto, la sfida sarà riprodurre il modello di CLT anche ad una scala minore che non includa un intero edificio bensì solo piccoli alloggi. In questo modo si garantisce maggiori opportunità di accesso alla casa, com'è successo per gli Stati Uniti. Anche la dimensione temporale non è da trascurare in quanto il progetto italiano ha fatto solamente i primi passi verso la reale possibilità di realizzazione completa del trust, ma non è stato ancora acquistato l'immobile e ci si appresta ad iniziare i lavori di ristrutturazione e la fine del progetto si stima tra due anni. Proprio per tale ragione sarebbe utile pensare alla riproducibilità del modello in spazi ridotti e in tempi più brevi.

Il caso italiano è sicuramente efficace per contrastare l'inaccessibilità economica alla casa, seppur restino ancora aperte le questioni legate alla complessità del processo di costituzione del trust. Di fatto, per la sua realizzazione sono state impiegate risorse onerose come i fondi

economici, le persone impegnate per la sua realizzazione e i tempi spesso lunghi. Tali risorse non sempre possono essere reperite per progetti così complessi. Inoltre, dopo aver superato le difficoltà relative alla fattibilità tecnica del progetto, altri quesiti si pongono per il futuro come, ad esempio, la definizione del ruolo dell'attore pubblico all'interno del trust, la partecipazione cittadina nel progetto, i requisiti e le modalità di accesso delle famiglie al trust. Ciò che è certo è che il CLT italiano rappresenta un primo passo verso una nuova direzione che aspira a far diventare il diritto alla casa un diritto per tutti.

## Bibliografia

- Aernouts N., Ryckewaert M. (2017) *Oltre l'abitazione: il ruolo della commoning nella creazione di un progetto di CLT*, International Journal of Housing Policy
- Albanese R., Michelazzo E. (2020) *Manuale di diritto dei beni comuni urbani*, Lexis, Torino
- Annunziata S. (2020) *Staying Put, un manuale anti-gentrification per le città dell'Europa del sud*, Creative Commons Attribuzione
- Assemblea generale delle Nazioni Unite (1948) *Dichiarazione universale dei diritti umani*
- Aurora Lab (2020) *Aurora: a sud di Torino nord*, Dist, Politecnico di Torino
- Aurora Lab (2020) *Sguardi su Aurora: tra centro e periferia*, Dist, Politecnico di Torino
- Belingardi C. (2016) *Diritto alla città e beni comuni*, Firenze University Press, Firenze
- Bounce S. (2015) *Pursuing Urban Commons: politics and alliances un community land trust activism in East London*, Antipode vol. 48 n. 1, pp. 134-150
- Breccia U.V. (1980), *Il diritto all'abitazione*, Giuffrè, Milano
- Brignone L. et al. (2022) *Autorganizzazione e rigenerazione urbana: ripensare le politiche a partire dalle pratiche. Tre esperienze della periferia romana*, Tracce Urbane, pp. 225-249
- Canfora S, Faccini J, Vitale T. (2023) *Diritto all'abitare: per città più inclusive*, Research Series, Policy Brief, Feltrinelli, Milano
- Caprotti F et al. (2017) *The New Urban Agenda: key opportunities and challenges for policy and practice*, Urban Research & Practice, pp 367-378
- Caritas Italiana (2020) *Casa, bene comune, il diritto all'abitare nel contesto europeo*
- Caruso N. (2015) *Torino: tra politiche abitative tradizionali e sperimentazioni innovative*, Urbanistica tre, Quaderno n. 6, pp. 35-42
- Cellamare, C. (2022), *Autorganizzazione dei territori e funzione del conflitto*, Milano, cheFare
- Champlain Housing Trust (2019) *News from Champlain*, Burlington
- Champlain Housing Trust (2023) *Report annuale*, Burlington
- Community Land Trust Bruxelles (2023) *Rapport Annuel 2023*, Bruxelles
- Consiglio d'Europa (1996) *Carta Sociale Europea*, Strasburgo

Cottino E et al. (2019) *Emergenza abitativa: dall'occupazione abusiva alla residenza collettiva. Un'esperienza di legittimazione e legalizzazione a fini abitativi a Torino*, Conference paper

Crabtree L. et al (2013) *The Australian CLT Manual*, The University of Western Sydney, Sydney

Cuccia A. (2019) *Community Land Trust e beni comuni. Le implicazioni della dimensione comunitaria e i risvolti applicativi in Italia*, Labsus

Davico L. (2018) *Crisi abitativa a Torino e in Italia* in Atti e rassegna tecnica, Torino, pp. 89-96

Davis J.E, Strokes A. (2009) *Land in Trust, Homes that Last, a performance evaluation og the Champlain Housing Trust*, Champlain Housing Trust, Burlington, Vermont

Davis, J. E. (2010) *The Community Land Trust Reader*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge (MA)

De Leonardis O., Vitale T. (2001) *Forme organizzative del terzo settore e qualità sociale*, in M. La Rosa (a cura di), *Le organizzazioni nel nuovo Welfare: l'approccio sociologico. Pubblico, privato sociale, cooperazione e non profit*, Maggioli, Rimini, pp. 113-130

Di Felice, E. (2015), *Ri-ABITARE Auto-Recupero assistito del patrimonio pubblico*, Tesi di dottorato, Università degli Studi di Roma Tre, Dipartimento di Progettazione e Studio dell'Architettura Dottorato Progetto urbano e sostenibile, Roma

Direzione Generale delle politiche interne (2016) *La carta sociale europea nel contesto dell'attuazione della carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea*, Ufficio Unione Europea, Bruxelles

Elnuevodia (2016) *Cano Trust, vince Martin Pena il premio mondiale Habitat*

Eurofound (2016) *Inadequate housing in Europe: Costs and consequences*, Publications Office of the European Union, Luxembourg

Federcasa Censis (2020) *Casa bene comune, dall'housing collaborativo all'housing di comunità*

Federproprietà Censis (2022) *Gli italiani e la casa, come cambieranno valori e funzioni della casa nell'Italia post pandemia*

Ferreri M. (2022) *Book review: Reconstructing Public Housing: Liverpool's Hidden History of Collective Alternatives*. *Urban Studies*, pp. 2147-2149.

Ferreri M, Vidal L. (2022) *Public-cooperative policy mechanisms for housing commons*, *International Journal of Housing Policy*, 149-173

Festa D. (2023) *Politiche abitative emergenti affordable housing e proprietà urbana*, Sapienza Università Editrice, Roma

Festa D. (2023) *Community Land Trust: verso l'emergere degli housing commons?* in *Métropolitiques*, vol.11

Governi degli Stati Membri (1992) *Trattato sull'Unione Europea*, Maastricht

Graziani C.A. (2013) *Terra. Oltre la proprietà*, Università di Siena

Guiglia G. (2011) *Il diritto all'abitazione nella carta sociale europea: a proposito di una recente condanna dell'Italia da parte del comitato europeo dei diritti sociali*, in *Rivista telematica giuridica dell'Associazione Italiana dei Costituzionalisti*, vol. 3, pp. 1-16

Intergruppo Urban-logement Parlamento europeo (2007) *Carta Europea dell'alloggio*, Bruxelles

Interreg (2020) *Urban Community Land Trust in Europe, toward transnational movement*

Interreg (2020) *Case Study, Organisme de foncier solidaire Métropole Lilloise (OFSML)*

Ires Piemonte (2020) *Il disagio abitativo in Piemonte: ricognizione delle politiche regionali in campo*

Istat (2022) *Gruppo di lavoro sulle politiche per la casa e l'emergenza abitativa*

Janin Rivolin U. (2022) *Governo del territorio e pianificazione spaziale in Europa*, CittàStudi Edizioni, Milano

Kasimbazi E. (2017) *Land tenure and rights for improved land management and sustainable development*, Convention to combat desertification

Lomonaco A., Filandri M., Olagnero M., Semi G. (2020) *Casa dolce casa? Italia un paese di proprietari*, il Mulino, Bologna

Marchetti G. (2019) *La dimensione europea dei diritti sociali*, Giappichelli, Torino

Marchetti G. (2019) *Il diritto all'abitazione tra ordinamento statale ed europeo e prospettive di valorizzazione nel quadro dell'Europa sociale*, Università degli studi di Milano, Milano

Mazzeo G. (2021) *Sulla pianificazione territoriale in Italia, cronache, testimonianze, prospettive*, FrancoAngeli, Milano

Midheme E., Moulaert F. (2013) *Pushing back the frontiers of property: Community land trusts and low-income housing in urban Kenya*, Elsevier, Leuven

Ministère Charge du Logement (2024) *Les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire*

Minora, F. (2011), *Terzo settore, impresa sociale e produzione di abitabilità: alcune ipotesi di lavoro*, Colloqui scientifico annuale sull'impresa sociale, quinta edizione

- Moore T. (2012) *Empowering Local Communities? An International Review of Community Land Trusts*, *Housing Studies*, Centre for Regional, Economic and Social Research, Sheffield, pp. 280-290
- National CLT Network (2012) *The Community Land Trust Handbook*
- Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise (2017) *Guide pratique du BRS*
- Osservatorio del mercato immobiliare (2023), *Stock abitativo in Piemonte*, Regione Piemonte
- Osservatorio della condizione abitativa torinese (2023) *Dati sulla condizione abitativa torinese*, Comune di Torino
- Pallottino G. (2013) *Proprietà collettive e usi civici*, University Press, Firenze, pp 433-438
- Poggio T. (2009) *Le principali dimensioni della disuguaglianza abitativa in Italia*, in Brandolini, Saraceno
- Provasi G. (2004) *Lo sviluppo locale: una nuova frontiera per il non profit*, FrancoAngeli, Milano
- Romano G. (2020) *Dispense la fondazione di partecipazione*, Università di Sassari
- Simonneau 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*
- Swann R. et al (1972) *The Community Land Trust – A Guide to a New Model for Land Tenure in America*, Center for Community Economic Development, Cambridge (MA)
- Temkin K et al. (2010) *Shared Equity Homeownership Evaluation: Case Study of Champlain Housing Trust*, The Urban Institute, Washington
- The Urban Institute (2010) *Shares equity homeownership evaluation: case study of Champlain Housing Trust*, Washington
- Thompson M. (2020) *Reconstructing Public Housing, Liverpool's hidden history of collective alternatives*, Liverpool University Press, Liverpool
- Thompson M. (2015) *Between boundaries: from commoning and guerrilla gardening to community land trust development in Liverpool*, Antipode, Manchester
- UN-Habitat (2021) *The role of land in achieving adequate and affordable housing*
- Vercellone A. (2020) *La fondazione*, in R. Albanese, E. Michelazzo, A. Quarta (a cura di), *Gestire i beni comuni urbani. Modelli e prospettive*, pp. 87-103

Vercellone A. (2020) *Il Community Land Trust, autonomia privata, conformazione della proprietà, distribuzione della rendita urbana*, Giuffrè, Milano

Vercellone A. (2021) *Beni comuni: tutela, identità, gestione*, in *Rivista critica del diritto privato*, vol. 2, pp. 287-304

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

Vercellone A. (2022) *L'expérience des biens communs en Italie*, in *Sens public*, pp. 1-42

### **Riferimenti legislativi**

Commissione Rodotà, *Elaborazione dei principi e criteri direttivi di uno schema di disegno di legge delega al Governo per la novellazione del Capo II del Titolo I del Libro III del Codice civile nonché di altre parti dello stesso Libro ad esso collegate per le quali si presentino simili necessità di recupero della funzione ordinante del diritto della proprietà e dei beni* (2007)

Legge 1978, n. 392

Legge 1998, n. 431

Legge 1971, n. 865

D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117

## Sitografia

Anil, Agence Nationale pour l'Information sur le Logement <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2016/organismes-de-foncier-solidaire-et-bail-reel-solidaire/> (ultima consultazione 11/10/2024)

Assemble Studio <https://assemblestudio.co.uk/projects/granby-four-streets-2> (ultima consultazione 18/10/2024)

Banca dati della Carta Sociale Europea, <http://hudoc.esc.coe.int/> (ultima consultazione 12/08/2024)

Bloomberg <https://www.bloomberg.com/news/articles/2019-04-29/alternative-homeownership-land-trusts-and-co-ops> (ultima consultazione 4/10/2024)

Britannica <https://www.britannica.com/topic/Global-North-and-Global-South> (ultima consultazione 30/11/2024)

B&M Law <https://www.bandmlaw.co.uk/site/blog/bandm-blog/breve-introduzione-al-diritto-di-propriet-immobiliare-inglese> (ultima consultazione 21/11/2024)

Cano 3.7 <http://cano3punto7.org/> (ultima consultazione 6/10/2024)

Champlain Housing Trust <https://www.getahome.org/> (ultima consultazione 4/10/2024)

Champlain Housing Trust archivio

[https://web.archive.org/web/20090412122011/http://www.champlainhousingtrust.org/who\\_we\\_are](https://web.archive.org/web/20090412122011/http://www.champlainhousingtrust.org/who_we_are) (ultima consultazione 4/10/2024)

Che fare <https://che-fare.com/almanacco/politiche/comunita/noi-innovazione-civica-bertram-niessen/> (ultima consultazione 7/11/2024)

CHT <https://www.getahome.org/cht-publications/> (ultima consultazione 13/10/2024)

Città Metropolitana di Torino <http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/territorio-urbanistica/fabbisogno-abitativo/fabbisogno-abitativo-interattivo> (ultima consultazione 5/11/2024)

Collins, slum clearance <https://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/slum-clearance> (ultima consultazione 13/09/2024)

CLT UK <https://www.communitylandtrusts.org.uk/> (ultima consultazione 1/10/2024)

(ultima consultazione 16/10/2024)

Commonwealth land trust <https://commonwealthlandtrust.org/what-is-a-land-trust/> (ultima consultazione 12/09/2024)

Community Led Homes <https://www.communityledhomes.org.uk/granby-community-land-trust-liverpool>

Comune di Torino, Informa Casa

[http://www.comune.torino.it/informacasa/politiche\\_casa/casa\\_popolare/emergenzaabitativa.html](http://www.comune.torino.it/informacasa/politiche_casa/casa_popolare/emergenzaabitativa.html) (ultima consultazione 6/11/2024)

Connessioni precarie, <https://www.connessioniprecarie.org/2015/04/08/un-diritto-alla-citta-oltre-i-diritti/> (ultima consultazione 27/08/2024)

Cooper Square CLT <https://www.coopersquareclt.org/our-story> (ultima consultazione 12/09/2024)

Corte costituzionale

[https://www.cortecostituzionale.it/documenti/convegni\\_seminari/RI\\_Cartabia\\_santiago2014.pdf](https://www.cortecostituzionale.it/documenti/convegni_seminari/RI_Cartabia_santiago2014.pdf) (ultima consultazione 29/10/2024)

D.it [https://www.diritto.it/cosa-gli-usi-civici-e-le-proprietà-collettive/#\\_ftn11](https://www.diritto.it/cosa-gli-usi-civici-e-le-proprietà-collettive/#_ftn11) (ultima consultazione 13/09/2024)

DiTe <https://www.dite-aisre.it/cosa-possiamo-plausibilmente-intendere-quando-invochiamo-la-giustizia-spaziale/> (ultima consultazione 21/11/2024)

Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI) <https://www.dsni.org/about-us> (ultima consultazione 5/10/2024)

European Community Land Trust Network

<https://static1.squarespace.com/static/62a1f10a62a5e9291081c078/t/6581f1bc1afc776aae7fe8dd/1703014850761/European+CLT+Network+Presentation.pdf> (ultima consultazione 4/10/2024)

Fidaf <https://www.fidaf.it/2015/06/17/laltro-modo-di-possedere-la-terra/> (ultima consultazione 13/09/2024)

Fideicomiso de la Tierra <https://fideicomisomartinpena.org/> (ultima consultazione 13/10/2024)

Fondazione Annie Casey <https://www.aecf.org/> (ultima consultazione 13/10/2024)

Fondazione di Comunità Porta Palazzo <https://www.fondazioneportapalazzo.org/> (ultima consultazione 18/11/2024)

Fondazione Housing Sociale <https://www.fhs.it/tools/> (ultima consultazione 29/10/2024)

Fondo Salva sfratti <http://www.comune.torino.it/locare/fondosalvasfratti/index.shtml> (ultima consultazione 6/11/2024)

Foundation for international community <https://www.ic.org/> (ultima consultazione 14/10/2024)

Gouvernement [https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/accesion-sociale-proprie#scroll-nav\\_\\_5](https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/accesion-sociale-proprie#scroll-nav__5) (ultima consultazione 10/10/2024)

Granby Four Streets CLT <https://www.granby4streetsclt.co.uk/links-in-the-news> (ultima consultazione 16/10/2024)

Green Planet <https://www.greenplanetnews.it/agenda-2030-gli-obiettivi-di-equita-sociale-dello-sviluppo-sostenibile/> (ultima consultazione 21/11/2024)

Habitante <https://www.habitante.it/cohousing-un-modello-abitativo-di-successo-anche-in-italia/> (ultima consultazione 7/11/2024)

Home ownership in Europe, Eurostat <https://landgeist.com/2023/04/15/home-ownership-in-europe-2/> (ultima consultazione 26/08/2024)

Housing anywhere <https://housinganywhere.com/it/Italia/sfratto-per-morosita> (ultima consultazione 12/11/2024)

Housing Europe <https://www.housingeurope.eu/resource-1487/community-land-trusts-in-europe> (ultima consultazione 6/10/2024)

Housing Europe su OFSML <https://www.housingeurope.eu/resource-1308/organisme-de-foncier-solidaire-de-la-metropole-lilloise> (ultima consultazione 6/10/2024)

I costi dell'affitto e il rischio povertà nei paesi europei, Openpolis <https://www.openpolis.it/i-costi-dellaffitto-e-il-rischio-poverta-nei-paesi-europei/> (ultima consultazione 20/08/2024)

Independent Liverpool <https://independent-liverpool.co.uk/blog/granby-four-streets-a-true-liverpool-story/> (ultima consultazione 17/10/2024)

InfoAut <https://www.infoaut.org/bisogni/la-questione-abitativa-nella-citta-di-torino> (ultima consultazione 5/11/2024)

IIED <https://www.iied.org/community-led-housing-how-deliver-housing-for-people-planet>  
(ultima consultazione 15/09/2024)

Il Torinese <https://iltorinese.it/2024/09/19/emergenza-abitativa-da-torino-un-laboratorio-di-proposte-per-leuropa-sul-diritto-alla-casa/> (ultima consultazione 5/11/2024)

International center for Clt <https://cltweb.org/> (ultima consultazione 11/09/2024)

International center for Clt su Champlain Housing Trust <https://cltweb.org/case-studies/champlain-housing-trust/> (ultima consultazione 4/10/2024)

International center for Clt su Cano Martin Pena <https://cltweb.org/global-south/cano-martin-pena/> (ultima consultazione 6/10/2024)

Interreg [https://vb.nweurope.eu/media/5383/case\\_study\\_ofsml\\_en.pdf](https://vb.nweurope.eu/media/5383/case_study_ofsml_en.pdf) (ultima consultazione 6/10/2024)

Landgeist <https://landgeist.com/2023/04/15/home-ownership-in-europe-2/> (ultima consultazione 20/08/2024)

Le Nius <https://www.lenius.it/diritto-alla-citta/> (ultima consultazione 27/08/2024)

Legge 22 ottobre 1971, n. 865 <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1971-10-22;865> (ultima consultazione 13/08/2024)

Legge 9 dicembre 1998, n. 431 <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1998-12-09;431> (ultima consultazione 13/08/2024)

Lo.C.A.Re <http://www.comune.torino.it/locare/> (ultima consultazione 6/11/2024)

Ministero del lavoro e delle politiche sociali, codice del Terzo settore  
<https://www.lavoro.gov.it/temi-e-priorita/terzo-settore-e-responsabilita-sociale-imprese/focus-on/riforma-terzo-settore/pagine/codice-del-terzo-settore> (ultima consultazione 30/11/2024)

National Housing Federation <https://www.housing.org.uk/our-work/a-long-term-plan-for-housing/lets-fix-the-housing-crisis/> (ultima consultazione 15/09/2024)

New Communities Inc <https://www.newcommunitiesinc.com/> (ultima consultazione 12/09/2024)

OFSML <https://ofsml.fr/> (ultima consultazione 6/10/2024)

Ombre corte, <https://www.ombrecorte.it/vecchio/rass.asp?id=304#top> (ultima consultazione 27/08/2024)

Openpolis <https://www.openpolis.it/esercizi/la-citta-nostra-vogliamo-lo-sia/> (ultima consultazione 7/11/2024)

Owning or renting? What is the EU's housing situation? Eurostat <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/wdn-20211230-1> (ultima consultazione 20/08/2024)

Parlamento italiano, <https://leg16.camera.it/465?area=3&tema=198&ll+Trattato+di+Lisbona> (ultima consultazione 12/08/2024)

Piano casa <https://www.altalex.com/documents/news/2011/11/23/piano-casa-il-decreto-sull-edilizia-residenziale-pubblica> (ultima consultazione 13/08/2024)

Progetto ENLACE <https://martinpena.org/> (ultima consultazione 13/10/2024)

QuiFinanza <https://quifinanza.it/mercato-immobiliare/mercato-immobiliare-torino-andamento-previsioni/764672/> (ultima consultazione 30/11/2024)

Radio Blackout <https://radioblackout.org/2024/01/la-questione-abitativa-nella-citta-di-torino/> (ultima consultazione 5/11/2024)

Regione Piemonte, Casa <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/diritti-politiche-sociali/casa> (ultima consultazione 13/08/2024)

Rete case del quartiere <https://www.retecasesedelquartiere.org/cos-e-la-rete-delle-case/> (ultima consultazione 7/11/2024)

Rete Italiana Economia Solidale [https://rete-ries.it/soci/notizie-soci/commoning-limportanza-di-fare-incomune/#:~:text=l%20commoning%20%C3%A8%20un%20insieme,prodotti\)%2C%20condivisione%20dei%20significati](https://rete-ries.it/soci/notizie-soci/commoning-limportanza-di-fare-incomune/#:~:text=l%20commoning%20%C3%A8%20un%20insieme,prodotti)%2C%20condivisione%20dei%20significati) (ultima consultazione 15/09/2024)

RioonWatch <https://rioonwatch.org/?p=78650> (ultima consultazione 13/09/2024)

Robert Swann, International center for Clt <https://cltweb.org/hall-of-fame/bob-swann/> (ultima consultazione 12/09/2024)

Roots and Branches <https://cltroots.org/the-guide/native-varieties-domestic-pioneers/seeds-from-george> (ultima consultazione 11/09/2024)

Senato della Repubblica, <https://www.senato.it/istituzione/la-costituzione/parte-i/titolo-iii/articolo-47> (ultima consultazione 12/08/2024)

SDG'S <https://sdgs.un.org/goals> (ultima consultazione 12/08/2024)

Tematiche Parlamento Europeo,

<https://www.europarl.europa.eu/topics/it/article/20191115STO66607/cinque-cose-da-sapere-sulla-carta-europea-dei-diritti-fondamentali> (ultima consultazione 12/08/2024)

The New Urban Agenda, <https://habitat3.org/the-new-urban-agenda/> (ultima consultazione 12/08/2024)

Thriving communities <https://www.thrivingcommunities.org/post/the-dudley-street-neighborhood-initiative-a-land-trust-model-for-community-empowerment> (ultima consultazione 5/10/2024)

Treccani [https://www.treccani.it/enciclopedia/terzo-settore\\_\(Enciclopedia-Italiana\)/](https://www.treccani.it/enciclopedia/terzo-settore_(Enciclopedia-Italiana)/) (ultima consultazione 7/11/2024)

Word charter for the right to the city <https://www.uclg-cisd.org/sites/default/files/documents/files/2021-06/WorldCharterRighttoCity.pdf> (ultima consultazione 11/09/2024)

Word habitat, Granby <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/granby-four-streets-community-land-trust/> (ultima consultazione 16/10/2024)

Woodland Land Trust <https://www.agrariantrust.org/woodland-community-land-trust/> (ultima consultazione 12/09/2024)

## Allegati

Intervista a Karl Kraehmer, vicedirettore della Fondazione di Comunità Porta Palazzo e Ricercatore presso l'Università di Torino, tenutasi in data 14/11/2024 presso la casa di quartiere Cecchi Point a Torino

### **In quale contesto nasce il CLT Porta Palazzo e quali sono le dinamiche del quartiere in cui si inserisce?**

KK Sì, allora, il progetto nasce dalla Fondazione di Comunità Porta Palazzo, che a sua volta nasce quattro anni fa, nel 2020, da un processo già di un paio di anni prima, con l'obiettivo di creare uno strumento che fosse in grado di influire dal basso, di avere una voce, anche una capacità di direzione dal basso, sulle trasformazioni del quartiere, dove un po' la visione massima è un po' quella del dire è un quartiere con un sacco di problemi, ma anche un sacco di valori, ma anche un sacco di problemi e quindi ha sicuramente bisogno di migliorare questo quartiere senza produrre gentrificazione, espulsione di abitanti più poveri, come di solito succede perché siamo in un mercato immobiliare libero che ha questo grosso difetto di assorbire in rendita privata quello che viene creato collettivamente pubblicamente come valore. E quindi ci siamo posti fin dall'inizio in realtà l'obiettivo di lavorare strutturalmente sul tema della casa di proprietà immobiliare e abbiamo studiato vari modelli, abbiamo guardato in giro e siamo arrivati al modello CLT come capace di rispondere a questo obiettivo. E quindi in seguito ci siamo messi a organizzare concretamente per riuscire a far nascere questo progetto, prima in realtà provando a farlo con il comune, in primo luogo, dove però anche forse giustamente c'era un po' la preoccupazione, il problema che non eravamo tra virgolette nessuno per il comune e quindi ci siamo detti vabbè dobbiamo provare noi ad acquistare un immobile. Abbiamo fatto una raccolta di, cioè innanzitutto per molto tempo abbiamo guardato diversi immobili che erano sul mercato interi arrivando poi a questo di Corso Giulio 34 che aveva delle caratteristiche, un prezzo insomma che era ragionevole, che secondo le nostre stime potesse permetterci di realizzare in modo economicamente anche fattibile questo progetto, abbiamo poi lanciato il progetto con un contributo di Compagnia di San Paolo e quindi fattibilità dal punto di vista tecnico, architettonico, dal punto di vista giuridico abbiamo fatto tutto il lavoro con Antonio Vercellone dell'Università di Torino che è il giurista che ha ragionato su come portare questo modello a Torino con Andrea Ganelli e Maria Clara Rosso, i notai che ci accompagnano in questo percorso, con gli architetti e così via, e che ha portato alla costituzione di questa nuova fondazione Comunità Terreno Comune il 2 maggio, in parallelo alla raccolta di prestiti di solidarietà da un'ottantina di persone e alcuni enti cooperative e imprese sociali che hanno prestato per la realizzazione del progetto a questa

nuova fondazione con cui i soldi di questo mezzo milione che poi la nuova fondazione ha acquistato il 1° luglio l'edificio.

### **Quindi chi sono gli attori fondatori?**

KK Allora la Fondazione di Comunità è stato il soggetto proprio promotore che ha portato avanti il processo poi la nuova fondazione è stata fondata dalla fondazione di comunità, oltre a coabitare APS che è un'associazione con cui in realtà si lavora da tanto che è anche una delle fondatrici della fondazione di comunità però ritorna anche come cofondatrice della nuova Fondazione Community Land Trust, perché è insomma promotrice di ragionamenti sui modelli abitativi, collaborativi e così via

### **Attori successivamente coinvolti, il comune?**

KK Allora sì, poi attori coinvolti sono in realtà moltissimi, quindi da un lato abbiamo tutto il fronte dei professionisti, che già un po' ti ho detto, che però sono tutte anche persone che ci hanno messo dell'impegno personale. Poi c'è sicuramente la Compagnia di San Paolo che ha finanziato lo studio di fattibilità e che contribuirà ulteriormente alla realizzazione del progetto. Ci sono ovviamente i prestatori, le persone che hanno prestato e 5 cooperative, sono atipica, progetto tenda, coabitare, impresa sociale che è un'altra realtà, mi sto dimenticando, me ne dimentico sempre due, credo che da qualche parte si possa anche trovare questa informazione. Quindi questi, poi in realtà c'è un percorso con la città, adesso siamo presso Urban Lab, abbiamo realizzato in estate una serie di incontri pubblici, quindi Urban Lab è stato un attore coinvolto, la città è stato un attore coinvolto dove diversi assessori sono intervenuti infatti anche in questi incontri e con la città adesso dovrebbe anche partire un percorso di coprogettazione, proprio come istituto giuridico di coprogettazione, per capire insomma delle possibilità di collaborazione, oltre al fatto che la città già ci ha coinvolti in un progetto europeo come partner che in particolare se fosse vinto finanzierebbe delle attività e una piccola parte di lavori sullo spazio di comunità che sarà uno dei negozi al piano terra, che sarà uno spazio aperto al quartiere. Probabilmente mi sto dimenticando qualcuno perché in realtà sono poi moltissimi. Ah sì, poi ci sono ovviamente alleanze e dialoghi con il CLT Bruxelles, con cui siamo sempre in dialogo, con realtà sul territorio nazionale come il Comitato Abitare Bene Comune, a Napoli, a Catania, insomma, poi ci sono tantissimi con cui siamo in dialogo su questo tema, insomma, e su questo progetto e che peraltro molti di questi saranno anche un po' più formalmente coinvolti quando finalmente troveremo il

tempo a nominare la consulta che in realtà dovrà accompagnare questo processo durante i lavori per approfondire una serie di...

**Ho letto che appunto si ispira al CLT Bruxelles, volevo sapere in che termine e in quali misure vi siete rapportati al CLT Bruxelles?**

KK E' il CLT con cui siamo più direttamente in contatto in quanto, semplicemente per prossimità da un lato, e perché è il primo CLT realizzato in un ordinamento giuridico simile, di diritto civile, quindi era un punto di riferimento importante, anche per Antonio Vercellone, che è il nostro consulente giuridico, primo è appunto si è basato anche molto sull'esperienza del CLT Bruxelles per fare i suoi ragionamenti su come portare il modello in Italia che abbiamo seguito in gran parte. E basta, cioè, e quindi in realtà ci siamo più volte confrontati e continueremo a confrontarci su diversi aspetti poi anche in realtà una cosa che dovremmo poi affrontare più nel dettaglio con loro è per esempio anche l'aspetto più di gestione con le persone, i percorsi di inclusione degli abitanti e così via. È il primo caso nell'Europa continentale, un modello, e si sono anche presi la responsabilità di lanciare poi questa rete europea di community land trust per cui abbiamo anche fatto richiesta per entrare quindi da questo punto di vista ha questo ruolo un po' di spicco diciamo dopo di che ci sono anche altri punti di riferimento.

**Volevo sapere invece dal punto di vista dei caratteri del CLT, quindi proprietà della terra, modello di governance, come lo avete pensato, come sarà?**

KK Ma allora, in realtà, poi magari posso anche darti lo statuto perché in realtà la fondazione lo spiega bene direi però funziona così la fondazione sarà e rimarrà sempre proprietaria del suolo dell'edificio mentre venderà gli appartamenti classico modello del diritto di superficie e che quindi andrà in primo luogo a delle famiglie, ci sono 16 appartamenti di cui prevediamo di vendere 11, alle famiglie a basso reddito, monoreddito, con bambini del territorio, eccetera, con un reddito tra 1.300 e 1.500 euro al mese, che è l'obiettivo che possano permettersi di stare lì dentro tra mutuo, riscaldamento condominio, dentro circa un terzo del loro reddito e poi in realtà 5 appartamenti l'intenzione è di venderli già in questa fase a dei soggetti partner, le Aps partner, adesso siamo in trattative con diversi soggetti che sempre come dire stanno ovviamente nello scopo di abitare sociale che però hanno anche la capacità di mettere qualcosa in più come contributo per le fatiche del progetto.

In termini di governance, in realtà la fondazione stessa ha poi la struttura tripartita della governance e quindi nel momento in cui ci saranno le proprietarie superficiali del CLT, cioè dopo l'evento e alle famiglie, entrerà in pieno vigore la governance prevista dallo statuto, cioè ci saranno loro in un'assemblea di partecipazione, poi ci saranno membri generali del territorio, in terzo

luogo soggetti garanzie dell'interesse pubblico generale. Lì uno dei quesiti in realtà del progetto di coprogettazione sarà anche se e come, in che modo la città potrà entrare in questa cosa qui, che a noi piacerebbe come principio assolutamente, che avesse un ruolo anche ufficiale, ma è tutto da capire come questa cosa può funzionare nel testo di diritto italiano e così via. E quindi questa assemblea e poi un consiglio di indirizzo che sarà appunto tripartito e un più piccolo CdA per gli affari quotidiani, questa a grandi linee è la struttura.

**I cittadini sono stati coinvolti nel processo fino a qui e poi successivamente come parteciperanno, come saranno coinvolti?**

KK Allora, sono coinvolti dall'inizio del processo nella misura in cui abbiamo lanciato questo processo noi come cittadini direi innanzitutto. Ci siamo in qualche modo presi questo compito però non è che ce l'avessimo, nel senso tre quarti di questo lavoro è un lavoro volontario che sta portando lì. Quindi innanzitutto da questo punto di vista. Non abbiamo, diciamo, in questa fase fatto una sorta di chiamata pubblica in senso stretto a partecipare direttamente al processo, perché sarebbe stato ingestibile, però sicuramente c'è stato un coinvolgimento dal punto di vista della campagna dei prestiti, ci saranno altre campagne di donazioni, così via. Questo tipo di coinvolgimenti, ci sono state giornate aperte da questo punto di vista, ci sono stati dibattiti all'Urban Lab che erano aperti, tutte situazioni chiaramente non a una partecipazione gigantesca e non avevano neanche questo scopo direi abbiamo fatto una condivisione cui anche ci tirano sicuramente molto con il coordinamento Aurora che è un coordinamento di moltissime realtà del territorio e qui abbiamo raccontato del progetto e così a molti altri in cui siamo incontrati sul territorio e poi ovviamente direi che adesso poi quando avremo un po' completato il lavoro non banale del piano economico per finanziare i lavori di ristrutturazione e questi partiranno sicuramente faremo anche dei momenti di comunicazione un po' più ampi e poi c'è, sarà veramente il coinvolgimento in quella, come dire, nel secondo dei tre gruppi di soggetti che sono coinvolti proprio nella governance del CLT, come questi membri generali appunto che possono essere sia enti, associazioni che anche singoli che, come dire, vogliono partecipare all'assemblea della fondazione Community Land Trust.

**Come verranno scelte le persone che entreranno?**

KK Questa è una domanda aperta, ovviamente abbiamo alcune idee, però ci sarà una chiamata pubblica in qualche forma, ci sarà probabilmente un coinvolgimento del coordinamento che già

citavo, perché con questo già abbiamo anche uno sportello casa, prevenzione dello sfratto, e quindi già ci sono reti di contatto a famiglie che corrispondono a questo target. Dopodiché quale sarà esattamente il processo sarà una delle domande su cui dovrà discutere la famosa consulta nella prima parte della fase di ristrutturazione. Adesso lo mettiamo insieme questo piano economico. Giustamente una domanda più importante sarà questa di definire esattamente il processo di coinvolgimento delle persone che più o meno ci siamo fatti l'idea che più o meno un anno prima della fine della ristrutturazione, questo processo dovrà partire con una chiamata e poi sicuramente con una serie di incontri anche di formazione, di conoscenza per insomma rendere trasparente alle persone quale sarebbe il progetto in cui entrerebbero se acquistassero la casa no e lì appunto ci confronteremo di sicuro ancora con il committente CLT Bruxelles che su questo ha anche una grande esperienza e a grandi linee così però nei dettagli da definire.

#### **Chi redige il piano economico? Lo fate voi?**

KK Sì, adesso in realtà da poco abbiamo coinvolto Avanzi che è una società di Milano che di consulenze economiche in particolare anche per progetti del terzo settore che ci sta dando la mano. Insomma, più che altro tradurre delle cose in un linguaggio più economico, finanziario e bancario che non è esattamente il nostro. Però sì, fino a ora ce ne siamo occupati noi.

#### **Volevo sapere anche i tempi, cioè quando avete iniziato e quando prevedete di terminare.**

KK Allora, quando abbiamo iniziato appunto non è neanche così facile dirlo, nel senso che con cosa abbiamo iniziato quando è una domanda, cioè abbiamo iniziato a studiare in quest'ottica secondo me già per certi versi ti direi verso il 2018, poi in modo più stretto più o meno nel 2023 ci siamo iniziati strutturare tutta la raccolta fondi che è partita veramente da febbraio e marzo e finita giugno cioè per i prestiti per l'acquisto poi appunto tutto il lavoro giuridico per costituire inizio maggio la fondazione e acquistare il 1 luglio lo stabile. Per il futuro adesso noi speriamo di riuscire a far partire i lavori questo inverno, nel senso che abbiamo il progetto architettonico, è in corso la perizia per la parte di mutuo bancario, insomma ci sono una serie di cose in movimento, ancora qualche pezzo sicuramente sul finanziamento da mettere insieme, e ho iniziato a chiedere i preventivi alle imprese costruttrici, poi secondo gli architetti i lavori dureranno un anno e mezzo però diciamo che è complessivo da qui di due anni per arrivare alle vendite degli alloggi.

**Invece prevedete partecipazione da parte dei cittadini? Cioè, voi che siete più sul territorio, vi confrontate con le persone del quartiere, prevedete che in futuro ci sarà una lista di persone che voglia entrare come abitanti?**

KK Sì, quello sì perché questo target non nasce casualmente, ma nasce sulla base delle esperienze e osservazioni con lo sportello coordinamento aurora, con diverse persone dentro la fondazione che lavorano da anni, con persone in difficoltà a trovare casa, persone comunque con un reddito che però in questo mercato abitativo del quartiere non riescono né ad affittare né ad accedere al credito e quindi sì, c'è questo target è reale, immaginiamo che sia molto più grande la domanda rispetto all'offerta che con questo primo progetto pilota intendiamo soddisfare