

Community Land Trust

in Italia

Torino - Aurora - corso Giulio Cesare 34

Fondazione
Comunità
Porta
Palazzo

Fondazione
Community Land Trust -
Terreno Comune



La Fondazione di partecipazione di Porta Palazzo

La **Fondazione di Comunità Porta Palazzo** getta le sue basi nel 2019 a partire da 4 associazioni e da circa 30 cittadine del territorio.

Si costituisce a novembre 2020 con questi obiettivi:

Parola chiave:
partecipazione

sostenere la costruzione
di visioni collettive
per il futuro del territorio
insieme agli attori locali

operare con le persone
che vivono il quartiere,
con particolare attenzione
a situazioni di fragilità
sociale ed economica

sostenere la
partecipazione di
soggetti, anche informali,
a partire dalla creazione
di spazi di protagonismo
inclusivi

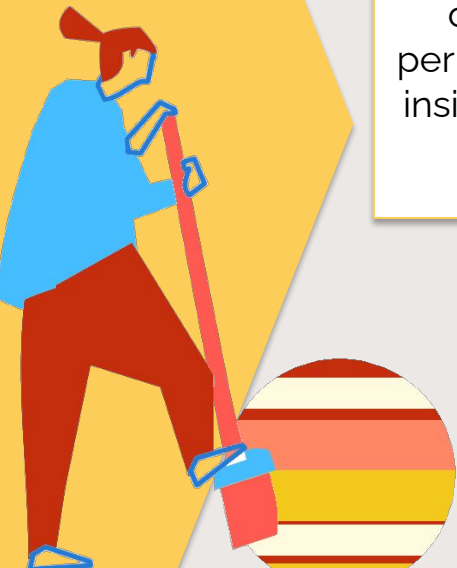
AMBITI DI INTERVENTO

SPAZIO
PUBBLICO

CASA

PROSSIMITÀ

CERS
comunità
energetiche



La questione abitativa in quartiere

CONTESTO: IL QUARTIERE

- forti diseguaglianze socio-economiche
- alta presenza di nuclei familiari senza reti e risorse economiche
- primo approdo di persone migranti e/o ricongiungimento familiare
- ricco di relazioni e di tessuto associativo, rivolto anche ai minori
- inizio di processi di gentrificazione, con rischio di espulsioni dei soggetti più fragili
- caratteristiche transculturali

CRITICITÀ ABITATIVE

- difficoltà di accesso al mercato della locazione, soprattutto per famiglie con figli, per diffidenza e razzismo
- abitazioni degradate e/o non adeguate
- costi di locazione e acquisto troppo alti per nuclei monoreddito
- offerta abitativa illecita

Il CLT nel quartiere Aurora



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 persone che partono da condizioni di disagio abitativo
- 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**

PROPOSTA:

un progetto abitativo di comunità

- soluzione basata sulla forma di **proprietà collettiva** (Community Land Trust)
- offerta di soluzioni abitative di buona qualità e a costi sostenibili
- fornire opportunità di costruirsi un capitale di capacitazione personale
- gestione orientate ai principi dell'abitare collaborativo
- permanenza per periodi lunghi per consentire il radicamento territoriale

A CHI SI RIVOLGE

famiglie con o senza figli che:

- abitano in quartiere in soluzioni inadeguate e/o non sostenibili
- monoreddito tra i €1300 e i €1500 mensili
- senza casa di proprietà in Italia
- che aderiscono al progetto
- che hanno garanzie sociali del territorio
- che non hanno reti familiari in grado di dare garanzie

>>> nuova Fondazione Community Land Trust Terreno Comune ETS

I tre pilastri del COMMUNITY LAND TRUST (CLT)



>>> **suolo bene comune**

>>> **accessibilità economica nel lungo termine.**

COMMUNITY LAND TRUST nel mondo, in Europa, in Italia



Fonte: Centro internazionali per i CLT: <https://cltweb.org/>

Lo stabile

corso Giulio Cesare 34

- 1000 mq
- 13 appartamenti attuali
- cortile, spazi comuni
- 3 negozi
- cantine
- prezzo d'acquisto:
476.450€
compresi i costi di agenzia,
tasse, notaio





IL FRONTE VERSO CORSO GIULIO CESARE



IL FRONTE SUL CORTILE INTERNO



LE FACCIATE E IL CORTILE INTERNO



LE SCALE INTERNE E I BALLATOI



GLI INTERNI DEGLI APPARTAMENTI



GLI SPAZI ESTERNI E LA VISTA

Impianto fotovoltaico/
per favorire la sostenibilità ambientale, contribuire al soddisfacimento del fabbisogno energetico e promuovere la messa in rete con altri immobili per costituire una CERS (Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale).

Ballatoi/
I ballatoi esistenti verranno sostituiti e ampliati, aumentando gli spazi a disposizione dei residenti e contribuendo all'ombreggiamento e al comfort estivo, oltre ad accogliere il nuovo ascensore.

Impianto Solare Termico/
Con l'obiettivo di ridurre il consumo di energia, l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sarà integrato da un sistema di collettori solari posti sulla copertura della manica interno cortile.

Sostituzione serramenti/
Gli infissi esistenti saranno sostituiti, per contribuire ad aumentare l'efficienza energetica complessiva.

Interni/
Gli elementi di finitura esistenti, come i pavimenti in graniglie e cementine e le porte in legno verranno conservate per mantenere l'identità storica del palazzo.

Cortile interno/
Interventi sulla pavimentazione sul verde contribuiranno a contrastare l'isola di calore.

Raccolta acqua/
L'acqua piovana sarà raccolta e utilizzata per l'irrigazione del verde.

I dati del progetto

- ca. 100mq
- 16 appartamenti
- tra 40 a 87 mq
- 48-58 abitanti
- spazi collettivi chiusi e aperti
- cortile-giardino
- terrazzo comune
- spazio di comunità aperto al quartiere

Spazi privati - tipologie abitative sono pensate per famiglie di varie dimensioni, rispettano i requisiti di idoneità abitativa e includono spazi collettivi come estensione della superficie abitabile. I 16 appartamenti saranno riorganizzati per accogliere tra 48 e 58 persone in totale, con unità di varia metratura (40-87 mq) adatte a nuclei familiari di diverse dimensioni.

Spazi privati/

La ridistribuzione e ristrutturazione degli spazi per l'abitare consente di realizzare tra il piano terra e il sottotetto 16 appartamenti, dai 40 mq agli 87 mq di superficie.

'Ballatoi'

Nuovi terrazzi ampliano all'esterno lo spazio abitativo degli appartamenti.

Spazi di comunità/
Spazi per attività a disposizione del quartiere.

Con vetrina affacciata sulla strada.

Spazi collettivi/

Spazi polifunzionali con cucina e servizio.

Direttamente connessi alla strada e al cortile.

Spazi collettivi/

Lavanderia, laboratori

Spazi collettivi/
Cortile

Spazi collettivi/
Terrazza

L'obiettivo del progetto è creare un edificio per il CLT che soddisfi le esigenze dei futuri abitanti, ispirandosi ai principi del New European Bauhaus: **Bellezza** (valorizzazione estetica e storica dell'edificio), **Collettività** (riorganizzazione degli spazi comuni) e **Sostenibilità** (riduzione dei consumi energetici e riutilizzo di materiali).

Oltre agli spazi dedicati alle abitazioni sono previsti:

Spazi collettivi: una corte-giardino e una terrazza per attività comuni. Al piano terra verranno ricavati due locali polivalenti a disposizione delle e degli abitanti con cucina e servizi igienici.

Spazio di comunità: due locali commerciali al piano terra saranno dedicati a uno spazio di comunità per attività associative e di servizio per il quartiere, integrando il CLT nella vita pubblica locale.

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

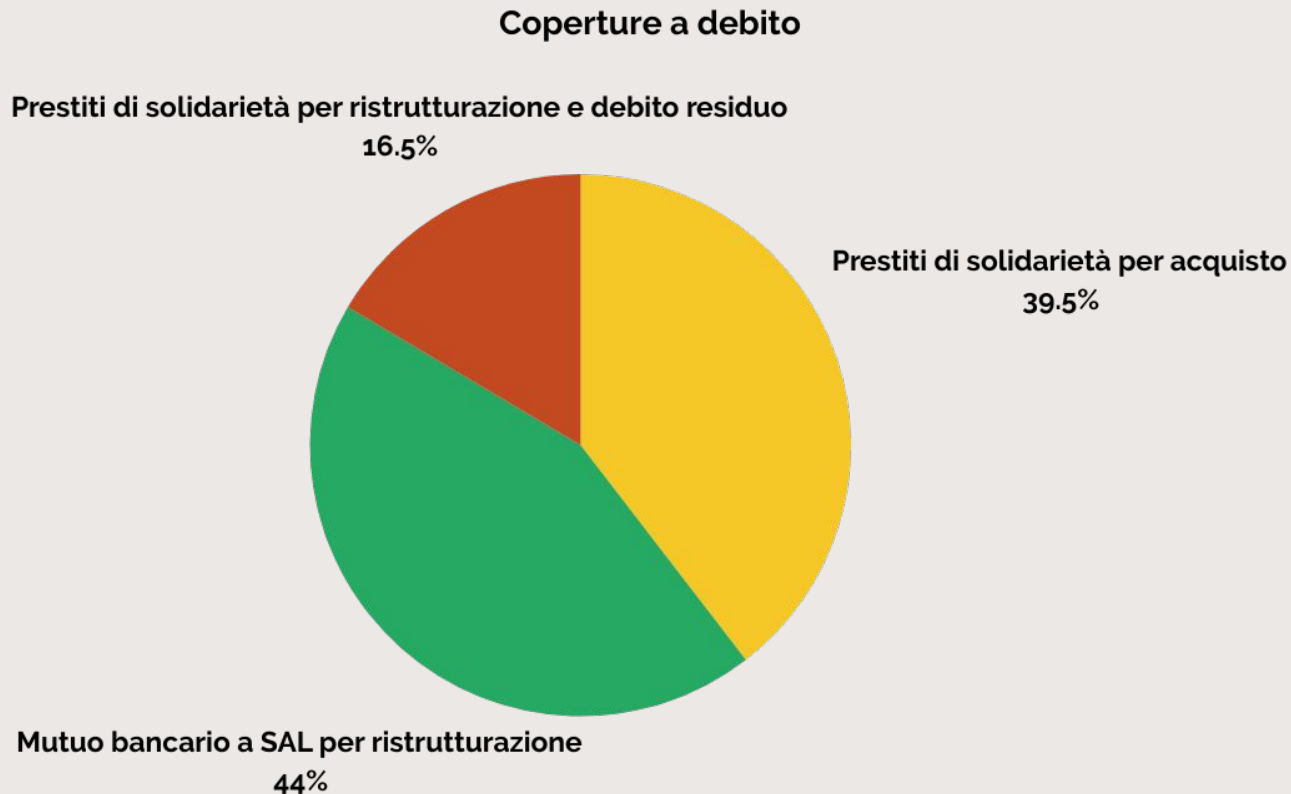
Ogni famiglia sottoscrive un atto che vincola la proprietà alle condizioni descritte sopra

IL COMMUNITY LAND TRUST: modello economico a Porta Palazzo (ipotesi in evoluzione)

Costi del progetto	
Studio di Fattibilità	€ 40.000
Acquisto stabile con costi accessori	€ 476.450
Ristrutturazione	€ 1.982.907
Interessi per debiti (2025-2026)	€ 43.877
Selezione e accompagnamento nuclei familiari precedente all'acquisto	€ 36.000
Accompagnamento primo anno di vita del CLT Corso Giulio 34, incluse attività di prossimità dello Spazio di Comunità	€ 40.000
Sviluppo e comunicazione progetto primi due anni	€ 20.000
Strumenti per l'implementazione (valutazione di impatto, monitoraggio, replicabilità del modello)	€ 18.000
TOTALE	€ 2.657.234

Ipotesi coperture dei costi	
Contributo Fondazione CSP per studio di fattibilità	€ 40.000
Vendita 5 alloggi a partner (ristrutturati, con bonus sociale)	€ 749.054
Contributi a fondo perduto Fondazione Compagnia di San Paolo	€ 250.000
Contributi a fondo perduto da raccogliere prima della ristrutturazione	€ 300.000
Capitali di capacitazione	€ 165.000
Vendita appartamenti a famiglie	€ 779.190
Vendita Spazio di Comunità a Fondazione di Comunità Porta Palazzo	€ 114.130
Raccolta donazioni da privati	€ 30.000
Proventi attesi da progetti europei	€ 170.000
Finanziamento primo anno Attività Spazio di Comunità progetti Città di Torino - Aurora Comunità di Cura a sostegno delle attività di prossimità (Bando ImpacTO)	€ 28.000
Debito residuo Fondazione CLT	€ 61.667
TOTALE	€ 2.687.041

IL COMMUNITY LAND TRUST: modello economico a Porta Palazzo



TOTALE € 1.213.873

IL COMMUNITY LAND TRUST: modello economico a Porta Palazzo

A REGIME

USCITE

- interessi prestiti sociali e mutuo
- restituzione capitale
- manutenzione
- gestione ente
- accantonamento per insoluti e fondo solidarietà

ENTRATE

- "Fee" per diritto di superficie pagato dalle famiglie
- eventuale affitto locali commerciali
- ...

PUNTO di EQUILIBRIO ECONOMICO

sostenibilità economica per la Fondazione nella restituzione dei debiti

costi dell'abitare
(mutuo, fee, riscaldamento e condominio)
sostenibili per le famiglie,
corrispondenti a ca. 1/3 del reddito mensile
(ca. 500€ su 1500€)

Il funzionamento del CLT a regime

A fine lavori e dopo aver selezionato i nuclei familiari

- 1) vendita appartamenti
- 2) attivazione governance tripartita definitiva della Fondazione CLT con i proprietari di Corso Giulio

Le ricadute sul quartiere

- 1) lo spazio di comunità sarà punto di accesso ai servizi dell'infrastrutturazione sociale
- 2) occasioni di protagonismo a chi vi abiterà con attività a supporto della cura dello spazio pubblico

Il funzionamento del CLT a regime



Il funzionamento del CLT a regime



Reti, partnership e competenze

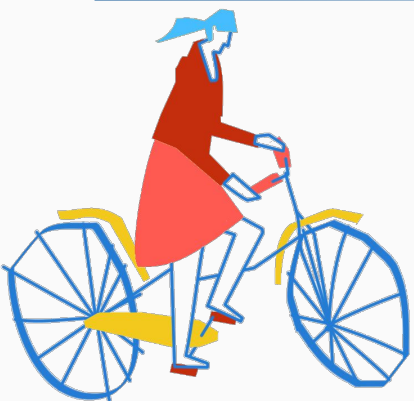
Partner e sostenitori

- 1) 81 prestatori
- 2) realtà della cooperazione sociale locale
- 3) Fondazione Compagnia di San Paolo
- 4) Fondazione CRT
- 5) Fondazione Cottino
- 6) Fondazione Opera Pia Barolo
- 7) Banca Etica
- 8) Città di Torino

Professionalità coinvolte

- 1) Antonio Vercellone - giurista UniTo
- 2) Andrea Ganelli e Maria Clara rosso - notai
- 3) Chiara Borghisani e Elisa Mariotti - commercialiste
- 4) Paolo Maccario - architetto
- 5) Studio AITEC - studio fattibilità
- 6) DAR=CASA analisi costi
- 7) CLT Bruxelles - percorso accompagnamento
- 8) staff e volontarie/i Fondazione di Comunità Porta Palazzo

TIMELINE



Per approfondire

Libro che espone il modello dal punto di vista giuridica e descrive la sua traduzione nell'ordinamento italiano:

- Vercellone, A. (2020). *Il Community Land Trust. Autonomia privata, conformazione della proprietà, distribuzione della rendita urbana*. (Vol. 168). Giuffrè Francis Lefebvre. <https://iris.unito.it/handle/2318/1742861>

Risultati di survey sui CLT statunitensi:

- Thaden, E. (2012). Results of the 2011 comprehensive CLT survey. *The Housing Fund, Vanderbilt University, in partnership with National Community Land Trust Network and Lincoln Institute of Land Policy*. <http://staging.community-wealth.org/sites/clone.community-wealth.org/files/downloads/paper-thaden12.pdf>

Studio sui CLT nella crisi del 2008 negli USA:

- 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

Rete europea dei CLT: <https://www.clteurope.org/>

CLT di Bruxelles, il primo in contesto di civil law: <https://www.cltb.be/>

Centro internazionali per i CLT con mappatura globale: <https://cltweb.org/>

Video sul modello del CLT realizzato dal CLT di Bruxelles (in francese):

- <https://tree/kOvy4MqWAO>

Video sul CLT di Vancouver come strumento contro la gentrificazione (in inglese)

- https://tree/4U_gZ_EoNN

Materiali di approfondimento del progetto del CLT di Corso Giulio:

- https://linktr.ee/clt_giulio

Sito Fondazione di Comunità Porta Palazzo:

- <https://www.fondazioneportapalazzo.org/>

