

POLITECNICO DI TORINO
Repository ISTITUZIONALE

Territori in contrazione e diritti in contrazione, accesso ed eccesso del patrimonio costruito.

Original

Territori in contrazione e diritti in contrazione, accesso ed eccesso del patrimonio costruito / Cafora, Silvia. -
ELETTRONICO. - Volume 6. PATRIMONIO IN AZIONE:(2021), pp. 23-30. (DOWNSCALING, RIGHTSIZING.
Contrazione demografica e riorganizzazione spaziale Torino 17-18 giugno 2021) [10.53143/PLM.C.621].

Availability:

This version is available at: 11583/2907654 since: 2021-06-23T13:28:25Z

Publisher:

Planum Publisher

Published

DOI:10.53143/PLM.C.621

Terms of use:

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

Publisher copyright

default_article_editorial [DA NON USARE]

-

(Article begins on next page)

Atti della XXIII Conferenza Nazionale SIU - Società Italiana degli Urbanisti

DOWNSCALING, RIGHTSIZING. Contrazione demografica e riorganizzazione spaziale

Torino, 17-18 giugno 2021

PATRIMONIO IN AZIONE

A cura di
Giovanni Caudo, Fabrizio Paone, Angelo Sampieri

**Società italiana
degli urbanisti** **SIU**



PLANUM PUBLISHER | www.planum.net

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti

ISBN: 978-88-99237-33-2

DOI: 10.53143/PLM.C.621

I contenuti di questa pubblicazione sono rilasciati
con licenza Creative Commons, Attribuzione -
Non commerciale - Condividi allo stesso modo 4.0
Internazionale (CC BY-NC-SA 4.0)



Volume pubblicato digitalmente nel mese di aprile 2021

Pubblicazione disponibile su www.planum.net |

Planum Publisher | Roma-Milano

06 PATRIMONIO IN AZIONE

A cura di
Giovanni Caudo, Fabrizio Paone, Angelo Sampieri

Atti della XXIII Conferenza Nazionale SIU

Società Italiana degli Urbanisti

DOWNSCALING, RIGHTSIZING.

ContraZIONE demografica e riorganizzazione spaziale

Torino, 17-18 giugno 2021

Responsabile scientifico

Claudia Cassatella

Comitato scientifico, Giunta Esecutiva della Società Italiana degli Urbanisti 2018-2020 e 2020-2021

Maurizio Tira (Presidente), Maurizio Carta, Claudia Cassatella, Giovanni Caudo, Paolo La Greca, Giovanni Laino, Laura Lieto, Anna Marson, Maria Valeria Mininni, Stefano Munarin, Gabriele Pasqui, Camilla Perrone, Marco Ranzato, Michelangelo Russo, Corrado Zoppi

Comitato locale, Dipartimento Interateneo di Scienze, Politiche e Progetto del Territorio del Politecnico e Università di Torino

Cristina Bianchetti, Grazia Brunetta, Ombretta Caldarice, Nadia Caruso, Federica Corrado, Giancarlo Cotella, Antonio di Campi, Carolina Giaimo, Umberto Janin Rivolin, Fabrizio Paone, Elena Pede, Angelo Sampieri, Loris Servillo, Luca Staricco, Maurizio Tiepolo, Ianira Vassallo, Angioletta Voghera

Progetto grafico

Federica Bonavero

Redazione Planum Publisher

Cecilia Maria Saibene (Coordinamento), Teresa di Muccio, Laura Infante, Marco Norcaro

Il volume presenta i contenuti della Sessione 06,

“Patrimonio in azione”

Chair: Giovanni Caudo (Università degli Studi Roma Tre, Dipartimento di Architettura)

Co-Chair: Fabrizio Paone, Angelo Sampieri (Politecnico di Torino, Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio - DIST)

Ogni paper può essere citato come parte di Caudo G., Paone F., Sampieri A. (a cura di, 2021), *Patrimonio in azione. Atti della XXIII Conferenza Nazionale SIU DOWNSCALING, RIGHTSIZING. ContraZIONE demografica e riorganizzazione spaziale, Torino, 17-18 giugno 2021*, vol. 06, Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti, Roma-Milano 2021.

INDICE

- 7 **Patrimonio in azione. Introduzione** · Giovanni Caudo, Fabrizio Paone, Angelo Sampieri

Contesti locali e logiche internazionali

- 10 **Trasformazioni urbane ed emarginazione sociale. Strategie di intervento per la città europea** · Francesca Ambrosio
- 15 **Governance, popolazione, e turismo. I siti Patrimonio Mondiale in azione** · Chiara Bocchio, Giuseppe De Luca, Carlo Francini, Giovanni Liberatore
- 23 **Territori e diritti in contrazione. I casi studio del Mietshäuser Syndikat, Germania, e dei Community Land Trust, Inghilterra** · Silvia Cafora
- 31 **Il patrimonio abitato: Ivrea città industriale del XX secolo e i quartieri residenziali nel processo di candidatura UNESCO** · Nicole De Togni
- 36 **Re-discovery game. Alcuni casi italiani in una prospettiva europea** · Giovanna Ferramosca, Andrea Graziano, Venere Pasca, Stefano Spera
- 42 **Nuove densità per l'abitare contemporaneo. Un'esplorazione progettuale a New York, Sunset Park** · Michele Montemurro, Nicola La Vitola
- 49 **Il centro storico come laboratorio di interazione tra ricerca e azione. Il progetto Horizon2020 ROCK a Bologna** · Valentina Orioli, Martina Massari
- 56 **Abitare gli spazi della norma. Inerzie e sovversioni** · Federica Rotondo, Massimo Bricocoli, Marco Peverini, Paola Savoldi

L'urbanizzazione nella regione padana. Milano e Torino

- 65 **Patrimonio pubblico e usi temporanei a Milano e Torino** · Elisabetta M. Bello, Maria Teresa Gabardi
- 73 **Entità e localizzazione del dismesso in Lombardia. Ricognizione e classificazione del patrimonio immobiliare inutilizzato a supporto delle politiche di contenimento del consumo di suolo** · Daniela Giannoccaro, Viviana Giavarini
- 80 **Pratiche e spazi di rigenerazione in contesti fragili. Il caso di Bovisa Dergano a Milano** · Anna Moro, Elena Acerbi, Matteo Pettinaroli
- 89 **La periferia come luogo di inclusione e come cardine per un disegno di welfare. Una visione al futuro per Ponte Lambro** · Nausica Pezzoni

Contesti insulari, meridionali, altri

- 96 **Verso una dimensione internazionale. Processi di riuso del patrimonio edilizio storico nella Sicilia Sud-orientale** · Giuseppe Abbate
- 110 **Proposte progettuali per la rigenerazione di antichi borghi calabresi abbandonati** · Chiara Barattucci
- 116 **Strategie di riuso e riqualificazione del patrimonio militare. Il caso della Città metropolitana di Cagliari** · Anna Maria Colavitti, Alessio Floris, Sergio Serra
- 124 **Il patrimonio culturale come fattore di metropolizzazione. L'esperienza del piano strategico della Città metropolitana di Reggio Calabria** · Chiara Corazzieri

- 132 **Per una conservazione abitata. Il riuso adattivo dello Scugnizzo Liberato di Napoli** · Federica Fava, Fabrizia Cannella
- 137 **Post-earthquake perspectives. Prospettive di ricostruzione e riattivazione dello spazio pubblico nei comuni marchigiani colpiti dal sisma** · Gianluigi Mondaini, Francesco Chiacchiera
- 147 **Processi, politiche e governance per la riattivazione del patrimonio nelle aree marginali. Una riflessione sugli ecomusei** · Giusy Pappalardo

Territori e diritti in contrazione. I casi studio del Mietshäuser Syndikat, Germania, e dei Community Land Trust, Inghilterra

Silvia Cafora

Politecnico di Torino

DAD - Dipartimento di Architettura e Design

Scuola di Dottorato DASP – Dipartimento di Architettura. Storia e Progetto

Email: silvia.cafora@gmail.com | silvia.cafora@polito.it

Abstract

La polarizzazione dei territori e la conseguente creazione di inedite disuguaglianze socio-economiche nei vibranti centri cittadini e nelle aree marginali, hanno generato una globale contrazione dei diritti di cittadinanza creando due problematiche interconnesse. La necessità di ri-significare il patrimonio edilizio nei territori fragili e in abbandono e l'essenziale bisogno di ampliare il diritto di accesso alla casa nei centri urbani. A fronte di questa situazione sono sorti in Europa numerosi movimenti community-led che hanno elaborato e consolidato strategie che demercificano a lungo termine il patrimonio immobiliare. Questi forniscono alle comunità emergenti strumenti concreti in grado di favorire i diritti di accesso alla casa e permettere la rivalorizzazione del patrimonio edilizio e la tutela dei territori marginali, innescando un nuovo approccio culturale e pratiche architettoniche innovative. I modelli analizzati (il Mietshäuser Syndikat e i CLT) sono impegnati in approcci pionieri e sperimentano nuove forme di proprietà, modelli di finanziamento su base solidale ed autogestita e forme di governance democratica. La ricerca apre nuovi immaginari capaci di reagire alle sfide legate alla polarizzazione dei territori evidenziando pratiche e politiche che le amministrazioni locali sono chiamate ad implementare per contrastare le nuove strutture di ineguaglianze socio-economiche e spaziali. C'è bisogno di trovare una specifica politica edilizia e fiscale rivolta all'Italia da riabitare che proponga linee di intervento diversificate in base ai territori e alla qualità dei manufatti edilizi: stimolare nuove forme pioniere di riabitazione o accompagnare all'abbandono?

Parole chiave: fragile territories, housing, community

1 | Scenari presenti: polarizzazione dei territori e finanziarizzazione, le ricadute sul patrimonio edilizio

In Italia, così come in tutta Europa, la finanziarizzazione dei territori sostenuta dalle politiche nazionali neoliberiste ha trasformato il patrimonio edilizio (*housing*, edifici storici, infrastrutture) in uno strumento finanziario, trascurando così la propria natura di bene comune. Lungo tutta la penisola, questo fenomeno insieme ad altri di natura sociale ed economica, ha fortemente influenzato la polarizzazione territoriale producendo disuguaglianze e squilibri tanto nei vibranti centri urbani, sempre più densi e iniqui, quanto nei territori marginali che stanno affrontando una crescente esposizione all'abbandono, alla frammentazione e alla pauperizzazione. Queste dinamiche hanno sollevato due problematiche interconnesse: da un lato la contrazione dei diritti di cittadinanza, primo fra tutti quello di accesso alla casa nei centri urbani, e dall'altro, la necessità di ri-significare il patrimonio edilizio nei territori fragili e in abbandono. Questi aspetti devono essere affrontati insieme poiché fanno ovviamente parte di uno stesso processo (Rolnik, 2019). La contrazione del diritto di accesso alla casa nei centri è principalmente dovuta al costante aumento economico degli immobili ed al processo di gentrificazione. Mentre nelle aree fragili e marginali la contrazione dei diritti di cittadinanza è dovuta a una costante perdita di valore del patrimonio edilizio, e al conseguente fenomeno di rinuncia ai titoli di proprietà (Bonetti, 2017), dall'esclusione dai servizi nazionali e da un'emarginazione sociale, economica e infrastrutturale. Questi, sono tutti fenomeni che non hanno ancora trovato pratiche che promuovano un nuovo efficace orizzonte ed è tutt'ora mancante un'immagine guida per una ricomposizione territoriale (De Rossi, 2019). Questa ricerca si focalizza sul patrimonio edilizio come componente fondamentale nella rigenerazione di un territorio, un "punto pivotale" che può innescare fenomeni sociali, economici, politici, architettonici. In base a ciò e con l'intento di introdurre possibili soluzioni partendo dallo status quo, si illustra l'emersione di bisogni a diverse scale territoriali.

A scala nazionale emerge il bisogno di definire una specifica geografia dei patrimoni edilizi differenziando le peculiarità e le esigenze dei territori, oltre a prendere in analisi l'eterogeneità del patrimonio edilizio vuoto o in stato di abbandono caratterizzato da una grande diversità tipologica, funzionale e qualitativa. Questo per creare una strategia territoriale rigenerativa che proponga linee di intervento diversificate in base ai territori e alla qualità dei manufatti edilizi, che incentivi misure per il sostegno attivo alla riabitazione ed in contemporanea, misure di accompagnamento all'abbandono selettivo del patrimonio non utilizzato (Curci, Zanfi, 2018).

A scala locale emerge inoltre il bisogno di generare nuovi immaginari capaci di innescare interventi *place-based* e strategie alternative su base culturale. Risulta urgente infatti reagire alle sfide legate alla polarizzazione dei territori creando nuovi strumenti –economici, giuridici, sociali, culturali– che contrastino l'infrangimento dei diritti di cittadinanza e di accesso alla casa e che stimolino anche un rafforzamento delle politiche in questo senso e sul lungo periodo.

In risposta a questo secondo bisogno, emergono in Europa nuovi fenomeni sociali e culturali che intervengono come *sense-making* nella riattivazione del patrimonio edilizio, nei centri e ai margini producendo strumenti innovativi.

Fiduciosa dell'idea di progettare pratiche culturali come motore di trasformazioni territoriali contro la polarizzazione, la ricerca prende qui in esame alcune pratiche e progetti che sviluppano approcci alternativi al patrimonio edilizio: il *Mietshäuser Syndikat* in Germania e il modello del *Community Land Trust* in Inghilterra. Di particolare interesse la loro natura community-led, su base collaborativa con vari livelli di autonomia delle comunità, e la produzione di strumenti economico-giuridici in grado di ampliare i diritti e demercificare la casa e il patrimonio costruito.

Questi modelli lavorano verso l'obiettivo di trasformare gli immobili da merce a bene comune, ripristinandone così la natura originaria (Horlitz, 2012) per rilanciare un mercato virtuoso in cui i diritti di cittadinanza sono ampliati e in cui i rapporti umani sono più vivaci.

È possibile usarli per attivare un'innovazione a base culturale in grado di decostruire dinamiche socio-economiche obsolete e seminare nuove visioni di sviluppo sostenibile basato sulla costruzione sociale degli spazi (Lefebvre, 1991)?

C'è bisogno di immaginari per una cultura innovativa composta da un'economia originale, multi-tecnica e produttiva che sviluppi nuove strategie e approcci per prendersi cura dei territori fragili (Decandia, 2018) e del loro patrimonio edilizio. In che modo i modelli collaborativi, che demercificano il patrimonio qui proposti, possono agire a livello multi-scalare sul territorio?

2 | Alcune soluzioni e strumenti: modelli community-led che de-mercificano il patrimonio edilizio in Europa e riabitano i territori

Nei seguenti paragrafi vengono esplorati due casi studio – il *Mietshäuser Syndikat* in Germania e il *Community Land Trust*, CLT in Inghilterra– i quali lavorano alla demercificazione del patrimonio edilizio in Europa con lo scopo di ampliare i diritti di cittadinanza e di accesso alla casa. Entrambi offrono possibili soluzioni alle problematiche sopra enunciate, creando strumenti economico-giuridici, politici e sociali, sostenendo le comunità attive ad innescare nuovi progetti.

Il loro obiettivo è perseguito seguendo due assi principali:

In primo luogo, mettendo in pratica una varietà di strumenti direttamente collegati al sistema dei diritti di proprietà al fine di "*back the law*" (Balmer & Bernet, 2015), per produrre accessibilità economica e una formula sostenibile di demercificazione degli immobili a lungo termine.

Queste forme di proprietà hanno lo scopo di generare beni comuni in vari modi: utilizzando una genuina forma capitalistica, come la srl, per favorire la proprietà collettiva, senza scopo di lucro; affermando che la terra è un bene comune e creando una doppia forma di proprietà, in cui la terra è protetta e posseduta da un trust mentre gli edifici sono nelle mani di un gruppo di *stakeholders*.

I casi analizzati mostrano che decostruendo la proprietà privata come mezzo per generare plusvalore, la proprietà stessa è uno strumento che crea accessibilità ed emancipazione. Di fatto, contrariamente alla vulnerabilità delle politiche pubbliche, i diritti di proprietà in senso stretto sono rispettati in maniera costante nelle democrazie capitaliste, indipendentemente dalle maggioranze politiche correnti.

In secondo luogo, i modelli analizzati si basano su organizzazioni *community-led* che mostrano diversi livelli di autonomia nei confronti degli attori pubblici e del mercato. L'interesse nell'analizzare le pratiche e processi dal basso risiede nel fatto che, da un lato, oggi molti movimenti di cittadini attivi esprimono una perdita di fiducia nei confronti dello Stato o del mercato, come mediatori dei problemi di accesso al patrimonio costruito (LaFond & Tsvetkova, 2017). Dall'altro lato, emerge un interesse per il potenziale delle comunità

stesse nel generare nuovi immaginari e nell'innescare innovazione culturale nella produzione di pratiche e progetti. Scrive R. Muroi «migliaia di persone immaginano e realizzano dal basso, nuovi modelli di welfare, di cura del territorio, di produzione di beni e servizi, di utilizzo dei beni comuni» (DeRossi, Mascino, 2018: 519). Una nuova modalità di vivere i luoghi impregnata di senso di responsabilità.

Gli immaginari e le aspirazioni sono anch'essi strumenti per attivare capacità culturali ed innescare nuove economie locali (Barbera, Dagnes, Membretti, 2018).

Di grande interesse è come questi esempi non solo permettano il recupero edilizio ma anche come contribuiscono a formare nuove comunità tanto nei centri urbani –densi e frammentati socialmente–, quanto nei territori marginali – dove la frammentazione sociale è data dai fenomeni dell'abbandono e dello spopolamento–. La mancanza di una comunità culturale nelle aree interne, è infatti una delle principali difficoltà che queste pratiche vanno a colmare.

Un'ultima considerazione, comune ad entrambi gli esempi esaminati, concerne il possibile effetto di apprendimento mutuo che dalle comunità si trasferisce alle pubbliche amministrazioni ed anche ad altre comunità. Questo stimola la creazione o il rafforzamento di un ulteriore strumento a favore dell'accesso e della ri-significazione del patrimonio costruito: le politiche. La progettazione della committenza pubblica e il suo accompagnamento, dice Olmo, rappresentano oggi temi prioritari (Olmo, 2018), infatti la capacità di mettere a fuoco visioni di futuro da parte della compagine istituzionale è uno strumento imprescindibile per i fenomeni reinsediativi e di rigenerazione di matrice spontanea e la possibilità di radicamento e consolidamento di questi (DeRossi, Mascino, 2018).

Il *Syndikat* e i *CLT* non sono solo costruzioni ipotetiche, ma piuttosto realtà esistenti che attraverso forme di autorganizzazione, forniscono nuove modalità culturali per un più equo approccio alla proprietà e ai modelli di *governance*. Da progetti puntuali, *place-based*, questi modelli stanno sviluppando un network, tramite assemblee nazionali e locali, che scambiano pratiche, creano visioni a lungo getto e riescono così ad elaborare strategie di intervento.

2.1 | Il Mietshäuser Syndikat in Germania

Il tedesco *Mietshäuser Syndikat* è un network a scala nazionale di edifici residenziali a proprietà condivisa, fondato nel 1992. Oggi comprende 146 progetti abitativi e altri 20 in cantiere, disseminati in aree metropolitane, in città medio-grandi, paesi e zone rurali di tutto il territorio tedesco.

L'idea di fondare un *Syndikat* per supportare progetti di *housing* comunitario è nata a Freiburg, una piccola cittadina nel sud della Germania. I fondatori hanno backgrounds differenti, dall'attivismo sociale a movimenti di squatters, fortemente uniti da obiettivi comuni: garantire affitti accessibili a lungo termine, prevenire la speculazione immobiliare, formare un network sovra-territoriale di edifici residenziali basato sulla solidarietà ed auto-organizzato dalle stesse comunità.

L'idea generale del *Syndikat* è infatti quella di fornire ai progetti una base economica e una struttura organizzativo-giuridica in grado di rendere accessibile l'acquisto dei beni e rimuoverli definitivamente dal mercato speculativo. I progetti condividono tutti una base solidaristica ma hanno nature molto differenti in base alle idee e bisogni dei residenti. Molti sono organizzati come “normali condomini”, mentre altri hanno uno spirito più comunitario con buone percentuali di spazi e vita sociale condivisi. La maggior parte degli edifici prevedono spazialità aperte all'uso civico.

Il modello organizzativo messo in pratica dal *Syndikat* è un intelligente esempio di *hackeraggio* del sistema di proprietà (Marcuse, 1994: 32), trasformando la *struttura capitalistica* di una GmbH – Srl tedesca - in un veicolo per progetti rigorosamente senza scopo di lucro.

Scelgono la srl in quanto la struttura legale delle cooperative – più vicina ai loro sistemi valoriali– non è abbastanza forte per contrastare il mercato speculativo e poter “giocare ad armi pari” nell'aggiudicarsi gli immobili.¹ I membri del *Syndikat* hanno così creato e testato una strategia, con i rispettivi strumenti, basata su una doppia forma di proprietà, che riesce ad assicurare la natura di bene comune al patrimonio edilizio di progetto. Ogni singolo edificio appartiene a due differenti srl: una è la holding company, srl del *Syndikat*, composta dai rappresentanti di tutti i progetti nazionali, mentre la seconda è la srl dei residenti, composta da tutti i residenti di uno specifico progetto.

Gli inquilini sono così titolari di normali contratti di affitto direttamente con la società srl che hanno creato e a cui è intestato il mutuo per l'acquisto dell'immobile. Essi sono responsabili di tutte le questioni relative al progetto da un punto di vista finanziario, amministrativo, architettonico e sociale. Il *Syndikat* ha l'importante ruolo di *veto* nel caso in cui una data comunità voglia riprivatizzare il proprio edificio.

¹ Vey, 2016.

Questa organizzazione garantisce la demercificazione del patrimonio edilizio sul lungo periodo ed amplifica il diritto alla casa sia nei centri urbani, generando accessibilità economica, che nelle zone marginali, sostenendo le comunità emergenti.

Il *Syndikat* ha creato un ulteriore strumento di supporto per le comunità, un fondo solidale tra vecchi e nuovi progetti, alimentato da una parte degli affitti, e destinato alle comunità in ‘start-up’. Questo è possibile in quanto gli affitti sono calmierati e i prestiti vengono rimborsati lentamente (LaFond, 2017).

Tutte le questioni fiscali e finanziarie sono trattate collettivamente, condividendone le responsabilità. Si genera pertanto un sistema fiscale virtuoso in cui si abbassano i tassi di interessi ed i livelli di debito tramite l’attivazione di circuiti alternativi: richiesta di micro crediti o crediti diretti con interessi molto bassi (0-3%) da amici, familiari e istituzioni alternative, come banca etica o GLS bank (Patty&Polyak, 2017).

Tutti i progetti abitativi sono auto-organizzati e l’autonomia è un pilastro del *Syndikat*, tanto che le comunità non richiedono sussidi pubblici ma alimentano comportamenti di mutuo supporto.

Il *Syndikat* è abile ad utilizzare le crepe e gli spazi vuoti del sistema capitalista per raggiungere i propri scopi anti egemonici, per costruire una struttura legale solida per il network dei progetti residenziali collettivi ed auto-organizzati.

La struttura di *governance* è basata sul consenso, ovvero una forma di democrazia diretta in cui non ha reale importanza il “voto” in sé, ma piuttosto tutto il sistema deliberativo che conduce alla decisione finale. È dunque un processo in cui, contrariamente alla democrazia rappresentativa, non conta la maggioranza quanto invece trovare soluzioni opportune per tutta la comunità. All’interno del network del *Syndikat* esistono gruppi regionali tematici per la risoluzione di problematiche alla scala locale e per lo scambio di buone pratiche e di mutuo supporto. Alcuni membri del network sono retribuiti per occuparsi di compiti amministrativi senza ricoprire alcuna funzione decisionale.

Il *Syndikat* è un modello culturale e sociale che continua ad attrarre sempre più interesse in Germania ed altre nazioni. La strategia proposta e gli strumenti messi in campo hanno ottenuto un riconoscimento internazionale. Il tedesco *Syndikat* non può purtroppo esser ‘trasferito’ direttamente da un luogo ad un altro a cause del variare delle strutture legali nazionali. Nonostante ciò, il modello ha messo radici anche in Austria, Francia e Paesi Bassi.

Dietro al termine *Syndikat* esiste un network attraverso cui le risorse sono socializzate e portate sotto il controllo democratico (LaFond, 2017). Il *Mietshäuser Syndikat* è un movimento che rafforza le comunità e ne supporta l’innovazione e sperimentazione in termini di risignificazione del patrimonio edilizio, di infrastrutturazione sociali e di ampliamento di accesso alla casa.

2.2 | Community Land Trust

I *Community Land Trust* sono organizzazioni senza scopo di lucro, gestite localmente su base democratica, che rendono possibile e preservano l’accesso alla terra e al patrimonio edilizio quali beni comuni, per diversi tipi di bisogni e diritti, dalle attività produttive, residenziali e culturali. In pratica, i CLT ritirano permanentemente i terreni dal mercato speculativo e attivano strumenti che garantiscono un’accessibilità economica dei beni. Al di là di una grande varietà di forme e funzioni, il principio fondamentale alla base del modello CLT è la divisione della proprietà fondiaria dalla proprietà degli edifici (Davis, 2010). I terreni appartengono – affidati in trust – al CLT e non vengono mai venduti, mentre gli edifici appartengono a soggetti di vario genere: associazioni, cooperative, individui.

Sin dalla sua introduzione, il CLT è stato concepito come un dispositivo amministrativo volto a rafforzare il potenziale e le responsabilità delle comunità locali, per contrastare l’ingiustizia socio-spaziale e le tensioni inflazionistiche relative ai valori dei terreni e delle proprietà in territori rurali e nelle città (Davis, 2014).

Il modello CLT è diffuso principalmente negli Stati Uniti, dove ci sono più di 200 progetti, distribuiti in 45 stati. Ha preso piede anche in Canada, Inghilterra, Scozia, Australia, Kenya e ora sta trovando la sua strada in tutta Europa – Belgio, Olanda, Francia, Italia, Spagna –.

La storia del CLT inizia con le teorie di Henri George e la città giardino di Ebenezer Howard. Negli anni '60 continua la sua diffusione nel contesto delle lotte emancipatorie delle comunità di agricoltori neri nel sud degli Stati Uniti al fine di contrastare il fenomeno della gentrificazione e il progressivo *enclosure of common lands*, che implicava lo smembramento di una condizione sociale (Bunce, 2016). Ma è negli anni '80 - '90 che il modello ha uno sviluppo sostanziale - sempre negli Stati Uniti e grazie a Bernie Sanders il CLT sarà incluso nel *Housing and Community Development Act* del 1992 (Davis, 2010; Lenna, 2019). Oggi la strategia propria del modello CLT viene utilizzata dalle comunità sia nei territori rurali, come strumento per contrastare forme di gentrificazione, turistificazione (secondo case) e per rafforzare le reti comunitarie in zone con una bassa densità insediativa, sia nei centri cittadini come strumento per allargare l’accessibilità ai beni.

Da un punto di vista concettuale, il CLT nasce dall'applicazione dei principi del “mercato sociale” che (Bruyn, 1995) promuovono un sistema di scambio economico che ingloba fattori umani, così da creare politiche a supporto di un sistema autonomo e responsabile con un coinvolgimento massiccio delle parti interessate. I diritti che i CLT promuovono non mirano esclusivamente all'accesso delle risorse, ma anche a creare strategie per governarle. La *governance* innescata non è esclusiva, ma è piuttosto nelle mani di un gruppo di attori interessati alla salvaguardia della terra e degli edifici. Quindi una determinata comunità può avere –oltre ai diritti– la capacità di gestire e proteggere le risorse necessarie.

Da un punto di vista operativo, il concetto di trust –o l'istituzione di un terzo soggetto che funge da garante del bene del beneficiario– consente di creare due strumenti fondamentali per accedere ai beni e per governarli: da una parte l'istituzione di un regime di doppia proprietà e dall'altra una *governance* fondata su un gruppo di attori responsabili.

Il doppio regime di proprietà consente al CLT di gestire la terra come un bene comune. Le concessioni d'uso dei terreni avvengono mediante speciali locazioni a lungo termine –*land lease*– ai proprietari degli edifici o delle strutture e non hanno carattere ereditario. Il CLT mantiene per contratto un controllo sull'aumento dei prezzi dei beni in modo da garantirne l'accesso futuro, così da riutilizzare il surplus ottenuto per la comunità.

Il modello di *governance* messo in pratica dai CLT è costituito da un soggetto giuridico plurale, composto dai rappresentanti delle varie comunità coinvolte. Un terzo dell'assemblea del trust è composto dagli inquilini, un terzo da attori locali, un terzo da autorità pubbliche. Il sistema decisionale così creato è l'espressione di un concetto di comunità in cui l'obiettivo non è solo quello di garantire la terra come bene comune ma di creare attraverso la proprietà della terra il benessere comune.

Pertanto, non solo il piccolo gruppo di abitanti, che sono i destinatari immediati di un progetto, hanno il diritto di decidere: i progetti appartengono a una comunità allargata, inclusiva, minimizzando il rischio di decisioni arbitrarie. Una logica diametralmente opposta al modello di proprietà privata, secondo il quale la risorsa sarebbe protetta in virtù del diritto di escludere.

Questo modello di *governance* è uno strumento in grado di fortificare le relazioni comunitarie di un territorio o di un paese e costruisce nuove competenze e capacità, in un processo che stimola comunità, istituzioni e professionisti (Cuccia, 2019). Nel complesso, il funzionamento del CLT è una perfetta esemplificazione dei precetti del cosiddetto ‘autogoverno sociale’, supponendo che il riconoscimento di un potere di autodeterminazione della comunità sia legittimato dall'integrazione e dalla risoluzione delle questioni sociali (Bruyn, 1991). La tutela della terra e del relativo patrimonio edilizio diventa così un progetto comunitario.

3 | Conclusioni e nuove consapevolezze

Tramite gli esempi qui riportati – che meritano sicuramente un maggior approfondimento – questo articolo vuole fare emergere l'efficacia delle strategie e degli strumenti ideati e messi in campo in Europa direttamente dalle comunità, per ampliare i diritti e riuscire così ad accedere al patrimonio edilizio, alle città e ai territori in maniera più equa e inclusiva.

La mancanza di un'azione coordinata e strategica da parte delle amministrazioni pubbliche (De Rossi, Mascino 2018), stimola i due modelli analizzati, il *Mietshäuser Syndikat* e il *CLT*, a generare concrete alternative riproducibili. Questi fanno paradossalmente uso di mezzi contrattuali, come lo strumento della proprietà, per garantire la salvaguardia dei beni comuni, per contrastare la finanziarizzazione e per stimolare le stesse politiche pubbliche, infragilite e cangianti seguendo i cambi di legislatura. Emergono alcune caratteristiche funzionali comuni che fortificano le capacità delle comunità. In primo luogo, un sistema duale di proprietà che sembra riuscire a contrastare la mercificazione e ad ampliare l'accesso al patrimonio edilizio e, in secondo luogo, il diritto di veto che il *Syndikat* e il trust detengono agendo come garanti per proteggere terreni ed edifici dalla reintroduzione nei circuiti speculativi.

A partire dalle effettive esigenze di utilizzo della città, dei paesi e del territorio, un'azione guidata dalla comunità può innescare approcci innovativi e nuove visioni culturali capaci di risolvere problemi radicati (Turner, 1976).

In effetti, pratiche community-led stanno emergendo in tutta Europa come una necessità, creando progetti concreti e a lungo termine. Molti di essi esistono da decenni e sono stati riprodotti in varie generazioni di esperienze e consolidati in forme organizzative che trasmettono il loro know-how. È possibile osservare come queste realtà possano –e già stiano– generando apprendimento per le amministrazioni locali o nazionali, collaborando come consulenti, promuovendo così la produzione di nuove politiche. A lungo termine questo processo di mutuo apprendimento potrebbe rafforzare lo “strumento politiche” per sostenere una produzione più equa dello spazio (Lefèbvre, 1974).

Dall'analisi di questi casi e di altri a livello europeo, emergono alcuni fattori critici. Uno dei principali è la difficoltà nel coinvolgimento di un ampio spettro di popolazione. In effetti, è ancora necessario impiegare tempo volontario e questo riduce la comunità coinvolta a coloro che hanno una certa predisposizione culturale nonché la possibilità economica e sociale. Fortunatamente i CLT e il Syndikat stanno lavorando a nuove strategie per democratizzare ulteriormente l'accesso ai loro progetti.

Un'altra difficoltà risiede nella scala di applicazione di questi modelli. Nonostante un crescente interesse internazionale, e l'effettiva espansione delle pratiche oltre confine (Germania, Svizzera, Uk, Francia, Austria, Italia, Spagna), a causa di strutture economiche, legislative molto differenti tra loro da nazione a nazione, vi è grande difficoltà nella trasposizione dei modelli e della loro integrazione da parte delle amministrazioni locali.

In Italia esistono molti interventi gestiti dalle comunità in autonomia o in collaborazione con enti locali. Si tratta di progetti e pratiche civiche, a piccola scala, carsiche che stanno lavorando in profondità, realizzando un cambiamento radicale anche se ancora pulviscolare. (Muroni, 2017). Finora non è emersa una strategia territoriale capace di valorizzare in modo tattico queste esperienze. Infatti, è ancora molto difficile creare una mappatura, o un atlante, che riesca a metterle in rete così da analizzarne la funzionalità e renderle replicabili come *best practices*. Non esiste ancora una visione nazionale a lungo termine e nemmeno uno stimolo tramite programmi e politiche ad hoc che indirizzi i nuovi progetti verso un'azione coordinata che includa il livello comunitario, quello territoriale e quello spaziale-architettonico, indispensabili per rendere le pratiche efficaci. In particolare, è molto trascurato l'aspetto spaziale e architettonico (Curci, Zanfi, 2018), uno strumento che ha molte potenzialità e che può farsi mediatore delle dimensioni sociali, culturali ed economiche (De Rossi, Mascino, 2018) lavorando sul carattere relazionale degli insediamenti.

Negli ultimi dieci anni, in modo sempre meno sporadico in Italia e globalmente, le aree marginali vedono la comparsa di una generazione nuova che intende insediarsi intenzionalmente in questi luoghi. I neo-rurali o city-quitters (Rosenkranz, 2019) stimolano il potenziale assopito dei territori marginali essendo al contempo fruitori e creatori di immaginari trasformativi, portando «forme di innovazione sociale ai margini ma non marginali» (Tenneggi, 2018). Data questa tendenza e questo potenziale, è possibile recepire in Italia le pratiche europee innescate da esempi quali il *Syndikat* e i CLT? È possibile utilizzarle per risignificare il patrimonio edilizio nelle aree marginali come avviene in Germania, Francia, Austria? Come integrare queste pratiche per ampliare l'accesso alla casa nei centri cittadini?

I primi passi si stanno concretizzando a Torino con la progettazione del primo edificio residenziale che applica il modello CLT.

Riferimenti bibliografici

- Appadurai A., (2004), "The capacity to aspire. Culture and the terms of recognition" in Rao V., Walton M. (a cura di), *Culture and public action*, Standford University Press, Palo Alto.
- Balmer, I., Bernet T. (2015), "Housing as a Common Resource? Decommodification and Self-Organization in Housing - Examples from Germany and Switzerland", in Dellenbaug M., Kip M., Bieniock M., Müller A. K., Schwegmann M., (eds.) *Urban Commons. Moving Beyond State and Market. Bauwelt Fundamente*, Birkhäuser, Basel, Vol. 154, pp.178-195.
- Barbera F., Dagnes J., Membretti A. (2018), "I nuovi montanari sognano anche nuove montagne?" in De Rossi A. (a cura di), *Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste*, Donzelli, Roma.
- Barca F. (2017), "Inequalities, Anger and Territorial Dimension. The urban-rural Divide, its cause and Italian Place-based Strategy to tackle it", paper per la conferenza *Trends in Inequalities. Social Economica and Political Issues*, Istituto Cattaneo, Bologna, 2-4 novembre.
- Bianchetti C. (2016). *Spazi che contano. Il progetto urbanistico in epoca neo-liberale*, Donzelli, Roma.
- Bonetti T. (2017), "La rigenerazione urbana nell'ordinamento giuridico italiano: profili ricostruttivi e questioni aperte", in Fontanari E., Piperata G. (a cura di), *Agenda re.cycle*, Il Mulino, Bologna, pp.59-73.
- Bunce, S. (2016), "Pursuing urban Commons: Politics and alliances in community land trust activism in East London", in *Antipode*, 48, pp.134-150.
- Carrosio G. (2017), "Le Aree Marginali", in Barbera F., Pais I. (a cura di), *Fondamenti di sociologia economica*, Egea, Milano.
- Clifford J. (2013), *Returns. Becoming indigenous in the Twenty-first Century*, Harvard University Press, Cambridge-London.

- Cuccia, A. (2019), “Community Land Trust e beni comuni. Le implicazioni della dimensione comunitaria e i risvolti applicativi in Italia”, in *Rapporto Labsus, Laboratorio per la sussidiarietà*, Dipartimento DEMS, Università degli Studi di Palermo.
- Curci F., Zanfi F. (2018), “Il costruito tra abbandoni e riusi”, in De Rossi A. (a cura di), *Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste*, Donzelli, Roma.
- Czischke, D. (2018), “Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production”, in *International Journal of Housing Policy*, Vol 18, No.1.
- Davis, J.E. (2010), “Origins and evolution of the Community Land Trust in the United States”, in Id., *The Community Land Trust Reader, Lincoln Institute of Land Policy*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Ma.
- Davis, J.E. (2014). *Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States*. Accessible at: <https://community-wealth.org/sites/clone.communitywealth.org/files/downloads/report-davis14.pdf> (Accessed, 2020).
- Decandia L. (2018), “Civita di Bagnoregio e la rivoluzione urbana: come ricomporre un rapporto spezzato tra uomo e territorio?”, in *Territorio* n. 86, Franco Angeli, Milano, pp. 61-66.
- De Martino E. (1977), *La fine del mondo. Contributo alle analisi delle apocalissi culturali*, Einaudi, Torino.
- De Rossi A. (a cura di, 2018), *Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste*, Donzelli, Roma.
- De Rossi A, Mascino L. (2018), “Progetto e pratiche di Rigenerazione: l'altra Italia e la forma delle cose”, in De Rossi A. (a cura di), *Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste*, Donzelli, Roma.
- Gainsforth S. (2020), *L'Italia è piena di case vuote, abbiamo bisogno di un piano per riabitarle*, Che Fare. Accessible at: <https://www.che-fare.com/gainsforth-italia-abitare-case/>
- LaFond, M., Tsvetkova, L. (2017), *Cohousing Inclusive, self-organized community-led housing for all*, Jovis, Berlin.
- Lanzani A. (2003), *I paesaggi italiani*, Meltemi, Roma.
- Lefebvre H. (1974), *La production de l'espace*, Anthropos, Paris.
- Lenna, V. (2019), “Riconoscimento e responsabilità. Il ruolo del progetto nel Community Land Trust di Bruxelles”, in *Ardeth*, n.4.
- Marcuse, P. (1994), “Property Rights, Tenure and Ownership: Towards Clarity in Concept”, in Danermark, B. & Elander, I. *Social Rented Housing in Europe: Policy, Tenure and Design*, (eds.), Delft University Press, Delft.
- Muroni R. (2017), “Prefazione” in Cogliati Dezza V. (a cura di), *Alla scoperta della green society*, Edizioni Ambiente, Milano p.8.
- Neill W., Schlappa H. (2016), *Future Directions for the European Shrinking City*, Routledge, NYC.
- Olmo C. (2018), *Città e democrazia. Per una critica delle parole e delle cose*, Donzelli, Roma.
- Parisi T. (2018), “Gli Innovatori sociali e le aree interne”, in De Rossi A. (a cura di), *Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste*, Donzelli, Roma.
- Patti, D., Polyak, L. (2017), *Funding the cooperative city. Community, financing and economy of civic spaces*, Cooperative city book, Wien.
- Rodriguez Pose A. (2018), “The revenge of the places that doesn't matter”, in *Cambridge Journal of Region, Economy and Society*, n.11, pp.189-209.
- Rolnik R. (2019), *Urban Warfare. Housing under the empire of finance*, Penguin, London.
- Rosenkranz K., (2019), *City Quitters. Creative pioneers pursuing post-urban life*, Frame, Amsterdam.
- Tarpino A. (2016), *Il paesaggio fragile. L'Italia vista dai margini*, Einaudi, Torino.
- Teneggi G. (2018), “Cooperative di comunità: fare economia nelle Aree interne”, in De Rossi A. (a cura di), *Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste*, Donzelli, Roma.
- Teti V. (2017), *Quel che resta. L'Italia dei paesi, tra abbandoni e ritorni*, Donzelli, Roma.
- Turner, J. (1976), *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*, Marion Boyars, London.
- Turri E. (1979), *Semiologia del paesaggio italiano*, Longanesi, Milano.
- Vey, J. (2016), “Crisis protests in Germany, Occupy Wall Street, and Mietshäuser Syndikat Antinomies of current Marxist- and anarchist - inspired movements and their convergence”, in *Capital & Class* Vol. 40, London, pp.59-74.
- Wainwright O. (2017), *The radical model fighting the housing crisis: property prices based on income*, The Guardian. Accessible at: <https://www.theguardian.com/cities/2017/jan/16/radical-model-housing-crisis-property-prices-income-community-land-trusts>

Sitografia

National Community Land Trust Network, Rural CLTs.

<http://www.communitylandtrusts.org.uk/what-is-a-clt/success-stories/rural-clts>

Urbact, Housing agency for shrinking cities.

<https://urbact.eu/housing-agency-shrinking-cities>

Urbact. Community-led housing key ingredients.

<https://urbact.eu/community-led-housing-key-ingredient>

Riconoscimenti

Per il grande aiuto e per l'accoglienza ringrazio la rete di abitanti del Syndikat ed in particolare Marina Noussan. Ringrazio molto il gruppo di Assemble per le interviste rilasciate e le spiegazioni dettagliate sui CLT. Un grazie sentito a Antonio De Rossi per la direzione e la visione lucida.