



Il primo Community Land Trust in Italia

UN PROGETTO DI



Fondazione
Comunità
Porta
Palazzo

CHI SIAMO

Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune

**Siamo una realtà costruita dal basso
che lavora dalla convinzione che la
casa sia un diritto, non una merce.**

Lavoriamo per creare soluzioni abitative innovative, sostenibili e accessibili per sempre. Dall'esperienza della Fondazione di Comunità Porta Palazzo-Aurora, costituita nel 2019 per lavorare insieme per migliorare la qualità di vita nel nostro quartiere e contrastare la gentrificazione, nel 2024 insieme a Coabitare APS e un comitato promotore abbiamo dato vita alla **Fondazione CLT**, l'organizzazione che sta portando il modello CLT in Italia con il progetto pilota Giulio 34.



PROBLEMA

Case sempre meno accessibili e un quartiere che cambia in modo non inclusivo

01

Costi troppo alti e speculazione

Molte persone e famiglie faticano a trovare soluzioni dignitose. Affitti e acquisti sono fuori portata per i redditi medio-bassi, alimentando un mercato sempre più escludente.

02

Difficoltà di accesso e discriminazione

Famiglie, specialmente con figli e/o di origine migrante, incontrano diffidenza e persino razzismo. Questo rende quasi impossibile l'accesso a un alloggio dignitoso e stabile anche per chi ha reddito sufficiente.

03

Abitazioni inadeguate e caporalato abitativo

Le difficoltà di accesso alimentano un mercato parallelo spesso illegale che sfrutta la mancanza di alternative per affittare a costi elevati case in condizioni di degrado.

04

Trasformazioni urbane e gentrificazione

I processi di riqualificazione in corso nel quartiere, senza adeguate politiche abitative, rischiano di espellere i soggetti più fragili, anche quando non è la loro intenzione

SOLUZIONE

Il Community Land Trust (CLT)

Un modello di proprietà collettiva

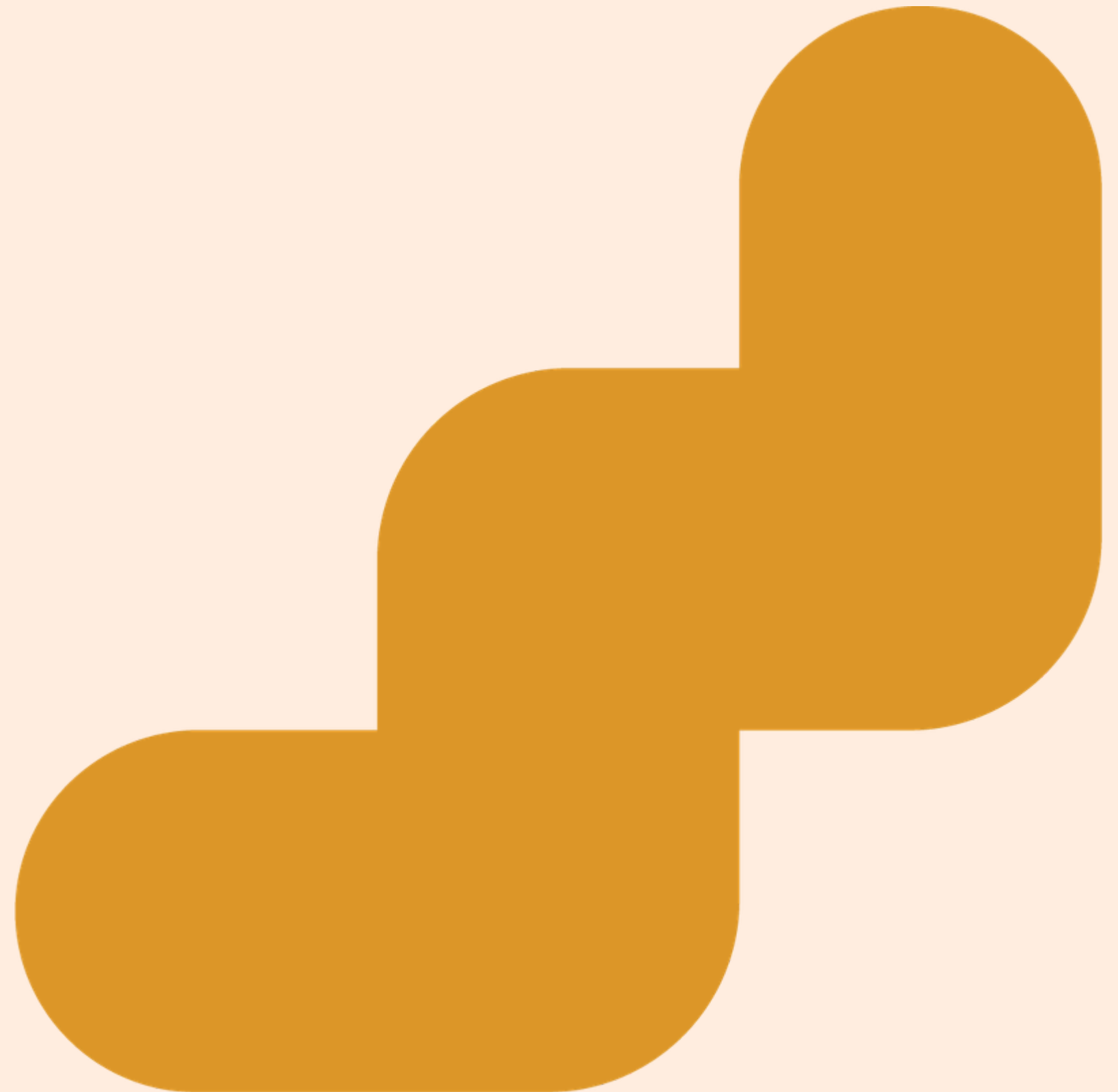
È una forma di proprietà collettiva che mette al **centro il diritto all'abitare**, limitando la proprietà delle case al loro valore d'uso e sottraendo il suolo alla speculazione e rendendolo un bene comune come proprietà della fondazione governata collettivamente.

Case di qualità, accessibili per sempre

Il CLT garantisce case dignitose e di buona qualità a costi sostenibili, assicurando, attraverso i limiti alle proprietà delle singole case che il loro **prezzo resti accessibile per sempre**, generazione dopo generazione.

Abitare collaborativo e radicamento nel quartiere

Il CLT promuove l'**abitare collaborativo** offrendo spazi collettivi e aperti al quartiere. Della governance farà parte sia chi abita che presone e realtà del quartiere. La casa riguarda tutto il quartiere.



COME FUNZIONA

Community Land Trust



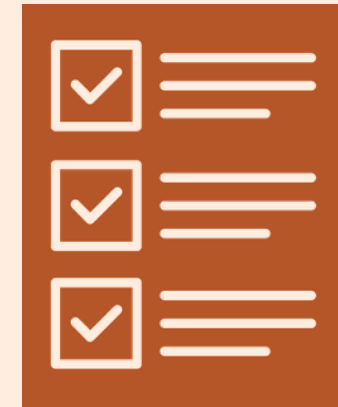
Separazione della proprietà

Le famiglie acquistano il diritto di superficie e non il terreno (che resta di proprietà della Fondazione CLT), a un prezzo ridotto.



Limitazioni alle proprietà individuali

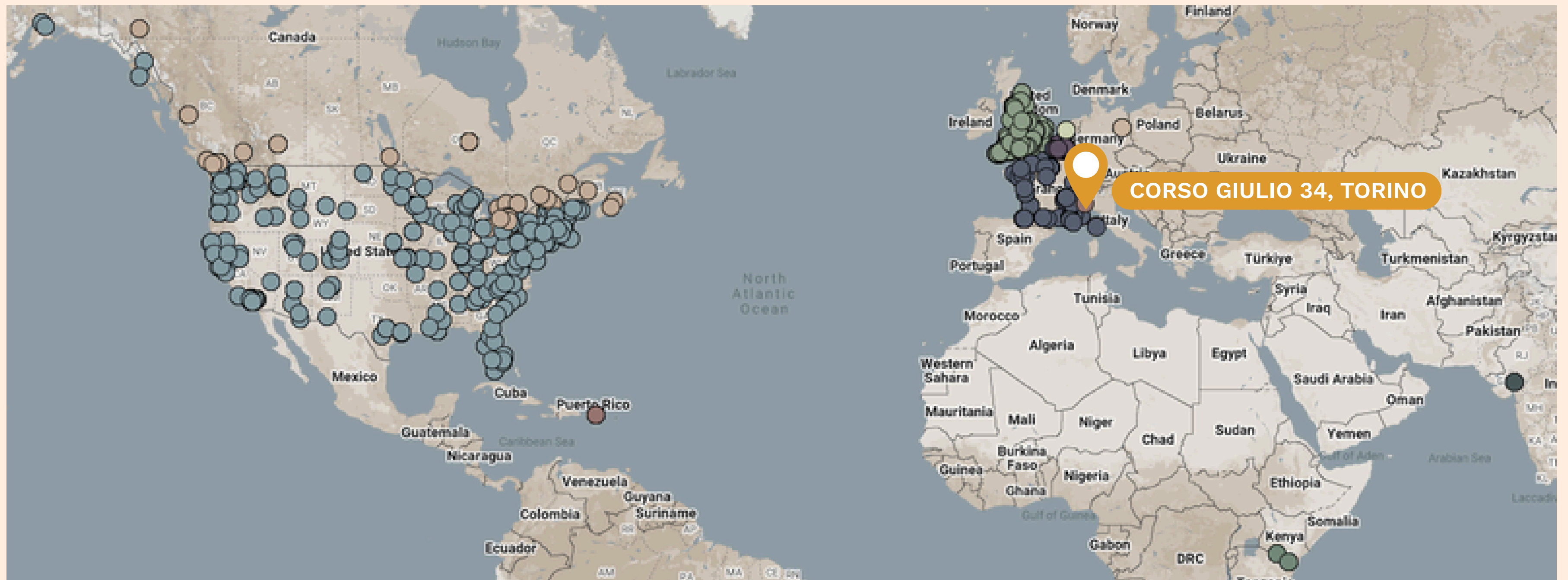
Le famiglie potranno utilizzare le case per tutto il tempo che vogliono ma non possono metterle a reddito (p.es. Airbnb) e potranno rivenderle solo a famiglie in lista di attesa e a un prezzo che aumenterà di un massimo del 25% dell'aumento del loro valore di mercato.



Governance partecipata tripartita

La governance della Fondazione CLT è condivisa tra proprietari degli alloggi, comunità del quartiere e garanti dell'interesse pubblico.

NEL MONDO



GIULIO34

Giulio34, il primo Community Land Trust in Italia



CORSO GIULIO 34, TORINO



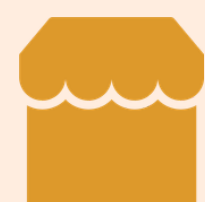
1000
MQ



2.7 Mio.€
COSTO TOTALE
PROGETTO



16
APPARTAMENTI



1
SPAZIO DI
COMUNITÀ



1
CORTILE E
TERRAZZO



3
SPAZI COMUNI

GIULIO34



Giulio34

Vicini verticali

Giulio 34 è il progetto pilota del primo Community Land Trust italiano a Torino. Un edificio di inizio Novecento, al numero 34 di corso Giulio Cesare, a Torino, che sarà ristrutturato per ospitare **16 appartamenti per ca. 50 abitanti.**

Il progetto offre non solo abitazioni di qualità ma anche spazi collettivi per chi vi abita e uno **Spazio di Comunità aperto al quartiere**, il primo spazio trasformato e già aperto con il progetto *L'intreccio*.



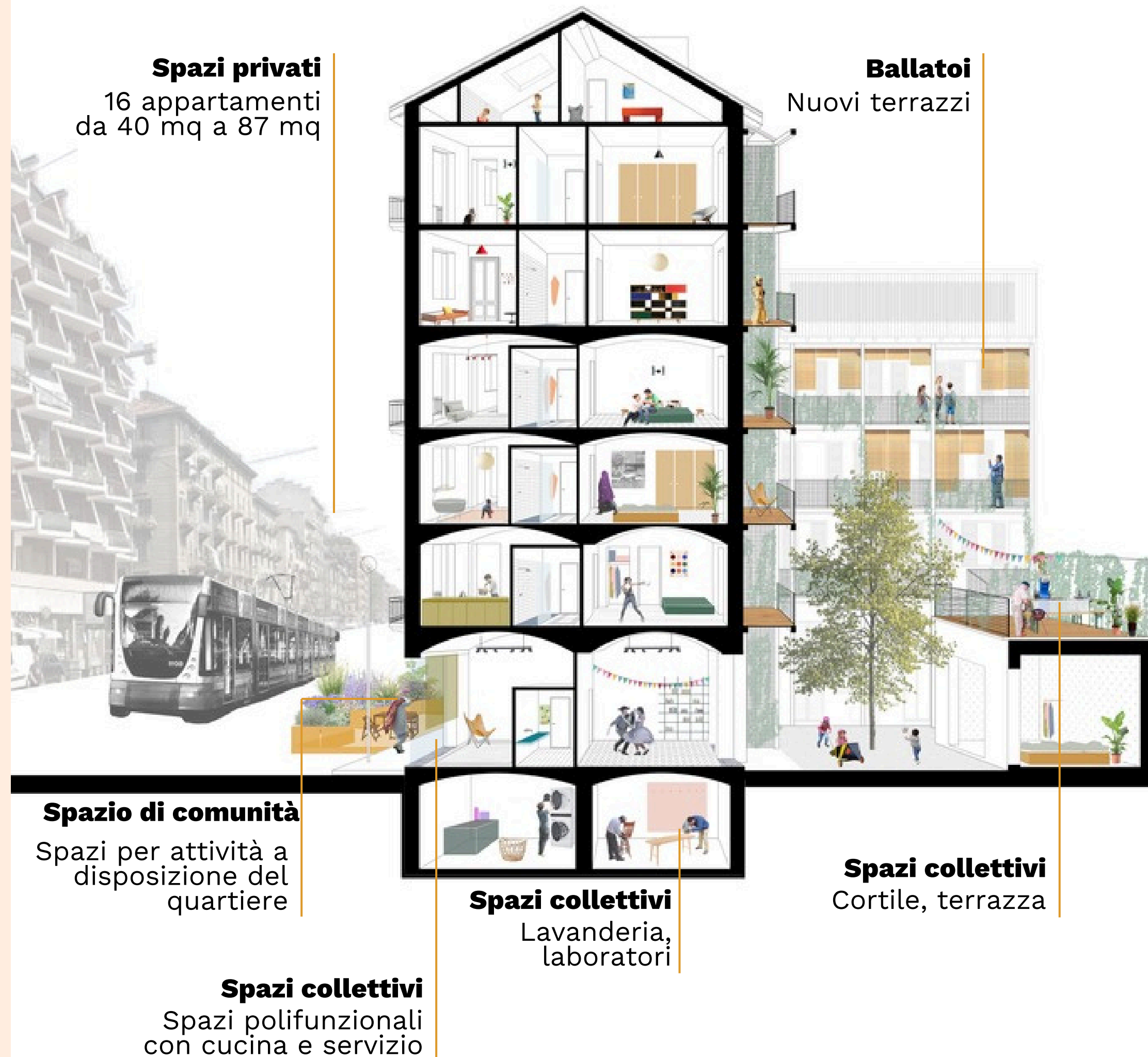
GIULIO34

Il Progetto

L'intervento si concentra sui principi della **Bellezza, Collettività e Sostenibilità**.

Serramenti nuovi e impianti ad alta efficienza ottimizzeranno i consumi energetici. Saranno installati **pannelli solari** termici e fotovoltaici sul tetto, primo passo per una **Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale (CERS)**.

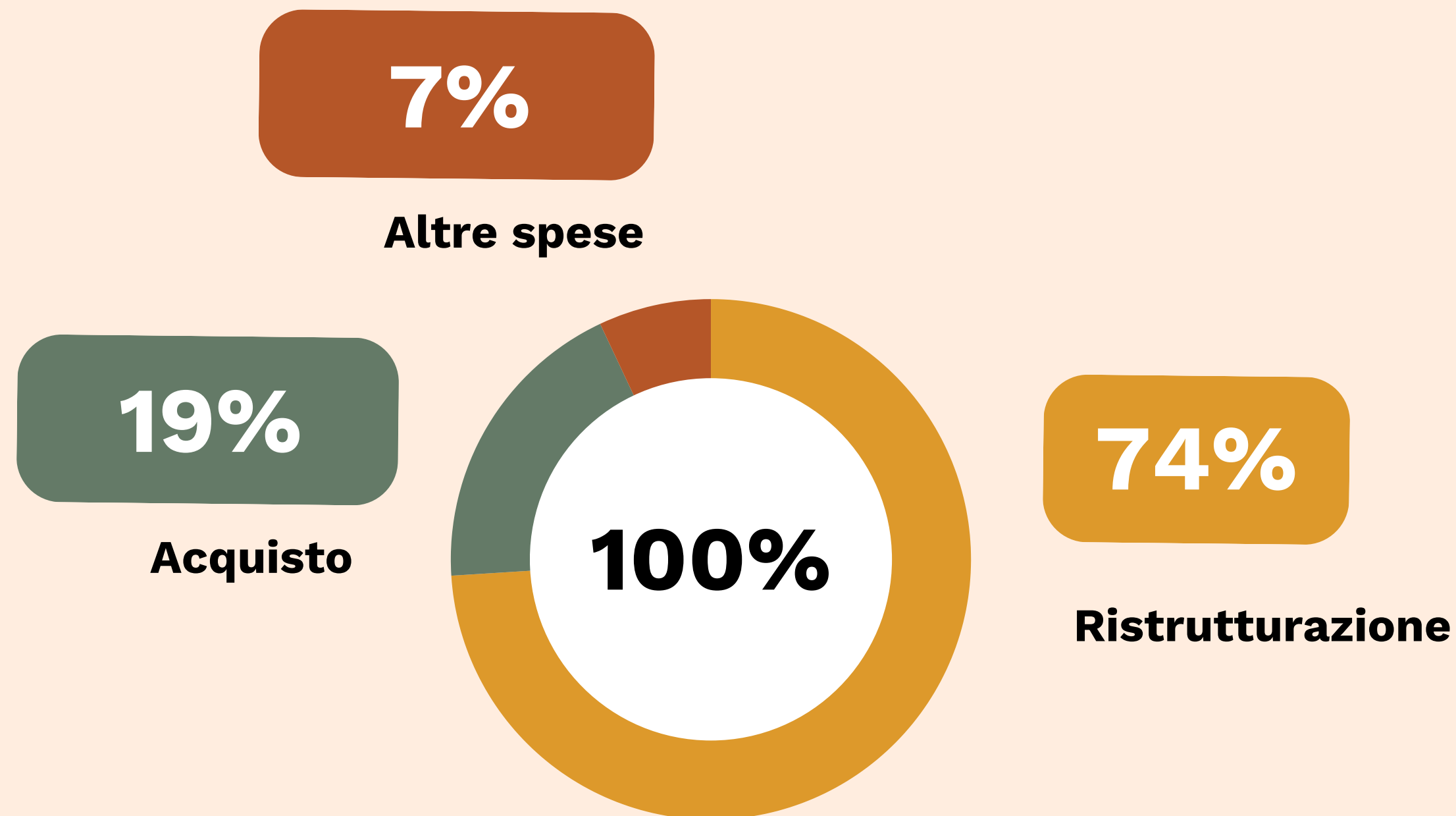
Il progetto valorizza il **cortile-giardino**, facendo spazio al verde e ampliando i balconi degli appartamenti sulla corte interna. Locali polivalenti e una lavanderia saranno a disposizione dei residenti. Gli interni conserveranno la bellezza di un edificio storico, valorizzando le finiture d'epoca e riducendo l'impatto ambientale di nuovi materiali.



GIULIO34

Modello economico: Costi

(semplificato)



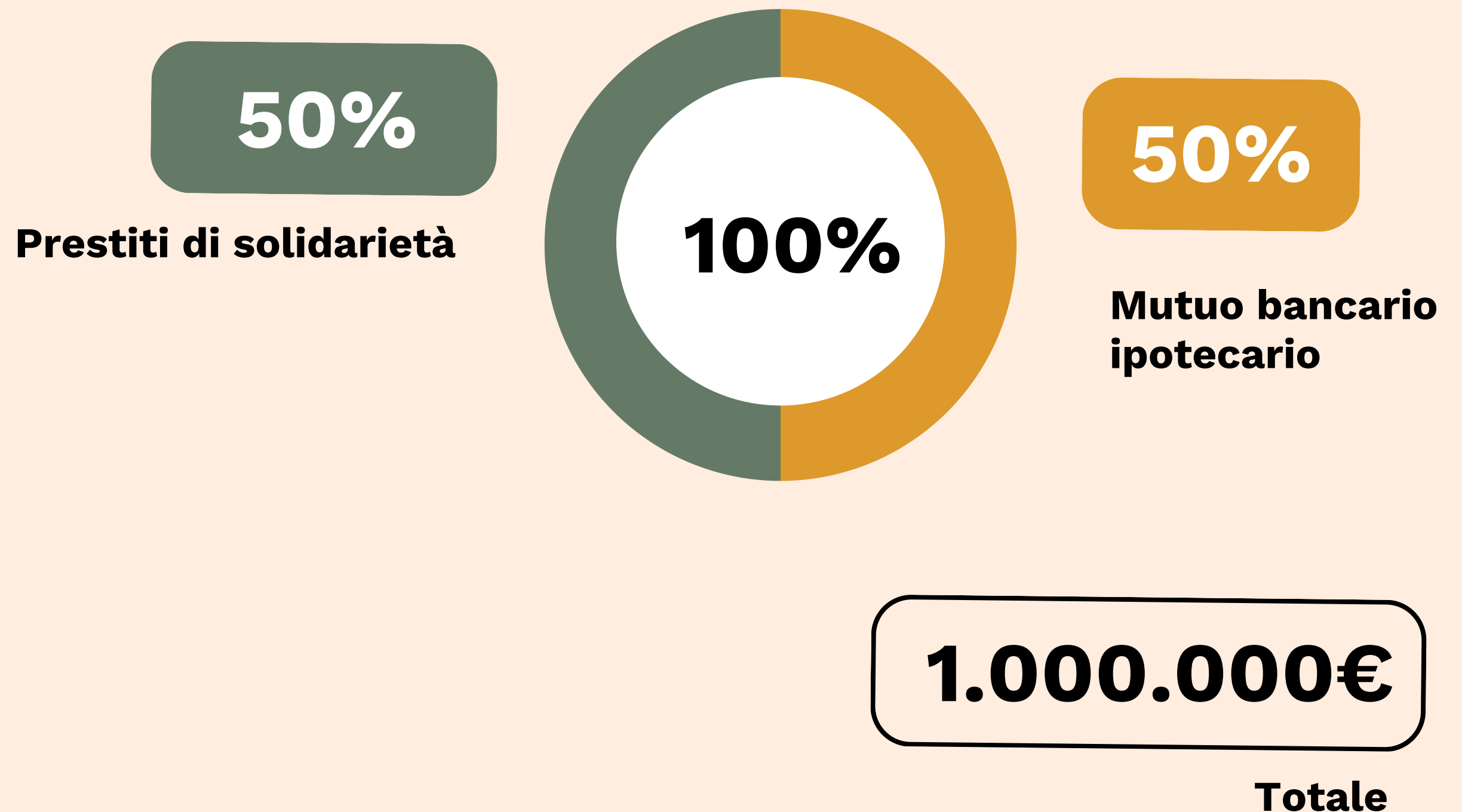
2.700.000€

Totale

GIULIO34

Modello economico: Coperture a debito prima delle vendite

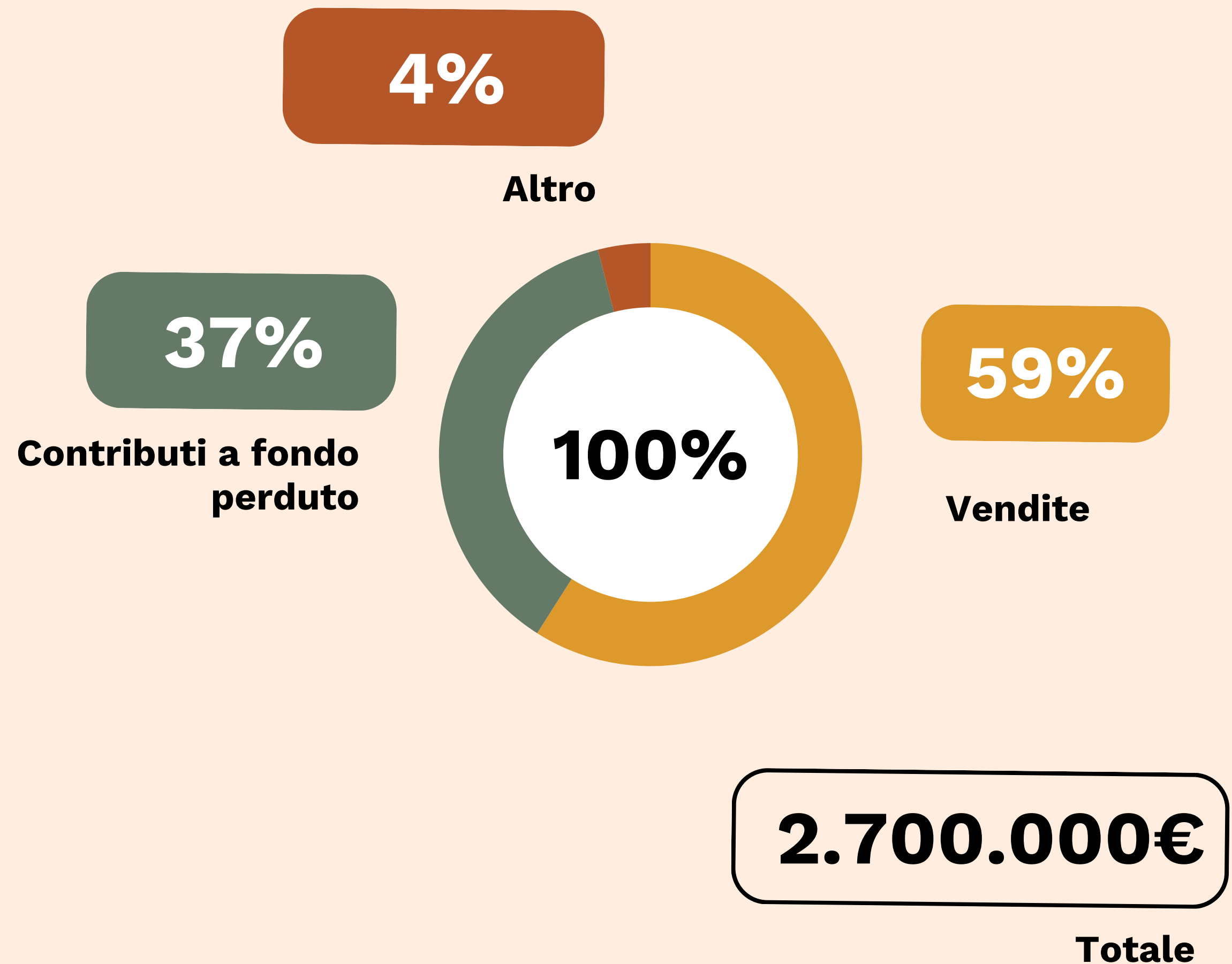
(semplificato)



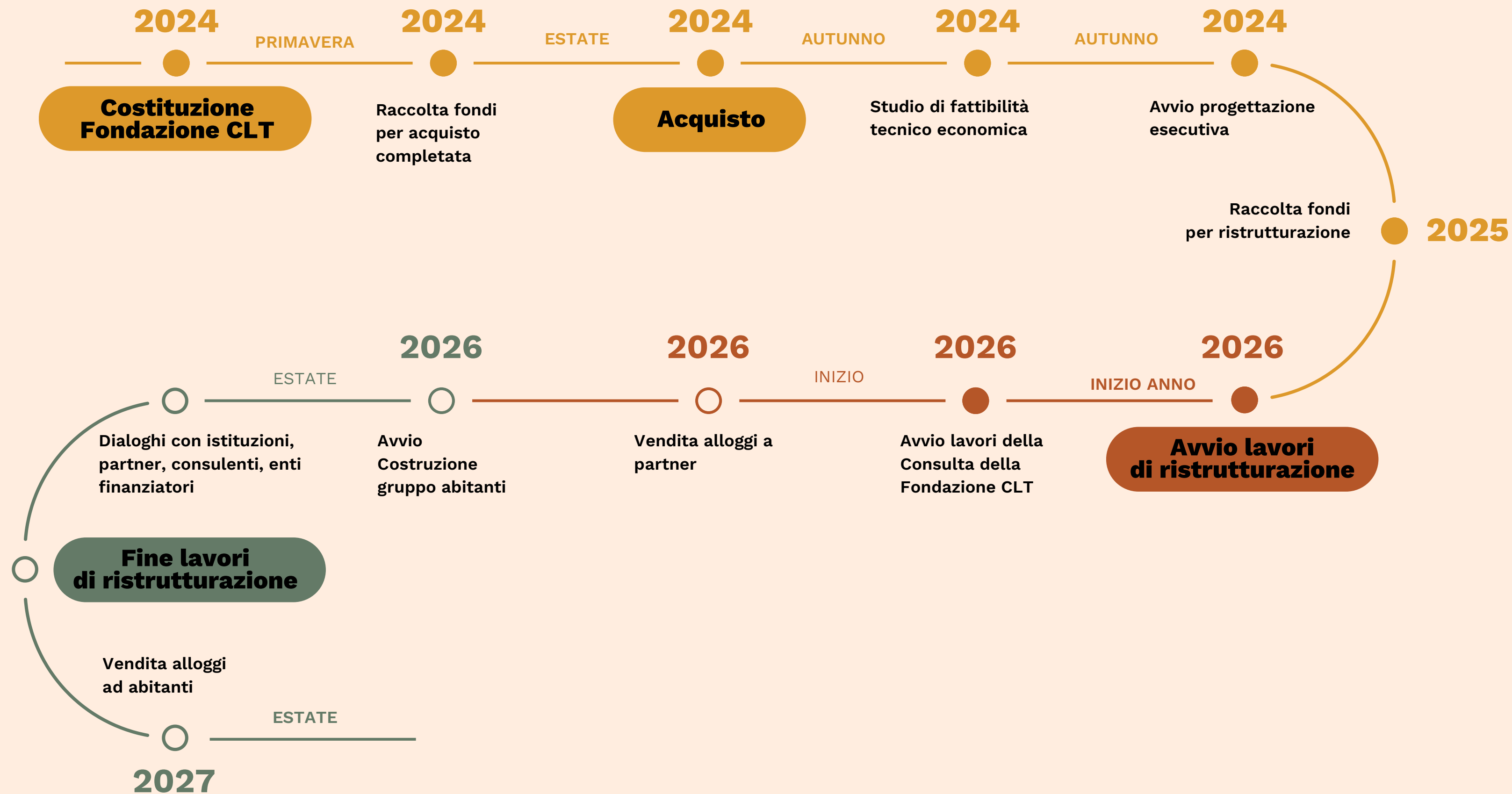
GIULIO34

Modello economico: Entrate

(semplificato)



TIMELINE



Impatto sul quartiere



Contrasta la gentrificazione
facendo del suolo un bene comune.

Promuove l'equità sociale
e il protagonismo della comunità
con attività a supporto della cura
dello spazio pubblico.

Si apre al quartiere
con lo Spazio di Comunità al piano
terra, un punto di accesso a servizi
sociali e attività comunitarie.

RICONOSCIMENTI

- Attestato di buona pratica territoriale per un'Italia più sostenibile 2024 – **ASviS**
- Progetto partecipante alla **19esima edizione della Biennale Internazionale di Architettura di Venezia**, curata da Carlo Ratti (maggio-novembre 2025)

PARTNERSHIP

Sostenitori e donatori

81

PRESTATORI
INIDIVIDUALI

5

COOPERATIVE
E IMPRESE SOCIALI



Fondazione
Compagnia
di San Paolo



CITTA' DI TORINO



bancaetica



Consiglio di Indirizzo

Karl Krähmer, Presidente, CdA
Andrea Couvert, Vicepresidente, CdA
Santiago Gomes, CdA

Chiara Mossetti
Antonio Vercellone
Laura Colini

Souad Maddai
Anna Chiambretto
Giovanni Magnano

Piera Salvano

Professionalità coinvolte (lista molto incompleta)

FATTIBILITÀ GIURIDICA

Antonio Vercellone,
Giurista, UniTo
Andrea Ganelli e
Maria Clara Rosso
Leading Law, Notai

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Sandra Giannini, Architetta
Paolo Maccario, Architetto
Follow the Architect,
Studio architettura

PIANO ECONOMICO- FINANZIARIO

Avanzi

IMMAGINE COORDINATA

Calibro Zero

DI TUTTO, MA DAVVERO DI TUTTO

Staff, attiviste e volontari
Cecilia Guiglia, **Ivano Podestani**, **Riccardo**
Zucaro, **Alessandra Di Renzo**, **Stefano**
Zummo, i/le partecipanti ai workshop di
 falegnameria e tantissime altre



Giulio34
Vicini verticali

UN PROGETTO DI



**Community
Land Trust**
Terreno Comune

Fondazione
Comunità
Porta
Palazzo

Scopri di più

LINKTREE

SITO WEB