

FONDAZIONE COMMUNITY LAND TRUST
TERRENO COMUNE ETS

COMMUNITY LAND TRUST

corso Giulio Cesare 34



VERSIONE DI
INIZIO LUGLIO 2024



INDICE

- 1. Riassunto esecutivo**
- 2. Il progetto**
- 3. Il processo di coinvolgimento della comunità**
- 4. Le fasi del progetto**
- 5. Considerazioni finali**

1. Riassunto esecutivo

Nel quartiere di Aurora, a Torino, la Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune, promuove in Corso Giulio Cesare 34 il primo community land trust (CLT) in Italia. Il progetto, nato dalla Fondazione di Comunità Porta Palazzo, risponde all'esigenza di dare a famiglie del quartiere un'alternativa a situazioni abitative spesso costose e di pessima qualità da un lato e, dall'altro, alla volontà di proporre un modello alternativo collettivo e orientato al bene comune di proprietà immobiliare che possa contrastare trasformazioni speculative e non inclusive del quartiere.

Tali obiettivi si concretizzano con acquisto e trasformazione dello stabile di Corso Giulio Cesare in un CLT, modello di proprietà immobiliare sviluppato partendo dal basso negli USA negli anni '70, basato sulla separazione della proprietà del suolo (che rimarrà per sempre della Fondazione) da quella degli appartamenti (che saranno venduti a famiglie in situazioni di vulnerabilità sociale o a partner del terzo settore con simili scopi). Tale separazione abbassa il prezzo di vendita degli appartamenti, rendendoli abordabili. Un contratto costitutivo di diritto di superficie regolerà i rapporti tra le due proprietà, stabilendo, soprattutto, la clausola di cessione: la famiglia potrà rivendere solo a persone in lista di attesa della Fondazione, individuate con gli stessi criteri della prima, e a un prezzo che riconoscerà solo una piccola quota di eventuali aumenti di valore, a compensazione del lavoro di manutenzione fatto e dell'inflazione. Infine, la Fondazione, ente di proprietà del suolo e di gestione, ha una governance collettiva tripartita tra chi deterrà le proprietà superficiali, persone del territorio e soggetti a garanzia dell'interesse pubblico generale del progetto. Questa struttura, insieme all'immodificabilità dello scopo della Fondazione, garantirà il progetto nel lungo termine.

Lo stabile di Corso Giulio Cesare 34, costruzione di edilizia economica privata di fine '800 di circa 1000 mq complessivi, offrirà 16 appartamenti, nonché di spazi collettivi condominiali e uno spazio di comunità aperto al quartiere. Sarà terminato dopo circa due anni di lavori che vedranno il coinvolgimento di soggetti della società civile e pubblici nella definizione dei dettagli del progetto e della futura governance, nonché di coinvolgimento delle future persone abitanti.

Obiettivo è inoltre diffondere e ampliare il modello del community land trust come modello non-speculativo e di promozione del bene comune della gestione del suolo, sia direttamente nel quartiere e nella città di Torino, sia, a livello culturale, in Italia in generale.

Lo stato di avanzamento del progetto è il seguente: lo stabile è stato acquistato dalla Fondazione CLT - Terreno Comune il 1° luglio al costo di 476.085,68 Euro (incluse spese), finanziato con prestiti sociali di 81 persone e 5 enti; lo studio di fattibilità della progettazione architettonica ed energetica della sua trasformazione, finanziato da un contributo di Fondazione Compagnia di San Paolo alla Fondazione di Comunità, è in avanzato stato di realizzazione. È ora in corso il lavoro di raccolta contributi e finanziamenti per la ristrutturazione, che costerà circa 1.5 Milioni di Euro.

Realizzare il modello del CLT per la prima volta in Italia, attraverso il progetto pilota di Corso Giulio Cesare 34, corrisponde a una significativa innovazione nel panorama degli strumenti per l'abitare sociale nel nostro paese. Molte delle ipotesi contenute in questo documento sono pertanto basate sulle esperienze anglosassoni e belghe e che man mano si confermeranno.

2. Il progetto

2.1 I soggetti promotori

Il progetto del CLT è promosso da tre soggetti che hanno costituito insieme la Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune.

Il progetto nasce dalla **Fondazione di Comunità Porta Palazzo** nata nel 2020 con l'obiettivo di impegnarsi per un quartiere più vivibile per tutte e tutti, contrastando allo stesso tempo processi esclusivi di trasformazione come la gentrificazione. In tal senso, la Fondazione ha individuato fin dall'inizio il tema della casa come fondamentale per poter agire dei miglioramenti nel quartiere - ad esempio nello spazio pubblico con il progetto di riapertura del Giardino Pellegrino - evitando che questo valore collettivamente creato venga trasformato in valore immobiliare privato e dunque escludente. In assenza di una forte politica pubblica sulla casa che, come a Vienna, possa funzionare da strumento di garanzia e di regolazione, la Fondazione si è posta nell'ottica di sviluppare - insieme ad altre attività sulla casa - un progetto pilota che potesse sia avere un'efficacia pratica, sia agire da stimolo verso future politiche pubbliche. A seguito di anni di studio di modelli e *best practices* abitative italiani e internazionali, quasi esclusivamente in volontariato, è stato individuato il modello del CLT come il più efficace.

L'**Associazione Coabitare APS**, co-fondatrice a sua volta della Fondazione di Comunità **Porta Palazzo**, dal 2007 promuove e studia modelli abitativi che partono dal basso e si basano sulla collaborazione e la co-progettazione.

Infine, il **Comitato Community Land Trust Corso Giulio 34** nasce nel processo del lavoro della Fondazione di Comunità sul progetto del CLT. Da quando si è concretizzato il lavoro sul modello del CLT ed è stato individuato lo stabile di Corso Giulio Cesare 34 come idoneo al progetto pilota, il lavoro della Fondazione di Comunità ha attirato innumerevoli persone non facenti parte della Fondazione di Comunità che hanno contribuito in modo fondamentale a definire molti aspetti del progetto, con prestiti sociali ma soprattutto moltissimo lavoro volontario. Pertanto si è costituito il Comitato come forma di riconoscimento e visibilizzazione di tale impegno ed è entrato come soggetto fondatore nella nuova Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune.

La costituzione stessa della nuova **Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune** si è resa necessaria in quanto un elemento costitutivo del modello CLT è una forma organizzativa tripartita che prevede un forte coinvolgimento degli abitanti. Tale forma organizzativa non si sarebbe potuta realizzare all'interno della struttura della Fondazione di Comunità già esistente in quanto quest'ultima si occupa anche di molte altre tematiche. Va qui precisato che lo statuto attuale della fondazione, fermo restando l'immodificabilità dello scopo, di cui fanno parte i principi essenziali del modello CLT (come dettagliati a seguito), è da considerarsi transitorio: solo nel momento in cui saranno stati venduti gli appartamenti si realizzerà appieno il modello, anche nella sua governance tripartita. Nel frattempo sarà attiva una **Consulta** aperta a un'ampia partecipazione di soggetti e persone esterne interessate a contribuire al progetto che sosterrà la fondazione nella definizione del processo di coinvolgimento delle famiglie abitanti, dei futuri processi di governance e individuerà quindi necessari adattamenti dello statuto e molto altro. In sintesi, la consulta sarà un organo transitorio ma fondamentale per

aiutare alla Fondazione in un processo aperto a realizzare l'adattamento del modello CLT al contesto del quartiere in cui opera e all'Italia più in generale.

Questi sono i soggetti che ad oggi hanno aderito al progetto ma il Community Land Trust vuole essere un percorso davvero collettivo ed è aperto a nuove partecipazioni.

2.2 Il contesto

Il quartiere di Aurora e Porta Palazzo in cui opera la Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune è caratterizzato da un'elevata densità abitativa, un alto grado di multiculturalità e indicatori di povertà sopra la media. È una delle zone più popolate della città, con una densità abitativa di 18.580 ab/kmq (Istat, 2011), pari a circa tre volte la media della città di Torino (6.710 ab/kmq) e una popolazione giovane (under 15) che è andata aumentando negli ultimi 10 anni.

La situazione reddituale delle famiglie (fonte: Corriere della Sera di giugno 2021 - dati del MEF) relativa al 2020 (periodo di imposta 2019), quindi pre-Covid19, a Porta Palazzo/Aurora è di 16.552€, contro una media cittadina di 24.700€. Altro dato interessante è quello relativo alla presa in carico degli stranieri da parte dei Servizi Sociali: la Circoscrizione 7, sebbene sia tra le circoscrizioni con la maggiore percentuale di stranieri a Torino, risulta inaspettatamente all'ultimo posto per percentuale di stranieri assistiti evidenziando così una palese difficoltà di accesso ai servizi (fonte: Rapporto Quartiere Aurora in numeri: Analisi ed elaborazione dati sul tema socioeducativo di Planet Idea e Educadora). Aurora è dunque un quartiere giovane e multiculturale, ma anche fragile, con bassa scolarità e in cui si respira un'aria di precarietà e povertà. A marzo 2020 il tasso complessivo di occupazioni abusive di alloggi ATC a Torino era dello 0,3-0,4% (fonte: ATC), ma era superiore ad Aurora (1,4-1,5%). La cronaca recente parla di un'ulteriore crescita a seguito della situazione di estremo disagio generata in tutta la città dal Coronavirus (101 alloggi ATC occupati in Torino).

Per quanto nel quartiere i valori immobiliari siano oggi piuttosto bassi – secondo l'Agenzia delle Entrate nel 2024 il costo al metro quadrato per acquistare un'abitazione di tipo economico in stato normale va da 730€ a 1100€ - ci sono molteplici difficoltà nell'accesso alle case; soprattutto case dignitose, soprattutto per persone con background migratorio e soprattutto per famiglie con bambine/i. Innanzitutto per quanto siano bassi i valori immobiliari nel settore della compravendita, non sono così accessibili per quanto riguarda gli affitti. Questo, si può ragionevolmente presumere, basandosi ad esempio sull'esperienza dello sportello casa della Fondazione di Comunità, è dovuto a una serie di fattori che si intersecano. In primis, c'è la paura di molti proprietari a locare di fronte a un mix di pregiudizi xenofobi, di realtà economiche e di regole sugli sfratti:

- Pregiudizi xenofobi nella misura in cui in molti pensano che persone straniere o con background migratorio siano culturalmente (se non addirittura "razzialmente") meno affidabili e facilmente non pagheranno l'affitto.
- Realtà economiche in quanto, oggettivamente, molte famiglie hanno un reddito ma spesso uno solo e derivato da un'occupazione non stabile.

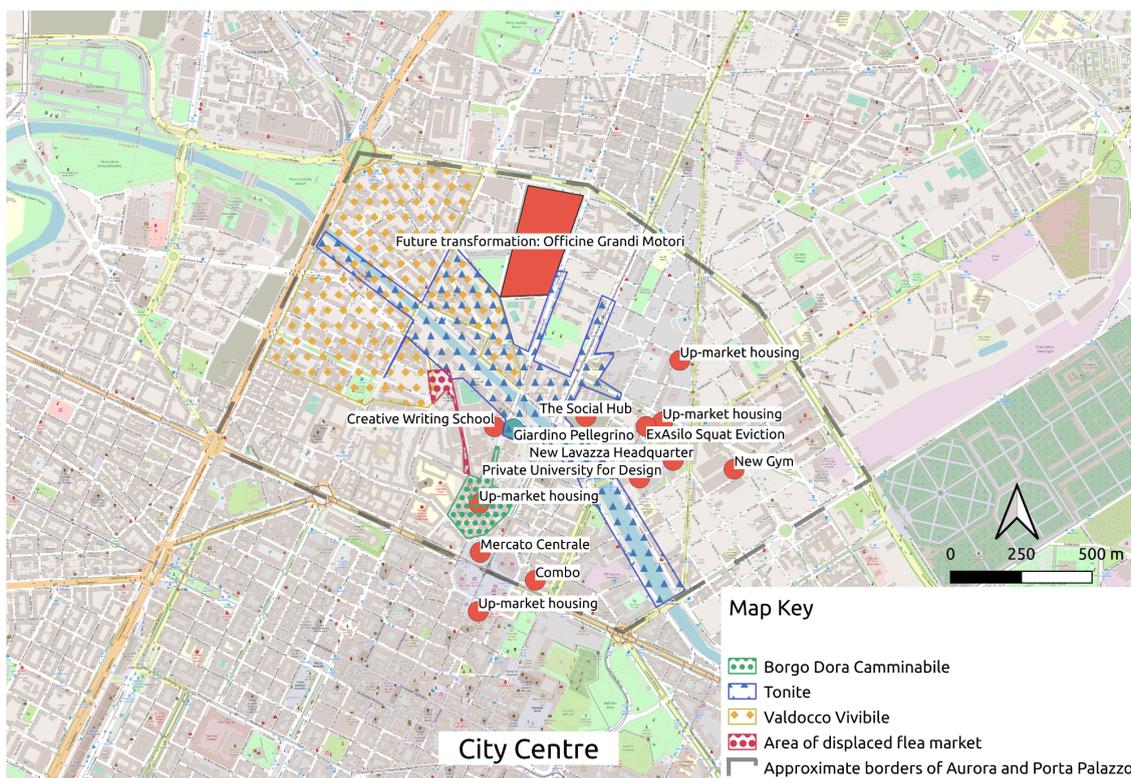
- Regole sugli sfratti in quanto è - giustamente - molto più difficile eseguire uno sfratto per morosità quando ci sono minori, il che rafforza il timore nel dare in affitto le case a famiglie, soprattutto da parte dei piccoli proprietari.

Va aggiunto che nel quartiere c'è un'offerta non trascurabile sia di Edilizia Residenziale Pubblica sia di vari tipi di progettualità di edilizia sociale. Essa però non è sufficiente a soddisfare il bisogno abitativo - mentre, allo stesso tempo, molte case ed edifici rimangono vuoti in un evidente fallimento di mercato (almeno dal punto di vista sociale) che non riesce a soddisfare i bisogni abitativi presenti, nonostante l'offerta sia materialmente presente (per affrontare questo aspetto, si è impegnata la recente campagna per la delibera a iniziativa popolare Vuoti a Rendere).

In questo contesto forse non deve sorprendere che alcuni grandi proprietari approfittino della situazione di disagio di molte persone, locando a canoni elevati immobili fatiscenti e non idonei alla abitazione, caratterizzati inoltre da situazioni di sovraffollamento, come hanno recentemente mostrato le indagini giornalistiche e giudiziarie sul caso di Giorgio Molino.



Infine, il quartiere si trova oggi soggetto a numerosi interventi - grandi e piccoli - di trasformazione (vedasi mappa). Essi, indipendentemente dalle loro intenzioni, dalla loro qualità e da chi le porta avanti, rischiano in prospettiva di portare a un aumento dei valori immobiliari e dunque a un aumento dei costi dell'abitare che potranno rendere ancora più difficile l'accesso alla casa da parte di soggetti economicamente fragili, contribuendo alla loro espulsione dal quartiere, in un processo di cosiddetta gentrificazione.



Mappa delle principali trasformazioni urbane in corso nel quartiere

2.3 Gli obiettivi

Dalla lettura del contesto delineato si evincono gli obiettivi del progetto. Citando lo statuto della Fondazione CLT, i suoi obiettivi sono:

- garantire, a lungo termine, anche per le generazioni future, una casa dignitosa a un prezzo accessibile a categorie di persone in condizione di vulnerabilità abitativa e/o sociale e/o materiale, che non sono in grado di accedere alla locazione o all'acquisto di alloggi nel libero mercato;
- contribuire all'equità sociale potenziando il patrimonio di conoscenza, di beni relazionali, di fiducia e di beni materiali (la casa di proprietà) a persone che partono da condizioni di disagio abitativo e deprivazione materiale e immateriale (obiettivo di capacitazione);
- attraverso la proprietà del suolo, come bene comune, contribuire a contrastare la speculazione edilizia e di conseguenza a migliorare le condizioni abitative del territorio (anche oltre i confini del progetto stesso).

Il **primo obiettivo** si deriva direttamente dalle problematiche abitative descritte nel paragrafo precedente. Attraverso il CLT si dà una **risposta a famiglie che sul mercato non riescono a soddisfare in modo efficace i loro bisogni abitativi** - seppure in questa prima fase a un numero ridotto di persone ma in una seconda fase la nascita di altri progetti connessi sarà facilitata dalla realizzazione di questo progetto pioniero. Il progetto non può e non intende a sostituirsi all'intervento

pubblico nel contesto dell'ERP. Piuttosto si rivolge a famiglie con un certo reddito ma insufficiente nel contesto del mercato immobiliare del quartiere a trovare una casa adeguata. Il CLT è costruito a misura per queste famiglie: il progetto è sviluppato in modo che l'*housing cost* complessivo mensile derivante dall'acquisto di appartamenti del CLT, composto da una rata di mutuo, il costo di riscaldamento e condominio e la cosiddetta "Fee", il contributo per l'uso del suolo che rimane proprietà della fondazione e che serve per gestione e manutenzione del progetto, non superi all'incirca un terzo del loro reddito mensile che si calcola essere tra 1300€ e 1500€.

Per quanto riguarda il **secondo obiettivo**, oltre al soddisfacimento diretto del bisogno abitativo, l'acquisto permetterà anche di avere, nel caso in cui si voglia uscire dal CLT vendendo, di recuperare un'importante quota di **risparmio accumulata** con il pagamento del mutuo. Allo stesso tempo però questo risparmio, a differenza della classica edilizia convenzionata che disperde il contributo pubblico inizialmente dato con il primo acquisto, non sarà speculativo, in quanto il prezzo di rivendita sarà determinato con una formula precisa e potrà avvenire unicamente a nuovi nuclei familiari nelle liste di attesa, selezionate con gli stessi criteri delle famiglie prime acquirenti, di modo che il contributo dato inizialmente per abbassare il costo della casa garantirà una casa accessibile non solo una volta ma in perpetuo, a successive generazioni di proprietari/e supeficiari/e. In questo modo si costruisce anche un capitale di 'capacitazione' per gli acquirenti, costituito tanto dall'investimento iniziale per l'acquisto quanto dalla facilitazione nell'accesso al credito, incrementando di conseguenza la loro bancabilità.

Il raggiungimento del **terzo obiettivo** è strettamente connesso al meccanismo di rivendita appena descritto, oltre alla separazione della proprietà del suolo da quella degli appartamenti del CLT di Corso Giulio Cesare 34. Il progetto infatti intende non solo realizzare delle case *affordable* (economicamente accessibili) alle famiglie che prime acquisteranno gli appartamenti ma socializzare in modo permanente la rendita derivata dall'edificio di Corso Giulio Cesare 34, rendendo il **suolo** su cui sorge - ma indirettamente gli stessi appartamenti - un **bene comune del quartiere**. Questo ha sia lo scopo, nel tempo, di garantire l'accessibilità a successive generazioni di famiglie in stato di fragilità (almeno finché le disuguaglianze economiche renderanno necessarie queste distinzioni), sia, nello spazio, l'obiettivo di contrastare il processo di gentrificazione del quartiere, a cui abbiamo accennato nel paragrafo precedente. Siamo consapevoli che un solo edificio non potrà fermare le dinamiche speculative di un quartiere ma può quantomeno porsi come contrappeso e come modello che potrebbe poi estendersi. Come insegna il caso di Vienna, in cui il numero di case pubbliche è molto più alto che in qualsiasi altra città europea, togliere un numero sufficiente di case dal mercato speculativo può avere un effetto anche sul mercato libero restante che è in competizione con un'offerta che non segue la logica della massimizzazione dei profitti¹. Il suolo urbano come bene comune è quindi un obiettivo che si lega a quelli con cui fu creata la Fondazione di Comunità Porta Palazzo: quello di dare a chi abita il quartiere collettivamente una voce su come esso si trasforma, un diritto alla città.

Si intende estendere i benefici del progetto anche in modo diretto oltre i confini del progetto stesso. Alle persone che abitano il quartiere in primis ma anche oltre.

¹ <https://www.ilpost.it/2023/07/31/social-housing-vienna>

Questi benefici sono di natura sociale ed ambientale e si realizzano soprattutto attraverso due scelte. In primis, una parte degli spazi del piano terra dell'edificio, è il nostro obiettivo, aprirli a usi collettivi utili al quartiere. In secondo luogo, una serie di scelte progettuali contribuiranno a un edificio a basse emissioni, sia per quanto riguarda le polveri sottili, sia a livello delle emissioni di gas serra. In questo contesto non si ricerca tanto il massimo di quanto è tecnicamente fattibile, quanto una selezione tra le misure più efficaci con costi ragionevoli, sperando di contribuire così a elaborare un modello di ristrutturazione energetica che possa superare l'apparente contraddizione tra interventi ecologici e le loro conseguenze sociali. In questo progetto invece è chiaro che sono anche e soprattutto le persone più povere che soffrono dell'inquinamento (ad esempio abitando in un corso Giulio Cesare con alti livelli di inquinamento da polveri sottili) e insieme, che aumentare l'efficienza energetica può anche contribuire a ridurre i costi dell'abitare. Oltre all'efficienza energetica, i tetti dell'edificio saranno anche a disposizione della Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale (CERS), alla quale la Fondazione di Comunità sta lavorando al contempo che non solo produrrà energia rinnovabile ma serve anche a contrastare la povertà energetica. Quello del CLT dunque non è solo un progetto per il diritto alla città ma per un diritto alla città ecologica per tutte e tutti.

Obiettivi

- garantire a **lungo termine** una **casa dignitosa a un prezzo accessibile** a categorie di persone in condizione di vulnerabilità
- contribuire all'**equità sociale** potenziando il patrimonio di conoscenza, di **beni relazionali, di fiducia e di beni materiali** di queste persone;
- attraverso la **proprietà del suolo, come bene comune**, contribuire a **contrastare la speculazione edilizia** e migliorare le condizioni abitative del territorio

>>> **Non accettare la falsa alternativa tra riqualificazione e gentrificazione o nessun cambiamento positivo nel quartiere**

2.4 Il Community Land Trust: modello giuridico, riferimenti internazionali e realizzazione in Italia

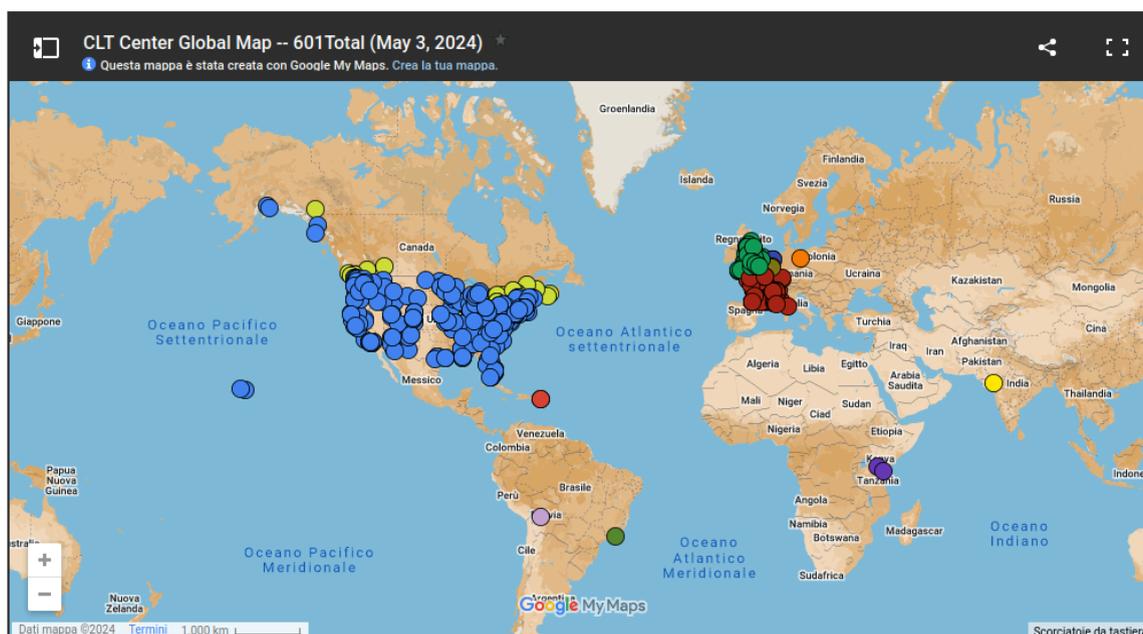
In questo paragrafo approfondiamo il modello del Community Land Trust dal punto di vista giuridico, facendo brevemente riferimento alle sue origini nel contesto statunitense e concentrandoci poi sulla prima applicazione su suolo italiano rappresentata dal progetto qui descritto. Come si vedrà, la dimensione giuridica è centrale per la fattibilità del progetto. È qui da sottolineare la collaborazione al progetto come consulente giuridico del prof. Antonio Vercellone che ha dedicato molto tempo allo studio del CLT (autore del libro *Community Land Trust*²) e alla sua traduzione nell'ordinamento italiano e il supporto da parte del notaio Andrea Ganelli e della sua collaboratrice Maria Clara Rosso dello studio Leading Law³.

² Vercellone, A. (2020). Il Community Land Trust. Autonomia privata, conformazione della proprietà, distribuzione della rendita urbana. Giuffrè Francis Lefebvre. <https://iris.unito.it/handle/2318/1742861>

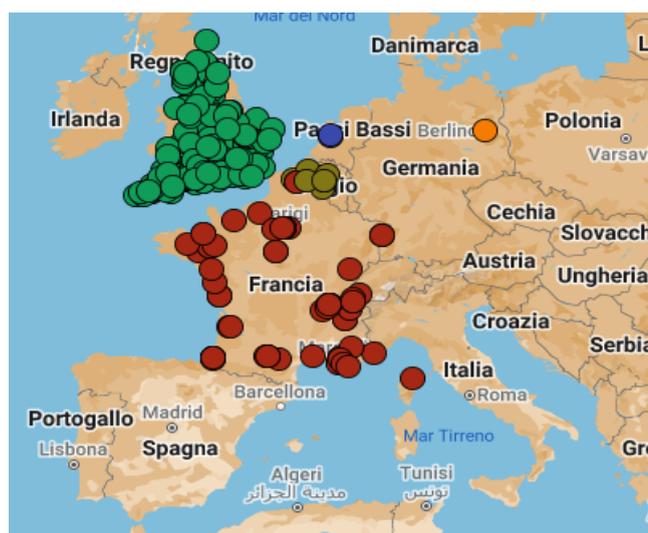
³ <https://leadinglaw.it/>

Il Community Land Trust rappresenta un modello di proprietà immobiliare originatosi negli Stati Uniti d'America, a partire dagli anni sessanta del novecento, nel contesto delle lotte di comunità nere che non riuscivano a soddisfare i propri bisogni abitativi nel mercato ordinario. Come già accennato, il CLT prevede la sottrazione di unità immobiliari dal mercato tradizionale al fine di instaurare un sistema di mercato di carattere sociale. L'obiettivo primario di questo approccio è quello di agevolare l'accesso all'alloggio a individui o nuclei familiari caratterizzati da un reddito limitato e/o una ridotta capacità di ottenere finanziamenti bancari e, inoltre, di sottrarre in modo permanente gli immobili parte di un CLT dalle dinamiche speculative del mercato immobiliare libero.

L'International Center for Community Land Trusts oggi mappa a livello globale 601 CLT (di cui più di duecento negli USA)⁴:



In Europa i CLT sono a oggi presenti soprattutto nel Regno Unito (che ha un ordinamento giuridico simile a quello degli USA), in Francia (dove però la forma è leggermente diversa), in Belgio, nei Paesi Bassi e ce n'è uno in corso di realizzazione a Berlino (stessa fonte):



Circa dieci anni fa, il modello del CLT è stato per la prima volta introdotto in un contesto di *civil law*, a Bruxelles. Il CLT di Bruxelles oggi comprende sei edifici e ne sono in costruzione altri cinque: i terreni sono dati dalla città metropolitana di

⁴ <https://cltweb.org/clt-directory/>

Bruxelles che è co-fondatore del CLT (mentre l'iniziativa è partita, un po' come a Torino da un movimento dal basso) e i suoi progetti sono stati co-finanziati anche con fondi europei⁵. Per il suo lavoro il CLT di Bruxelles, con cui collaboriamo nel percorso di realizzazione del progetto di Corso Giulio Cesare 34, nel 2021 è stato premiato col Gold World Habitat Award⁶. Su iniziativa del CLT di Bruxelles e con il supporto di fondi europei (attraverso l'Interreg North-West Europe) si è anche formata una rete di CLT europei⁷.

Per conseguire i suoi scopi, l'organizzazione dei CLT si basa su tre pilastri, legati a diversi atti giuridici:



Il **primo pilastro** distingue la titolarità degli alloggi da quella del suolo e degli spazi comuni, inclusi scale, cortili, oltre alle aree destinate a servizi collettivi come lavanderie o spazi per attività comunitarie. Chi acquista un appartamento in questo contesto dunque diventa titolare di una *proprietà superficaria*, acquistata attraverso un ordinario atto di compravendita immobiliare, e beneficia di un costo generalmente inferiore del 30-40% rispetto al valore di mercato di un bene simile. Questa separazione si realizza attraverso la costituzione di quello che nell'ordinamento statunitense si chiama *ground lease* e in quello italiano diritto di superficie, diritto reale minore che dà diritto al titolare di detenere un immobile su un suolo altrui. Questo diritto non è niente di giuridicamente eccezionale in Italia. Lo si è utilizzato per esempio nel contesto dell'edilizia convenzionata. In tal caso però dopo un dato periodo di tempo (10 o 20 anni), il diritto di superficie si estingue e la proprietà superficaria riassorbiva anche la proprietà del suolo. Nel caso del CLT invece, se sono rispettate tutte le condizioni e vincoli, il diritto di superficie si rinnova regolarmente e le due componenti della proprietà rimangono separate in perpetuo. Potrebbe sorgere un'obiezione perché una famiglia dovrebbe acquistare un alloggio nel CLT di Corso Giulio 34 nonostante la proprietà che acquista non è piena? Perché - ammesso che ne abbia la possibilità - non acquistare invece un immobile sul mercato libero di riferimento? La risposta si può sintetizzare così: acquisterà un immobile a un prezzo inferiore al mercato di

⁵ <https://www.cltb.be>

⁶ <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/introducing-community-land-trusts-in-continental-europe/>

⁷ <https://www.clteurope.org>

riferimento in quanto il suo *valore di mercato* è inferiore rispetto a un acquisto con le modalità classiche del mercato immobiliare - è infatti decurtato del valore del suolo che rimane con la fondazione. Non è però inferiore il *valore d'uso* che ottiene grazie all'acquisto: la famiglia potrà infatti godere pienamente e stabilmente di un immobile in buone condizioni. Acquista quindi un valore d'uso uguale a quello del mercato libero a un prezzo inferiore. Si ottiene di conseguenza una separazione tra il valore d'uso e il valore di mercato che da un punto di vista sociale appare altamente desiderabile.

Giuridicamente più delicato è il **secondo pilastro** del modello CLT. Per il suo corretto funzionamento è essenziale che la proprietà superficaria sottostia ad alcune regole vincoli. Queste regole e vincoli saranno stabilite nel dettaglio dagli organi di governance della Fondazione CLT nel rispetto dei principi immodificabili definiti nella parte dello statuto che ne definisce gli scopi. Immediatamente dopo ogni atto di acquisto di proprietà superficaria (e successivamente all'atto di mutuo bancario), un altro atto costituirà il diritto di superficie per ogni singolo titolare di proprietà superficaria. Questo atto conterrà le regole e i vincoli che definiranno il rapporto tra le singole proprietà superficiali e le parti di proprietà della Fondazione.

Tali regole e vincoli sono i seguenti:

- gli alloggi non possono essere immessi sul libero mercato;
- il loro prezzo di rivendita è definito dal prezzo di acquisto più una quota limitata di massimo del 25% dell'aumento del valore del mercato dell'alloggio a riconoscimento di lavori di manutenzione effettuati e a compensazione dell'inflazione, garantendo al contempo che l'alloggio rimanga abbordabile anche per il/la futuro/a acquirente;
- la vendita avviene esclusivamente a favore della Fondazione CLT oppure a una persona o famiglia nella lista d'attesa del CLT;
- gli alloggi devono essere abitati direttamente da chi li ha acquistati e non possono essere messi in affitto – se non in casi particolari da concordare con gli organi della Fondazione e per quegli alloggi che saranno proprietà di partner del terzo settore che li mettono in affitto per i loro beneficiari;
- i titolari di proprietà superficaria devono occuparsi della manutenzione del proprio alloggio;
- la partecipazione alla governance della Fondazione CLT;
- il versamento mensile di un canone / “fee” a titolo di “concessione del suolo” per contribuire al funzionamento della Fondazione CLT, per la manutenzione degli spazi collettivi e per un fondo mutualistico per supportare i momenti di discontinuità economica.

Questo pilastro è il giuridicamente più delicato in quanto l'ordinamento italiano prevede delle forti tutele alla proprietà privata. Queste tutele rendono critico soprattutto l'opponibilità ai terzi dei vincoli definiti dall'atto costitutivo di diritto di superficie sull'alienazione dell'immobile; la questione cioè è se, nel caso un titolare di un alloggio in proprietà superficaria nel CLT vendesse in violazione a tali vincoli l'alloggio a un soggetto non corrispondente alle regole previste del CLT, la

vendita sarebbe valida. In via ordinaria nel diritto italiano la risposta sarebbe sì (secondo l'art.1379 c.c.): la parte venditrice avrebbe violato le regole sottoscritte e dovrebbe probabilmente compensare economicamente la Fondazione CLT del danno subito, ma la parte acquirente avrebbe comunque acquistato regolarmente l'alloggio e ne sarebbe titolare, perché i vincoli definiti ordinariamente non sarebbero opponibili ai terzi. Potrebbe comunque essere un'ipotesi remota che ciò avvenga in quanto la parte venditrice apprenderebbe comunque dei vincoli stabiliti al più tardi in sede di atto dal/la notaio/a e facilmente potrebbe essere indotta a abbandonare la transazione per le complicazioni che gliene potrebbero derivare. Ma questo ragionamento economico non costituisce evidentemente garanzia giuridica.

Per risolvere tale problema dal punto di vista giuridico, si percorreranno due strade in parallelo. In primis una strada indiretta, definita in Belgio, quando con la realizzazione del CLT Bruxelles, circa dieci anni fa il primo CLT realizzato in un ordinamento di tipo *civil law*, come lo è anche quello italiano, si sono posti problemi analoghi. Questa strada indiretta prevede un'ulteriore disincentivo di tipo economico: si prevede che il diritto di superficie in tale caso non sarà più rinnovato da parte della Fondazione CLT e al suo scadere l'appartamento ricadrebbe nella piena proprietà della fondazione – la parte acquirente acquisterebbe dunque una proprietà fortemente limitata nel tempo e pertanto poco attrattiva. La seconda strada è quella di un'eccezione prevista dal codice civile italiano che prevede che per usi di interesse generale, un vincolo all'alienazione di una proprietà possa essere considerato come opponibili ai terzi. La combinazione di queste misure assicura con ragionevole certezza la stabilità giuridica del modello del CLT nell'ordinamento italiano⁸.

Il Community Land Trust però non è solo un modello di proprietà e gestione immobiliare, ma anche un meccanismo di gestione democratica e partecipativa del bene: questo è il suo **terzo pilastro**. Più precisamente, prevede come principio base che il potere sulle decisioni più importanti del CLT sia suddiviso equamente tra tre tipi di soggetti: i titolari delle proprietà superficiali, altri soggetti del territorio, soggetti a garanzia dell'interesse pubblico generale come le amministrazioni pubbliche ma non solo. Nel nostro caso, la governance è definita come segue: all'assemblea di partecipazione fanno parte i/le proprietari/e superficiali/e e altre persone interessate (singole o rappresentanti di gruppi organizzati) del quartiere come partecipanti ordinari, nonché i fondatori. Ciascuno di questi gruppi nomina un terzo dei/le consiglieri/e del Consiglio di Indirizzo, ma un terzo degli eletti dovranno essere persone che rappresentino l'interesse generale (enti pubblici, università, reti cittadine o nazionali sulle tematiche della casa, ecc.).

Mentre nell'esperienza di Bruxelles per realizzare questa struttura nell'ordinamento belga si è dovuto ricorrere a una struttura a due entità (una fondazione e un'associazione), nel nostro caso non c'è bisogno di questo sdoppiamento: la definizione più rigida della forma giuridica fondazione in Belgio non permette la creazione di una struttura assembleare al suo interno; in Italia questo invece è possibile senza problemi e costituisce prassi consolidata (come dimostra anche il caso della stessa Fondazione di Comunità Porta Palazzo).

⁸ Si veda in dettaglio: Vercellone, A. (2020). Sulla derogabilità dell'art. 1379 c.c.: Pactum de non alienando e vincoli di destinazione immobiliare. *Notariato*, 2.

Un ulteriore aspetto importante anche dal punto di vista giuridico è il ruolo dei **mutui ipotecari** per l'acquisto delle case da parte delle persone beneficiarie. Come si potrà intuire e come si vedrà meglio nella sezione del piano economico-finanziario, le persone per cui si sta realizzando il progetto del CLT non detengono le risorse sufficienti per acquistare una casa, neanche a un prezzo ridotto. Pertanto dovranno accendere dei mutui ipotecari per finanziarne l'acquisto. Qui si pongono due sfide: da un lato quella di far accedere a un mutuo delle persone che sul mercato libero non sarebbero considerati "bancabili" (a causa di redditi troppo bassi e/o instabili), dall'altro la questione delle garanzie ipotecarie all'interno del modello del CLT. Anche qui però il problema non è quello di inventare delle soluzioni ex novo ma di tradurre nel contesto italiano delle pratiche che si sono consolidate in decenni di esistenza di migliaia di CLT. Su questo aspetto stiamo lavorando in stretto contatto tra Banca Etica, probabile datrice di questi mutui, Antonio Vercellone e lo studio notarile.

Per quanto riguarda l'accesso al mutuo, gli elementi a favore del modello CLT sono tre. Innanzitutto, come già discusso, è uno dei pilastri del CLT quello di ridurre il costo dell'acquisto di un'abitazione significativamente rispetto a quello del mercato di riferimento. Questo fa sì che il livello di indebitamento delle persone target risulta sostenibile anche per il target a cui si sta puntando. Inoltre si sta discutendo con diversi soggetti, come la Città di Torino, Ufficio Pio, Save the Children, Fondazione Cottino e Fondazione Lavazza, a ulteriori contributi pensati per le persone come **capitale di capacitazione** che però andrebbero a diminuire il prezzo di vendita dell'immobile (mantenendo così la sua efficacia oltre la prima generazione di acquirenti) e conseguentemente ad abbassare in modo mirato il prezzo di acquisto per cui i nuclei dovranno accendere i mutui bancari. In secondo luogo, si sta costruendo tutto il progetto in modo che non solo il prezzo d'acquisto ma tutto il costo dell'abitare sia abbordabile per le persone su base mensile orientandosi a una soglia della quota di reddito mensile da spendere per la casa di circa un terzo (33-35%), generalmente considerato una quota sostenibile. Questa costruzione del modello fa sì che si riduce a monte il rischio di fallimento dei crediti.

A questo si aggiungerà uno specifico fondo mutualistico, affiancato da una gestione anche sociale del CLT che, insieme all'infrastrutturazione sociale territoriale, al patrimonio fiduciario e relazionale e alla struttura di welfare di comunità impostato dalla rete territoriale del Coordinamento Aurora e dalla Fondazione di Comunità Porta Palazzo, permetterà di affrontare per tempo eventuali temporanee difficoltà delle persone proprietarie di far fronte alle proprie spese. Si sta inoltre lavorando a un accordo tripartito tra acquirente, banca e fondazione affinché appena si verificano dei ritardi nei versamenti delle rate del mutuo la banca possa informarne la fondazione e quest'ultima possa attivarsi a trovare delle soluzioni.

Questo ci porta al tema delle garanzie del mutuo. Anche su questo aspetto è in corso un dialogo tra fondazione, banca (in particolare il relativo ufficio legale), notaio e il prof. Vercellone. La sfida qui è innanzitutto capire il valore della garanzia di una proprietà superficaria (e non completa) dell'immobile. Su questo aspetto si è già affermata la convinzione che in principio non ci sono problemi - il tema è il valore che questa garanzia possa offrire. Anche qui viene in aiuto però la riduzione a monte dell'importo dei mutui. In secondo luogo si tratta di capire cosa succederebbe se tutti i meccanismi di cui sopra in un determinato caso non dovessero funzionare e si dovesse verificare un'esecuzione forzata e la relativa vendita all'asta dell'immobile posto a garanzia e il ruolo dei vincoli alla proprietà in

questo contesto. La soluzione prospettata dal notaio è la seguente (per altro in linea con il modello standard studiato da Antonio Vercellone): l'atto di mutuo andrà iscritto immediatamente prima dell'atto vincolo. Questo farà sì che in caso di vendita all'asta da parte della banca non sarebbero validi i limiti alla proprietà e in particolare alla sua vendita. La banca potrebbe quindi liberamente vendere l'immobile.

Questo ad ogni modo sarebbe un caso limite: molto più probabile sembra invece questo scenario: nel momento in cui si attiva la fondazione per delle difficoltà di pagamento delle rate del mutuo da parte di una persona e appura che non ci sono soluzioni immediate al problema, è la fondazione stessa a riacquistare l'appartamento – o a individuare la famiglia adatta all'alloggio tra quelle in lista di attesa interessata all'acquisto – secondo l'ordinaria formula di rivendita. Il prezzo così ottenuto sarà ad ogni modo superiore al prezzo di acquisto originario: in tal modo la banca in modo molto più facile rispetto a una procedura di esecuzione recupera il denaro prestato, la persona/famiglia che esce dal CLT rimane senza debiti e funzionamento e scopo del progetto rimangono garantiti senza interruzioni.

Tutti questi meccanismi di tutela hanno fatto sì che durante la crisi dei mutui negli Stati Uniti a partire dal 2008, il numero di persone che non riuscivano a pagare le rate del mutuo nei CLT statunitensi è stato del 85% inferiore alla quota nel mercato immobiliare libero, e quello dei pignoramenti del 90% inferiore – questi riguardavano solo lo 0,46% degli immobili ipotecati nei CLT, rispetto ai 4,63% nel mercato libero⁹.

2.5 Target e criteri di accesso

Nella descrizione del contesto abbiamo descritto la difficoltà di accesso a una casa dignitosa del quartiere e visto che tale difficoltà riguarda soprattutto famiglie con bambine/i. Pertanto il progetto si rivolge in primis a famiglie con bambine/i. Da un punto di vista economico si pensa a **famiglie monoreddito con un reddito mensile tra 1300 e 1500€** circa e che non possiedano già una casa di proprietà in Italia. Le famiglie saranno individuate attraverso una chiamata pubblica aperta in cui saranno inseriti dei criteri di accesso che determineranno una graduatoria, tra questi vivere già nel quartiere potrebbe costituire un titolo preferenziale, così come avere rapporti fiduciari con una delle associazioni del quartiere. Infine dovranno essere persone che “aderiscono” al progetto, disponibili a partecipare alla governance del CLT (non si richiede una partecipazione particolarmente gravosa ma un livello minimo dovrà essere garantito). Un'eventuale definizione più dettagliata dei criteri di accesso e del processo di coinvolgimento (si veda anche la sezione relativa) sarà oggetto del lavoro del prossimo anno prima di partire con la chiamata per manifestazioni di interesse.

2.6 L'edificio e il progetto architettonico

L'edificio individuato per il progetto si trova in corso Giulio Cesare 34, a pochi isolati di distanza dal fiume Dora procedendo verso nord; l'ambito urbano è

⁹ Thaden, E. (2011). Stable home ownership in a turbulent economy: Delinquencies and foreclosures remain low in community land trusts. Lincoln Institute of Land Policy. https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/1936_1257_thaden_final.pdf

caratterizzato da un tessuto compatto di condomini residenziali, distribuiti a cortina sul corso e sulle vie circostanti, con attività commerciali al piano terreno. L'edificio è stato scelto dopo lunghe ricerche in quanto, anche grazie alla sua struttura già pensata in origine per l'abitare economico, presentava delle caratteristiche che garantivano un costo di ristrutturazione fattibile per le caratteristiche del progetto, oltre a un costo di acquisto ridotto.

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. L'edificio si compone di una manica principale a sei piani fuori terra affacciata su corso Giulio Cesare e sul cortile interno, sul quale si sviluppano, disposti a L, una manica a quattro piani e un basso fabbricato a un piano fuori terra. Attualmente è suddiviso in 20 unità immobiliari, delle quali quattordici appartamenti bi- e tri-locali distribuiti sulle due maniche e accessibili da un unico vano scala e da ballatoi di collegamento; al piano terra, sul corso Giulio Cesare affacciano tre negozi e sul cortile spazi adibiti a deposito. Posseduto da un unico proprietario, l'edificio è stato abitato fino a tempi recentissimi ma ha goduto di scarsi interventi di manutenzione.

FRONTE SU CORSO GIULIO CESARE



FRONTI SU CORTILE INTERNO



INTERNI MANICA PRINCIPALE



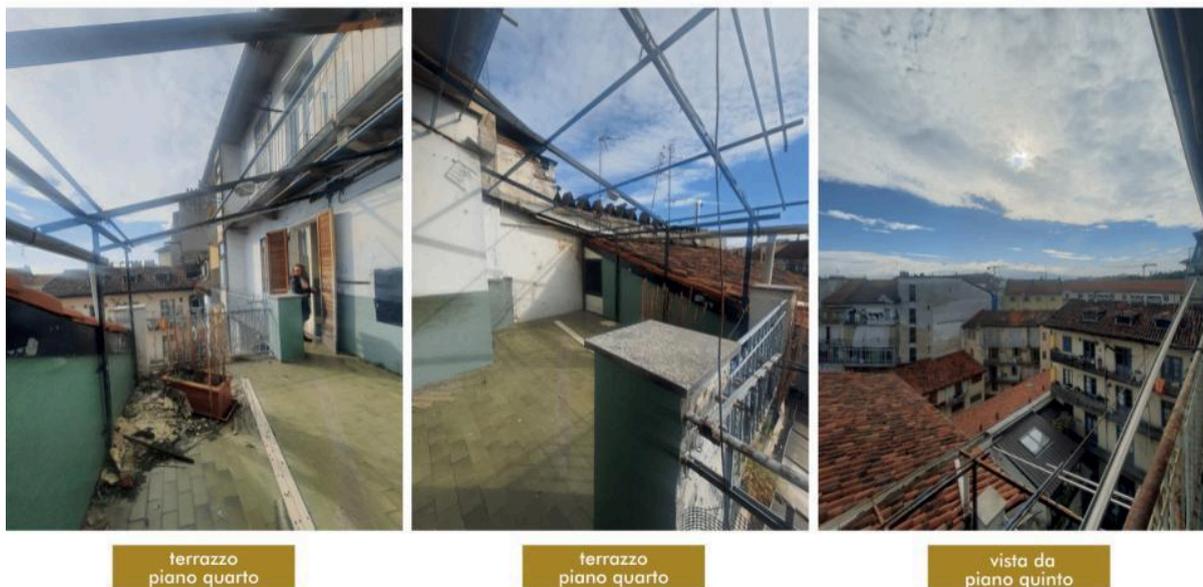
vani
verso corso giulio



vani
verso corso giulio



vani
verso cortile

terrazzo
piano quartoterrazzo
piano quartovista da
piano quinto

L'intervento architettonico mira a conservare e valorizzare i caratteri storici dell'edificio, lavorando sulla riorganizzazione della distribuzione delle unità immobiliari e degli spazi collettivi oltre che sulla dotazione di servizi e impianti e sul contenimento dei consumi energetici: i principi fondamentali che guidano l'intervento sull'immobile sono quelli della Collettività e della Sostenibilità.

La volontà di offrire una risposta abitativa a nuclei familiari di diverse possibili configurazioni ha portato ad un progetto con differenti tagli di alloggi, accessibili a nuclei familiari più o meno numerosi.

Gli **appartamenti** - al momento ne sono previsti 16 - variano da 40 a 83 metri quadrati di superficie commerciale, potranno accogliere complessivamente tra 48 e 55 abitanti e sono distribuiti tra il piano terreno e il sottotetto. Sono pensati per nuclei familiari di dimensioni diversificate e variabili, e sono adattabili all'eventuale aumento o diminuzione del numero di componenti, mantenendo però sempre una differenziazione tra spazi individuali e spazi condivisi da tutta la famiglia. Tutti gli appartamenti della manica alta presentano un doppio affaccio, su corso Giulio e sul cortile, mentre gli appartamenti della manica bassa affacciano sul cortile, da cui avviene anche l'accesso.

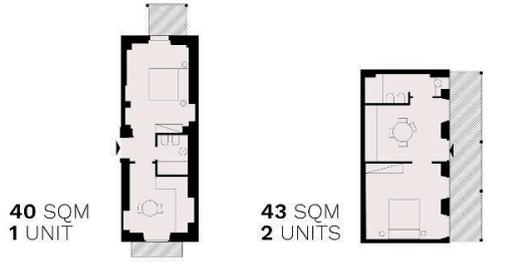
Oltre allo spazio dei propri appartamenti, le persone residenti avranno a disposizione un insieme di **spazi collettivi**, al chiuso e all'aperto.

Al piano terra, uno degli ex negozi sarà ripensato come per creare due **locali collettivi** polivalenti a disposizione dei residenti per attività comuni o come espansione diurna dello spazio domestico privato, che per scelta di sostenibilità è stato progettato al minimo previsto dal regolamento edilizio. Il cortile interno verrà trattato come una **corte-giardino** a disposizione di tutte le persone residenti, con interventi per migliorare la permeabilità del suolo e il comfort termico ambientale: da questa si accederà alla **terrazza** posta sul basso fabbricato, resa accessibile e riprogettata come ulteriore spazio di qualità ambientale per il relax, il gioco o attività collettive.

Gli altri locali commerciali del piano terra, infine, potranno essere utilizzati come **spazio di comunità** a disposizione del quartiere, per attività associative o di

servizio. Qui di seguito, una sintesi della tipologia e dimensione degli spazi e delle unità immobiliari in progetto, distribuite sui sei piani del CLT:

piano	denominazione	n abitanti	S.U. MQ utili	S.C. MQ commerciali
PIANO TERRA	NEGOZIO/ SPAZIO DI COMUNITÀ	-	32,2	48
	SPAZI COLLETTIVI	-	27,0	36,6
	TRILOCALE 2	3	44,2	55,0
	TRILOCALE 1	3	43,1	57,0
	CORTILE	-	66	-
PIANO 1	TRILOCALE 3	3	40,1	56,8
	TRILOCALE 4	4/5	61,7	78,5
	BILOCALE 1	2	29,1	39,9
	TERRAZZA	-	25	-
PIANO 2	BILOCALE 2	2	31,9	42,8
	TRILOCALE 5	3/4	58	74,5
	TRILOCALE 6	3/4	44,8	56,6
PIANO 3	BILOCALE 3	2	31,9	42,7
	TRILOCALE 7	3/4	57,3	74,9
	TRILOCALE 8	3/4	44,9	56,4
PIANO 4	BI.TRILOCALE 1	3	45,5	55,8
	TRILOCALE 9	3/4	45,6	56,5
PIANO 5	BI.TRILOCALE 2	3	44,9	58,1
	TRILOCALE 10	3/4	45,9	57,0
PIANO 6	QUADRILOCALE	5	74,6	87,5



Gli elementi di finitura esistenti negli spazi interni - come i pavimenti in graniglia e in cementine, oltre alle porte in legno - verranno conservati e riutilizzati, al fine di mantenere e valorizzare l'identità storica del palazzo, evitando allo stesso tempo i costi economici ambientali dell'approvvigionamento di nuove forniture.

Con l'obiettivo di ridurre i consumi energetici dell'edificio, l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria sarà integrato con un sistema solare termico, composto da collettori solari disposti sulla copertura del fabbricato interno cortile. Il calore dai raggi solari, catturato dal fluido termovettore nei pannelli, verrà trasferito al circuito idraulico per raggiungere il serbatoio di accumulo nel locale tecnico. Per favorire la sostenibilità ambientale, contribuire al soddisfacimento del fabbisogno energetico dell'edificio e con la possibilità di collegamento con altri immobili a costituire una CERS (Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale), le coperture ospiteranno pannelli solari fotovoltaici. Tramite l'inverter nel locale tecnico sarà possibile convertire la corrente continua che viene generata dai pannelli in corrente alternata. Il locale tecnico sarà attrezzato con un impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria ad alta efficienza, coadiuvato da solare termico e fotovoltaico per l'ottimizzazione dei consumi energetici dell'edificio. Gli infissi esistenti verranno sostituiti con nuovi, conformi alla normativa per valori di trasmittanza termica, in modo da contribuire ulteriormente ad aumentare l'efficienza energetica complessiva.

Concept

L'intervento sull'immobile del Community Land Trust di corso Giulio Cesare 34 si basa sui principi fondamentali della **Collettività e Sostenibilità**.

Impianto Fotovoltaico

per favorire la **sostenibilità ambientale**, contribuire al soddisfacimento del fabbisogno energetico dell'edificio e con la possibilità di collegamento con altri immobili a costituire una CENS (Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale), le coperture ospiteranno **pannelli solari fotovoltaici**. Tramite l'inverter nel locale tecnico sarà possibile convertire la corrente continua che viene generata dai pannelli in corrente alternata.

Ballatoi

I ballatoi esistenti verranno sostituiti o ampliati in profondità, in modo da garantire l'accessibilità al **nuovo ascensore esterno** e **aumentare gli spazi** a disposizione dei residenti.

Impianto Solare Termico

con l'obiettivo di ridurre i consumi energetici dell'edificio, l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria sarà integrato anche con un **sistema solare termico**, composto da collettori solari disposti sulla copertura del fabbricato intorno al cortile. Il calore dai raggi solari, catturato dal fluido termovettore nei pannelli, verrà trasferito al circuito idraulico per raggiungere il serbatoio di accumulo nel locale tecnico.

Appartamenti

la volontà di offrire una risposta abitativa alle famiglie del quartiere con limitata disponibilità economiche, ha portato ad un progetto con **differenti tagli di alloggi**, accessibili da nuclei familiari grandi e piccoli, con o senza figli. Gli appartamenti - al momento ne sono previsti 15 - variano da 36mq a 83mq di superficie.

Sostituzione serramenti

gli infissi esistenti verranno sostituiti con nuovi, conformi alla normativa per valori di trasmittanza termica, in modo da contribuire ulteriormente ad aumentare l'efficienza energetica complessiva.

Interni

gli elementi di finitura esistenti negli alloggi, come i pavimenti in graniglia, cementine e parquet e le porte in legno verranno conservati per mantenere l'identità storica del palazzo.

Spazi collettivi/ di comunità

al piano terra saranno collocati **locali polivalenti** con cucina e servizi a disposizione dei residenti per attività collettive o come espansione dello spazio domestico privato. Il negozio potrà essere utilizzato come spazio di comunità a disposizione del quartiere.

Appartamenti

nelle maniche interne del cortile, dal piano terra al piano terzo, si prevedono **alloggi differenziati** per superficie e tipologie.

Spazi collettivi

nell'intonaco verrà predisposta una **lavanderia a disposizione dei residenti**, così da liberare spazi utili all'interno degli appartamenti.

Spazi condominiali

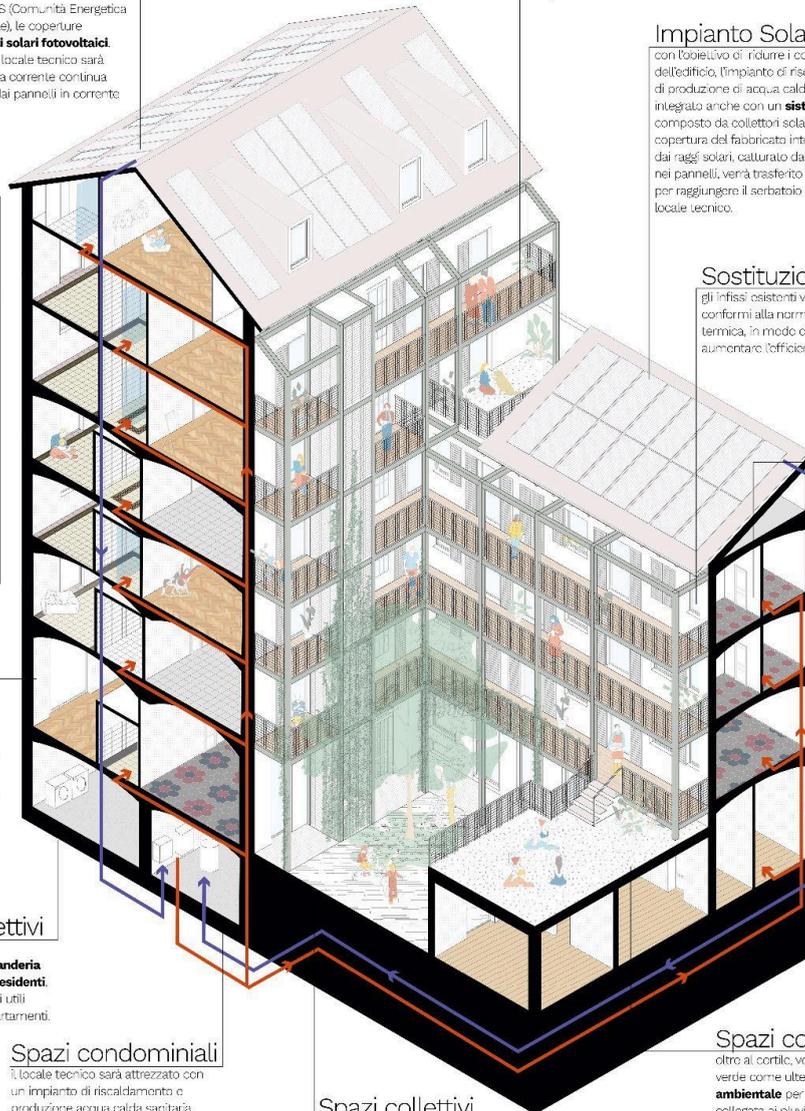
il locale tecnico sarà attrezzato con un impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria ad alta efficienza, coadiuvato da solare termico e fotovoltaico per **l'ottimizzazione dei consumi energetici dell'edificio**.

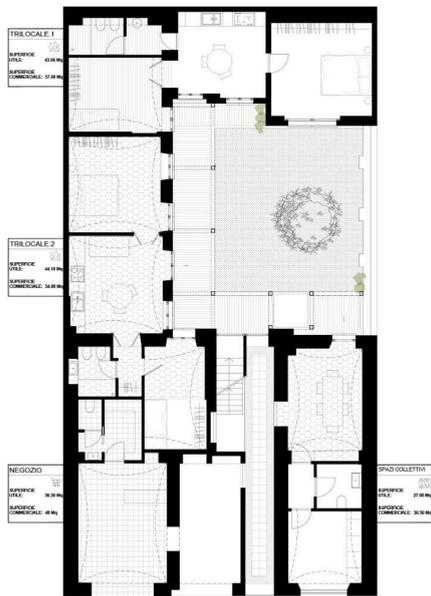
Spazi collettivi

il cortile-giardino sarà ripensato per migliorare la **permeabilità del suolo** o il **comfort termico ambientale**.

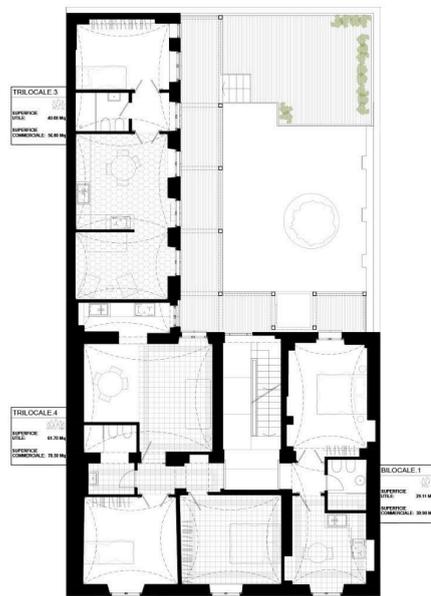
Spazi collettivi

oltre al cortile, verrà riprogettata la terrazza verde come ulteriore **spazio di qualità ambientale** per i residenti. Tramite una sistema collegata ai pluviali, sarà possibile recuperare l'acqua piovana per l'irrigazione delle aree verdi collettive.





Corso Giulio Cesare



3. Il processo di coinvolgimento della comunità

In un *Community Land Trust* il coinvolgimento della comunità è un tema essenziale. Questo avviene su due livelli: in primis, certamente, il tema è quello di individuare e coinvolgere le persone e famiglie che lo abiteranno. È in questo contesto fondamentale strutturare un processo che sia il più trasparente ed equo possibile di accesso a una casa nel CLT, considerando che l'offerta - almeno in questo progetto pilota - è limitata, facendo sì, allo stesso tempo, che entri chi aderisce al progetto: altrimenti non potrebbe funzionare.

Allo stesso tempo c'è il tema del coinvolgimento della comunità del quartiere. Il modello del CLT infatti si basa sulla convinzione che il tema dell'abitare, di casa propria, non finisce sulla soglia di quest'ultima. Tutto il contrario, come si abita ha delle forti implicazioni sul territorio in cui si abita, dal punto di vista sociale, attraverso, ad esempio l'impatto che una certa forma dell'abitare può avere sui valori immobiliari circostanti, e anche, dal punto di vista (socio-)ecologico a una scala più ampia, considerando che il settore edilizio e quello dei consumi energetici delle case è uno dei settori principali di impatto ecologico. Nel CLT quindi si pensa che questi non siano delle questioni esclusivamente di scelte individuali ma che riguardano la comunità e ritiene utile che questa possa quindi parteciparvi. Forse vale qui la pena specificarlo, per evitare fraintendimenti: non si parla qui di forme opprimenti di controllo sociale che invade lo spazio privato della casa con assunti moralistici. Si tratta invece dell'idea che ci sia una dimensione dell'abitare, che nel CLT si identifica con la proprietà del suolo, che è di un interesse collettivo più ampio, oltre chi abita le singole case, e che ci sia una dimensione dell'abitare, quello dell'interno delle case, che è a libera disposizione del/la singolo/a. Anche in questo senso, il progetto del CLT non è semplicemente un progetto di beneficenza in cui si concede generosamente una casa a chi non se la può permettere, in quanto c'è un interesse collettivo più ampio alla proprietà collettiva del suolo e di un abitare ecologicamente sostenibile.

In quest'ottica si spiega anche perché il processo di coinvolgimento della comunità è partito da una comunità del quartiere e del territorio che già nelle fasi di studio del progetto si è attivata e il cui impegno si concretizzerà nella **Consulta** della Fondazione CLT. Oltre a una comunità di territorio ci si rivolge in questa fase del processo anche a una comunità di persone esperte di questioni abitative in generale e di CLT e processi partecipativi in particolare. Sarà fondamentale il loro lavoro per definire a seguito dettagliatamente il processo di coinvolgimento di chi abiterà il CLT. Per quanto i dettagli di questo processo sono ancora da stabilire, si può anticipare che il processo del loro coinvolgimento partirà ben prima - si stima un anno - della vendita degli appartamenti. Parteciperanno a un percorso in cui saranno informati dei benefici e degli impegni che comporterà acquistare e vivere nel CLT. Dovranno, una volta entrati, partecipare alla governance della fondazione, ed è pertanto fondamentale una loro consapevolezza di quello che ciò comporterà: sia per far funzionare bene il progetto, sia per non indurre nessuna/o a un tipo di progetto che non condivide.

4. Le fasi del progetto

La tabella riassume a grandi linee le cinque fasi principali del progetto.

1A. Costituzione del soggetto giuridico Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune ETS. ✓
1B. CLT compra -> Atto di acquisto ordinario Fondazione CLT compra Corso Giulio 34 per intero ✓
2A. Vendita di alcuni alloggi a partner sociali -> vendita diritto di superficie Fondazione CLT vende diritto di superficie di max 5 appartamenti a partner con finalità coerenti
2B Campagna raccolta fondi per la ristrutturazione raccolta donazioni e contributi a fondo perduto (grant e partecipazione a bandi)
3A. Ristrutturazione -> Atto di mutuo per ristrutturazione ordinario (Banca Etica?) Fondazione CLT insieme ai partner ristruttura
3B. Percorso di inclusione futuri abitanti Già durante i lavori si inizia il percorso con i futuri abitanti (ca. 1 anno prima della vendita)
4A. Vendita ad abitanti -> Atto vendita ordinario diritto di superficie Tra circa 2 anni si venderanno i diritti di superficie degli appartamenti
4B. Vendita ad abitanti -> Atto di mutuo ordinario su diritto di superficie Ogni famiglia accende un mutuo per l'acquisto
4C. Vendita ad abitanti -> Atto di vincolo Ogni famiglia sottoscrive un atto che vincola la proprietà alle condizioni descritte sopra

Ci troviamo attualmente nella **fase 1**, (l'acquisto dello stabile è avvenuto il 1 luglio 2024). I prestiti sociali sono stati versati, l'acquisto trasformerà questa liquidità nel patrimonio immobiliare della fondazione, il cui valore, secondo i parametri dell'Agenzia delle Entrate è stimato in circa il doppio rispetto al suo prezzo di acquisto (questo tra le varie cose è dovuto al fatto che gli stabili interi hanno valori di transazione inferiori ai singoli appartamenti).

Nella **fase 2**, la raccolta di donazioni e di contributi a fondo perduto (grant e contributi su progetti) insieme alla vendita di alloggi ai partner dà liquidità alla fondazione.

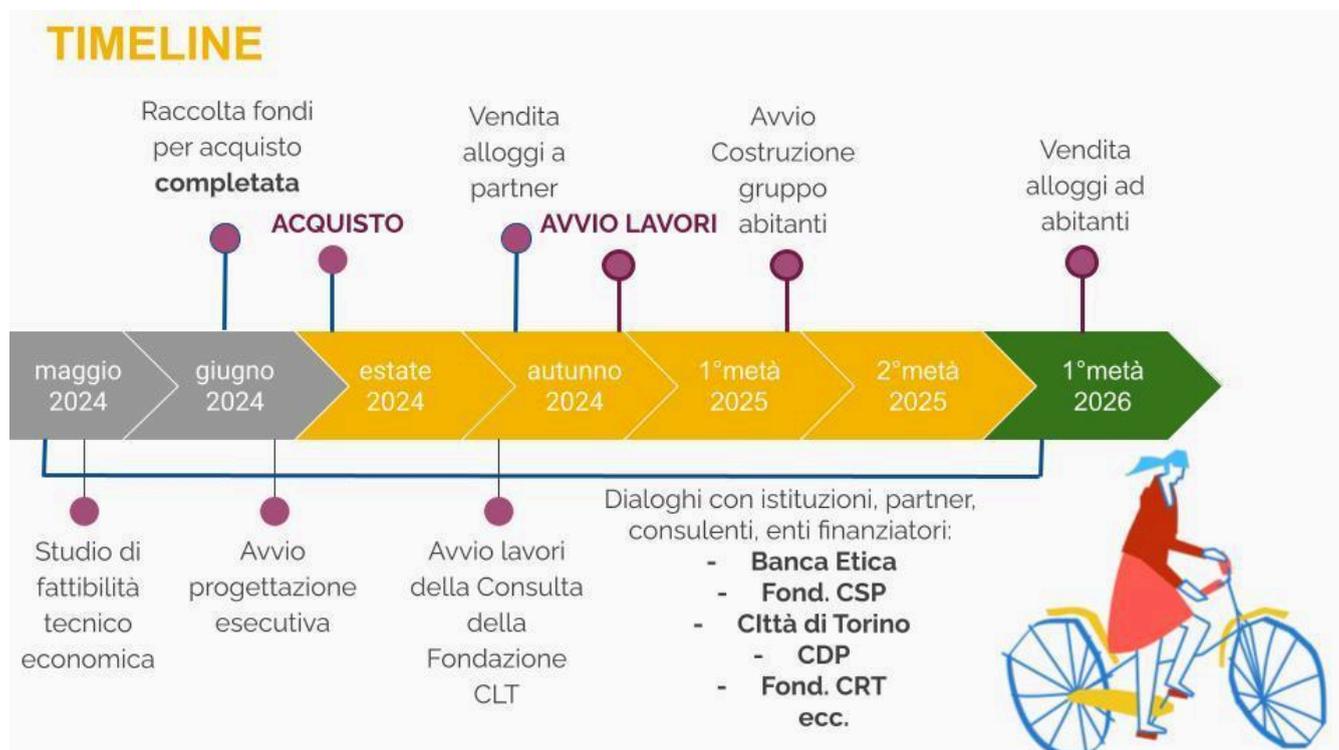
Segue a stretto giro la **fase 3** che è la fase più sfidante: quella della ristrutturazione. Grazie alla liquidità ottenuta in fase 2 e ad ulteriori contributi a fondo perduto da raccogliere, nonché il prestito bancario (e eventuali altri prestiti sociali da raccogliere in un secondo giro) si finanziano i lavori: qui rappresentati come un blocco unico, in realtà ovviamente gradualmente, con pagamenti ed erogazioni di debito a SAL.

La **fase 4** è quella della vendita degli appartamenti che si considera che possa avvenire in modo piuttosto veloce, in quanto il processo di coinvolgimento delle famiglie acquirenti sarà partito già circa un anno prima (si veda la sezione relativa) e ridurrà notevolmente il debito a carico della fondazione.

5. Considerazioni finali

Realizzare a Torino, nel quartiere Aurora, il primo Community Land Trust in Italia è una grande sfida partita diversi anni fa con il rifiuto di rassegnarsi alla frustrante alternativa tra l'opposizione ai miglioramenti del quartiere in cui abitiamo e i processi di gentrificazione ed espulsione che ne possono conseguire. Per questo ci siamo dati l'obiettivo di realizzare qui un modello di proprietà non solo idealmente ma anche strutturalmente orientata al bene comune del territorio.

Fortunatamente non c'è stato bisogno di inventare un modello nuovo: il CLT è un modello solido e consolidato che ha dimostrato la sua efficacia e il suo potenziale negli Stati Uniti, in Belgio e altrove. La sfida è quella di portare il modello qui in Italia e di mettere insieme le risorse – economiche, lavorative, di competenze – per realizzare questo primo progetto pilota. L'entusiasmo e l'interesse riscontrati in quasi tutte le persone e soggetti con cui ci siamo interfacciati in relazione a questo progetto hanno superato le nostre aspettative. Più di 80 persone hanno prestato soldi a condizioni sotto quelle del mercato per aiutarci ad acquistare lo stabile. Urban Lab e diversi assessori del Comune di Torino (Michela Favaro, Jacopo Rosatelli, Paolo Mazzoleni, Chiara Foglietta) stanno partecipando a un ciclo di incontri sul progetto. Fondazione Compagnia di San Paolo ha finanziato lo studio di fattibilità. Moltissime persone ci stanno dando una mano a pensare ed elaborare i dettagli del progetto.



Sarà che questo primo edificio è solo un piccolo progetto pilota ma siamo convinte e convinti che la sua realizzazione potrà essere un contributo importante a ripensare le politiche abitative e le politiche di rigenerazione urbana a Torino ed in Italia, con il CLT come strumento per contribuire al diritto a una città ecologica, bella ed equa per tutte e tutti.