Il punto di Labsus | In Evidenza

Community Land Trust – Terreno Comune ETS: una pratica di investimento solidale e autogestito

Come superare soluzioni abitative emergenziali e inadeguate e promuovere stabilità, radicamento e qualità abitativa a lungo termine?

La Fondazione di Comunità Porta Palazzo e il gruppo di lavoro Progetto Abitativo per Porta Palazzo e Aurora si sono a lungo interrogati su questo tema, giungendo infine a individuare nella costituzione del **Community Land Trust – Terreno Comune ETS**, avvenuta il 2 maggio 2024, lo strumento per affrontarlo in pratica.

Cos'è un Community Land Trust

Il Community Land Trust rappresenta un **modello di gestione di beni immobiliari** che sottrae unità abitative dal mercato speculativo per creare **un patrimonio immobiliare sociale**; contribuisce alla **rigenerazione urbana** trasformando la proprietà del terreno in un bene comune ed evitando dinamiche speculative e privatizzanti, creando valore sociale e rispondendo ai bisogni emergenti, promuovendo il **diritto alla casa** e alla **giustizia sociale**, contrastando l'esclusione e la marginalizzazione e i costi sociali ed economici che da queste derivano.

Il Community Land Trust è un **ente senza fini di lucro** la cui caratteris[illegible]prietà

Privacy & Cookies Policy

duale: acquista beni immobili e poi separa la proprietà del terreno da quella delle unità abitative. In questo modo la proprietà delle unità abitative può essere ceduta, per il diritto italiano, come diritto di superficie, mentre il terreno su cui sorge l'edificio rimane di proprietà del Community Land Trust in modo perpetuo e non è vendibile.

A differenza delle proprietà gestite attraverso modelli tradizionali, che possono essere vendute o la cui destinazione d'uso può essere modificata, la proprietà comune del terreno del Community Land Trust lo rende un bene indisponibile per la vendita o per un cambio d'uso, trasformandolo così in un **"bene comune"** che potrà essere usato dalla comunità in maniera perenne. Questo aspetto mette in discussione un modo d'intendere la proprietà privata, muovendosi verso un modello di **proprietà a uso comunitario**.

Nel momento in cui un proprietario intende lasciare l'appartamento, il Community Land Trust ha l'opzione di riacquisto del diritto di superficie, esercitabile sia direttamente sia attingendo alla lista d'attesa degli aspiranti proprietari. **Il prezzo di acquisto** viene determinato tramite una formula che bilancia la remunerazione di chi vende con l'accessibilità del costo per chi acquista, mantenendo condizioni favorevoli nel tempo e proteggendo il patrimonio immobiliare da eccessivi aumenti del valore di mercato. Chi vende recupera per intero il proprio capitale, protetto da svalutazione, e chi compra continua a trovare condizioni più favorevoli rispetto al mercato. In questo modo, il Community Land Trust agisce come una **forza anticiclica nel mercato immobiliare**.

Un'ulteriore caratteristica del Community Land Trust è la sua **governance composita**, che vede la presenza di interessi diversi: proprietari degli appartamenti, associazioni locali, e portavoce dell'interesse generale, di solito rappresentati da enti pubblici.

Il caso italiano

La **Fondazione Community Land Trust – Terreno Comune ETS** è il primo Community Land Trust costituito in Italia.

Il modello giuridico identificato per declinare questo tipo di entità nel quadro della giurisprudenza italiana è quello della **Fondazione di Partecipazione** iscritta al RUNTS, il Registro Nazionale del Terzo Settore. Questo modello, infatti, ammette la partecipazione di diverse tipologie di soci, sia individui che organizzazioni ed enti pubblici.

L'obiettivo della Fondazione Community Land Trust – Terreno Comune ETS consiste nel creare opportunità abitative nell'area di **Porta Palazzo – Aurora a Torino**. Non intende sostituirsi all'intervento pubblico nel contesto dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e non vuole offrire soluzioni abitative a chi ha diritto alla casa popolare. Si rivolge, invece, a famiglie con un reddito che, pur ragionevole, rimane insufficiente per accedere ad una casa adeguata sul mercato immobiliare del quartiere, come le famiglie monoreddito con bambini le cui entrate siano approssimativamente comprese fra i 1.300 e i 1.500 euro mensili, con l'obiettivo di poter offrire un costo complessivo dell'abitare, comprensivo di mutuo, riscaldamento e spese condominiali che non superi il 33-35% del reddito.

La costituzione della Fondazione Community Land Trust – Terreno Comune ETS ha rappresentato anche un'importante iniziativa di **investimento solidale e autogestito**. Grazie alla partecipazione di 81 persone e 5 organizzazioni, infatti, è stato possibile raccogliere prestiti sociali che hanno permesso di arrivare, il 1 luglio 2024, all'acquisto di un immobile senza dover ricorrere a prestiti bancari.

Questa straordinaria capacità di autofinanziamento è il risultato della fiducia costruita nel tempo dalla Fondazione di Comunità Porta Palazzo, ed esempio pratico di **valorizzazione del capitale sociale**. I prestatori si sono organizzati in un comitato promotore che è diventato uno dei soci fondatori della Fondazione Community Land Trust – Terreno Comune ETS, insieme alla Fondazione di Comunità Porta Palazzo e all'Associazione CoAbitare.

Privacy & Cookies Policy

L’immobile acquistato, una costruzione di edilizia economica privata di fine ‘800, sarà oggetto di ristrutturazione al termine della quale offrirà **16 appartamenti**, diversi spazi collettivi condominiali e uno spazio di comunità aperto al quartiere. La ristrutturazione richiederà circa due anni e durante questo periodo si andranno a definire in maniera puntuale i dettagli del progetto. Per la fase di avvio è prevista la creazione di una consulta che coinvolga realtà di quartiere, istituzioni pubbliche e università nella definizione del percorso di individuazione delle famiglie che andranno a vivere nelle unità abitative, garantendo così trasparenza ed equità del processo. In una fase successiva si andrà poi a definire la governance della Fondazione Community Land Trust – Terreno Comune ETS con il coinvolgimento, oltre che di soggetti della società civile e di rappresentanti degli enti pubblici, anche dei residenti del condominio.

La decisione di vendere il diritto di superficie degli appartamenti anziché metterli in affitto deriva da due pratiche interconnesse: da un lato la volontà di **aiutare a costruire un capitale di risparmio** e **un processo di bancabilità dei proprietari**, aumentando così le loro possibilità di scelta, e dall’altro di **lavorare sul tema del benessere** in senso ampio praticando **la “capacitazione”** come definita da **Amartya Sen**, ovvero la capacità degli individui di fare scelte significative e di vivere una vita che hanno motivo di valorizzare. Secondo Sen, il benessere non dovrebbe essere misurato solo in termini di reddito o risorse materiali, ma anche in termini di opportunità effettive che le persone hanno di realizzare il proprio potenziale. In questo senso **le “capacitazioni” sono le libertà sostanziali** che le persone hanno per perseguire vari obiettivi e attività che considerano importanti. Queste includono la capacità di vivere a lungo e in salute, di essere istruiti, di partecipare alla vita sociale e politica, e di avere accesso a risorse economiche. Questo sposta l’attenzione dalle risorse disponibili agli individui alle reali possibilità di utilizzare tali risorse per ottenere risultati significativi nella propria vita.

Privacy & Cookies Policy

Fondazione Comunità Porta Palazzo

COMMUNITY LAND TRUST

corso Giulio Cesare 34

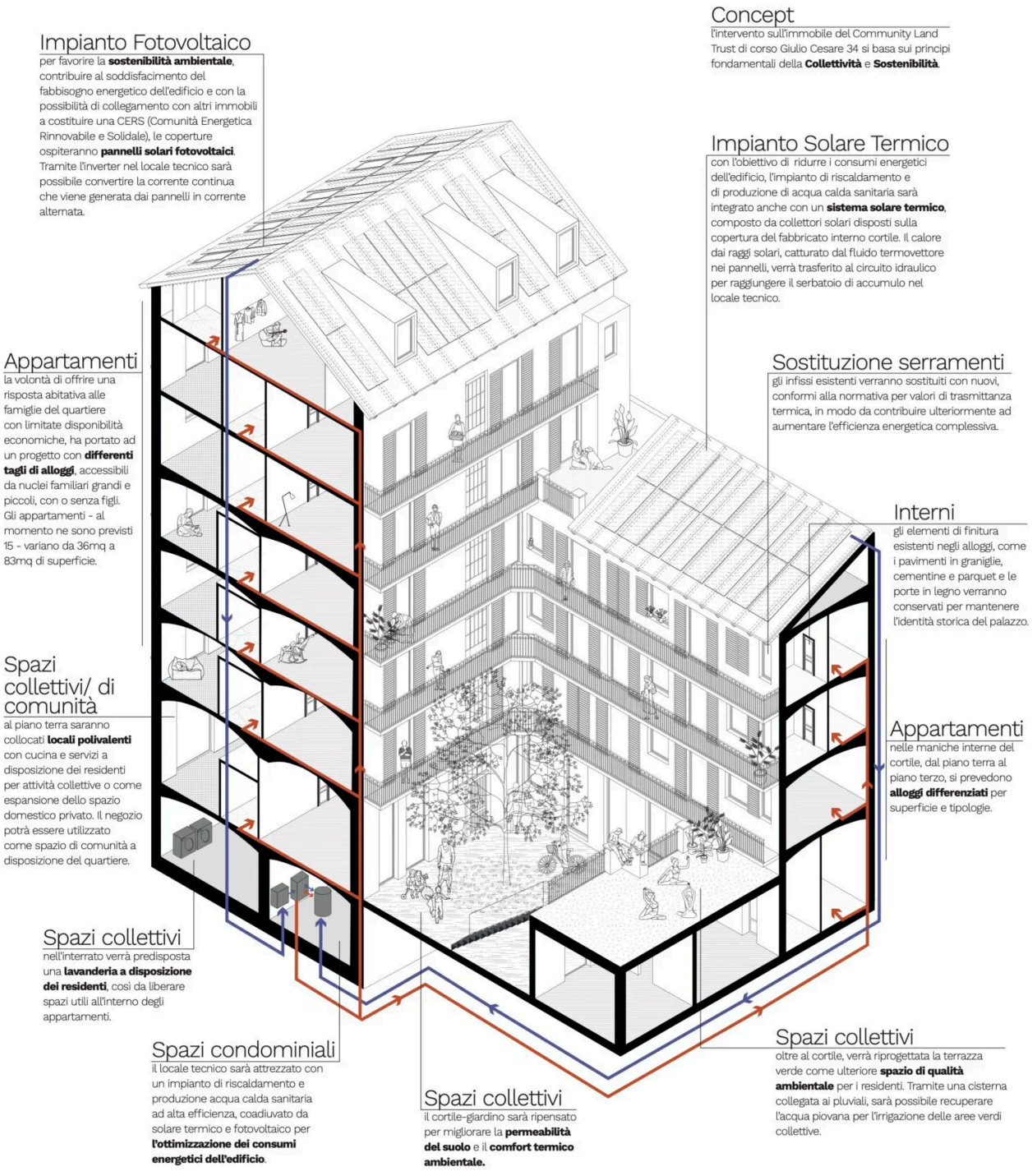

Tavola del progetto del Community Land Trust di corso Giulio Cesare (immagine condivisa da Andrea Couvert)

Conversazioni aperte

La Fondazione Community Land Trust – Terreno Comune ETS è un laboratorio urbano che, in aggiunta agli obiettivi citati, punta a riflettere sul **diritto alla città** e sulle po[illegible]o e in

Privacy & Cookies Policy

Italia. Sebbene questo progetto non possa rispondere a tutti i bisogni abitativi, si propone, nella consapevolezza della propria parzialità, di contribuire alla riflessione su come sviluppare una pluralità di strumenti per affrontare bisogni abitativi differenziati.
In collaborazione con Urban Lab Torino, la Fondazione di Comunità Porta Palazzo ha avviato delle conversazioni con l'amministrazione comunale, le organizzazioni del terzo settore e il mondo accademico. Questi confronti mirano a esplorare e sviluppare strategie innovative per affrontare le attuali sfide abitative e sociali, promuovendo un approccio inclusivo e sostenibile.

Queste riflessioni si sviluppano sui seguenti filoni:

- Casa bene comune: il Community Land Trust può rappresentare uno strumento efficace per creare una proprietà immobiliare collettiva, un vero e proprio patrimonio immobiliare di comunità. Questo modello di gestione è governato secondo la logica dei beni comuni, sottraendo così le proprietà alle dinamiche speculative del mercato immobiliare. I Community Land Trust si differenziano sia dalla proprietà pubblica che da quella privata, in quanto basati su una comunità di utenti e sostenitori di interessi collettivi. Il concetto di Community Land Trust non si riferisce solo alle forme di proprietà, ma anche ai processi decisionali collaborativi per la loro gestione. All'interno dei Community Land Trust, le decisioni vengono prese dalla comunità, dando vita a un approccio democratico e partecipativo nella gestione delle risorse e nello sviluppo sociale.
- Nuova edilizia economica: quale interazione può esserci tra i nuovi modelli abitativi e gli strumenti di pianificazione urbana? Come osservato sia in alcuni paesi europei che nel contesto italiano, la presenza di nuovi modelli abitativi collaborativi, solidali e accessibili è efficace quando stimola un rinnovamento degli strumenti urbanistici e dei piani di governo. Vogliamo confrontarci sul ruolo che i nuovi modelli abitativi, in particolare i Community Land Trust, possono assumere come strumenti per la progettazione della città. Partendo da pratiche innovative, come facciamo a stimolare una visione strategica che risponda a domande abitative differenziate? Come può il piano urbanistico, sia a livello tecnico che normativo, accogliere, stimolare e favorire questi nuovi modelli? A partire da pratiche già in essere, ci proponiamo di indagare sugli strumenti urbanistici e amministrativi disponibili, già sperimentati o da implementare, per la creazione di nuove soluzioni abitative pubbliche slegate dal tema del profitto, guardando all'abitare non solo come risposta a bisogni specifici, ma come strumento per la gestione delle trasformazioni urbane in un'ottica di inclusione e giustizia spaziale.
- Capitale di capacitazione e accesso alla casa: come introdotto sopra, il concetto di capacitazione sviluppato dall'economista Amartya Sen suggerisce che l'accesso a una capacità di autonomia economica può avere un impatto positivo, consentendo alle persone di migliorare il proprio benessere e di immaginare e dare vita ad un futuro diverso in relazione alla propria comunità. Questa riflessione include il Community Land Trust – Terreno Comune ETS, e punta a individuare possibili opportunità di capacitazione per i suoi residenti – sia a livello individuale che di comunità – funzionali allo sviluppo delle capacità personali e all'accesso a opportunità economiche e materiali. In un contesto di forti disuguaglianze economiche come quello di Aurora – Porta Palazzo, la capacitazione è uno strumento di giustizia sociale. Per questo l'obiettivo del Community Land Trust – Terreno Comune ETS non è solo quello di favorire accesso all'abitazione, ma anche di migliorare la bancabilità delle famiglie coinvolte, facilitando la creazione di una forma di capitale di risparmio non basato su dinamiche speculative.
- Collaborazione tra società civile e attori pubblici locali per promuovere la casa bene comune: le città europee che hanno visto maggiori cambiamenti e pratiche di [illegible] inclusivi,

Privacy & Cookies Policy

collaborativi e innovativi sono quelle dove è avvenuta **una forte collaborazione tra la società civile e gli attori pubblici locali**. Vogliamo far conoscere alcune pratiche e dinamiche virtuose che hanno reso possibile la creazione di abitazioni accessibili e de-mercificate in alcune città europee e discutere di possibili pratiche di collaborazione tra società civile e attori pubblici che potrebbero essere sperimentate anche nella nostra città.

Le pratiche e i ragionamenti di cui si parla qui sopra nascono da uno sforzo di riflessione sugli strumenti della partecipazione e della democrazia, pertanto l'ideazione di possibili soluzioni si basa su un processo collettivo; senza la ricostruzione di spazi aperti e democratici di riflessione e di azione non possiamo esercitare il potere necessario a contrastare i meccanismi di disgregazione e di ricerca di soluzioni individualiste che caratterizzano i nostri quartieri. Diventa quindi indispensabile costruire e ricostruire, disorganizzare e riorganizzare in un ciclo continuo, luoghi e spazi di **democrazia partecipativa**. Attraverso questa esperienza pilota di Community Land Trust stiamo cercando collettivamente di realizzare questo obiettivo.

Andrea Couvert – *Vicepresidente Fondazione Community Land Trust – Terreno Comune ETS*

LEGGI ANCHE:

- Community Land Trust e beni comuni
- L'essenza della sussidiarietà è la creazione di una relazione di condivisione
- La rivoluzione del social housing
- Condomini collaborativi: per imparare a guardare oltre

Immagine di copertina: glcphoto su pixabay

You may also like

Approfondimenti • In Evidenza • Ricerche • Saggi

"Quelli che... con LUCA ONLUS" come caso di studio

Formazione • In Evidenza • Notizie • Regolamento amministrazione condivisa

I dipendenti di Roma Capitale a "scuola" di...

Diritto • Giurisprudenza • In Evidenza • Tar

I beni culturali tra sussidiarietà orizzontale e...

Beni comuni e amministrazione condivisa • In Evidenza • Patti di collaborazione

Un Patto tra volontariato aziendale e quartiere

Privacy & Cookies Policy