

# Community Land Trust in Italia

**Torino - Aurora - corso Giulio Cesare 34**

Fondazione  
Comunità  
**Porta  
Palazzo**

Fondazione  
Community Land Trust -  
Terreno Comune

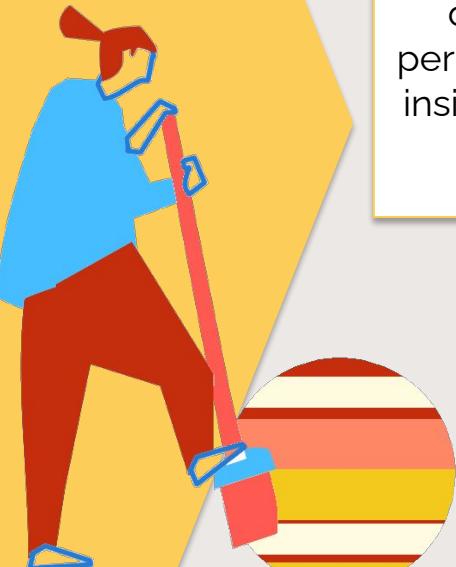


# La Fondazione di partecipazione di Porta Palazzo

La **Fondazione di Comunità Porta Palazzo** getta le sue basi nel 2019 a partire da 4 associazioni e da circa 30 cittadini 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 monoredito
- 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:

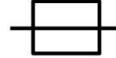
- abitano in quartiere in soluzioni inadeguate e/o non sostenibili
- monoredito tra i €1300 e i €1500 mensili
- senza casa di proprietà in Italia
- che aderiscono al progetto
- che hanno garanzie sociali del territorio
- che non hanno reti familiari in grado di dare garanzie

>>> nuova Fondazione Community Land Trust Terreno Comune ETS

# I tre pilastri del COMMUNITY LAND TRUST (CLT)

**Appartamenti:** proprietà di persone/famiglie acquirenti (o ETS)

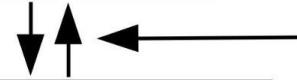
Pilastro 1  
**Separazione proprietà:**  
suolo collettivo  
- alloggi privati  
(diritto di superficie)



Pilastro 2  
**Vincoli sulla proprietà**  
degli alloggi:  
- uso diretto  
- rivendita a prezzo definito da formula a target definito



Pilastro 3  
**Governance Partecipata Tripartita**  
della fondazione:  
- proprietari alloggi  
- soggetti territorio  
- soggetti garanzia interesse pubblico



**Suolo:** proprietà della Fondazione

>>> **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 FACCIADE E IL CORTILE INTERNO



LE SCALE INTERNE E I BALLatoi

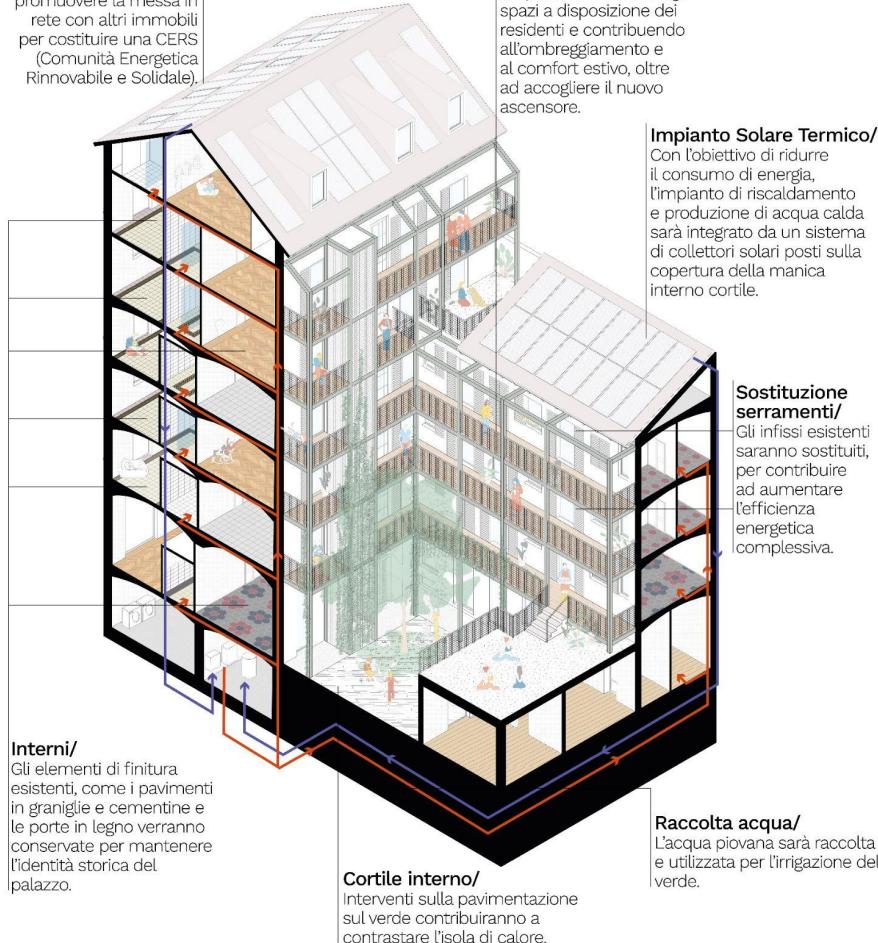


GLI INTERNI DEGLI APPARTAMENTI



GLI SPAZI ESTERNI E LA VISTA

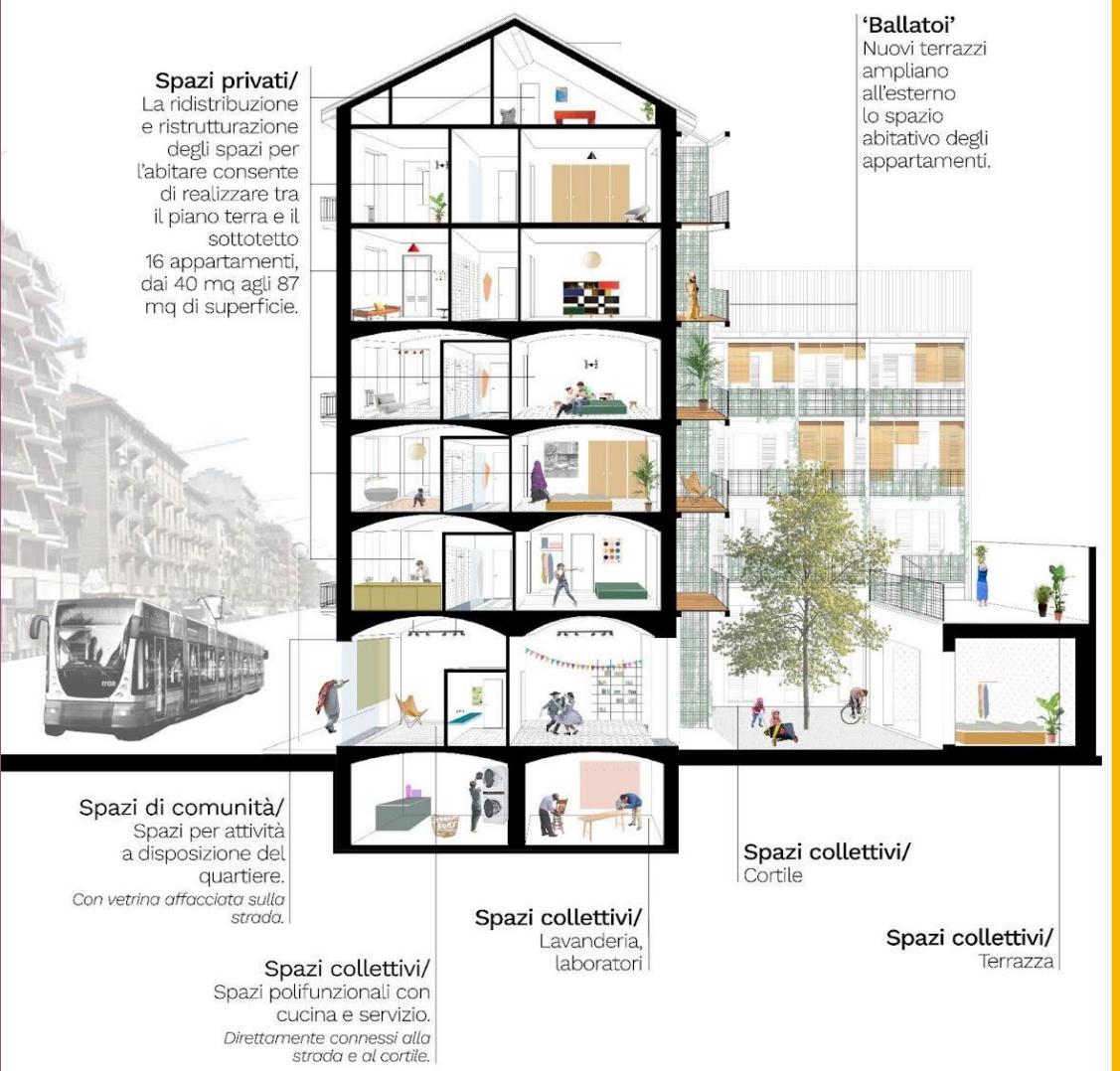
**Impianto fotovoltaico/**  
per favorire la sostenibilità ambientale, contribuire al soddisfacimento del fabbisogno energetico e promuovere la messa in rete con altri immobili per costituire una CERS (Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale).



## 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.



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

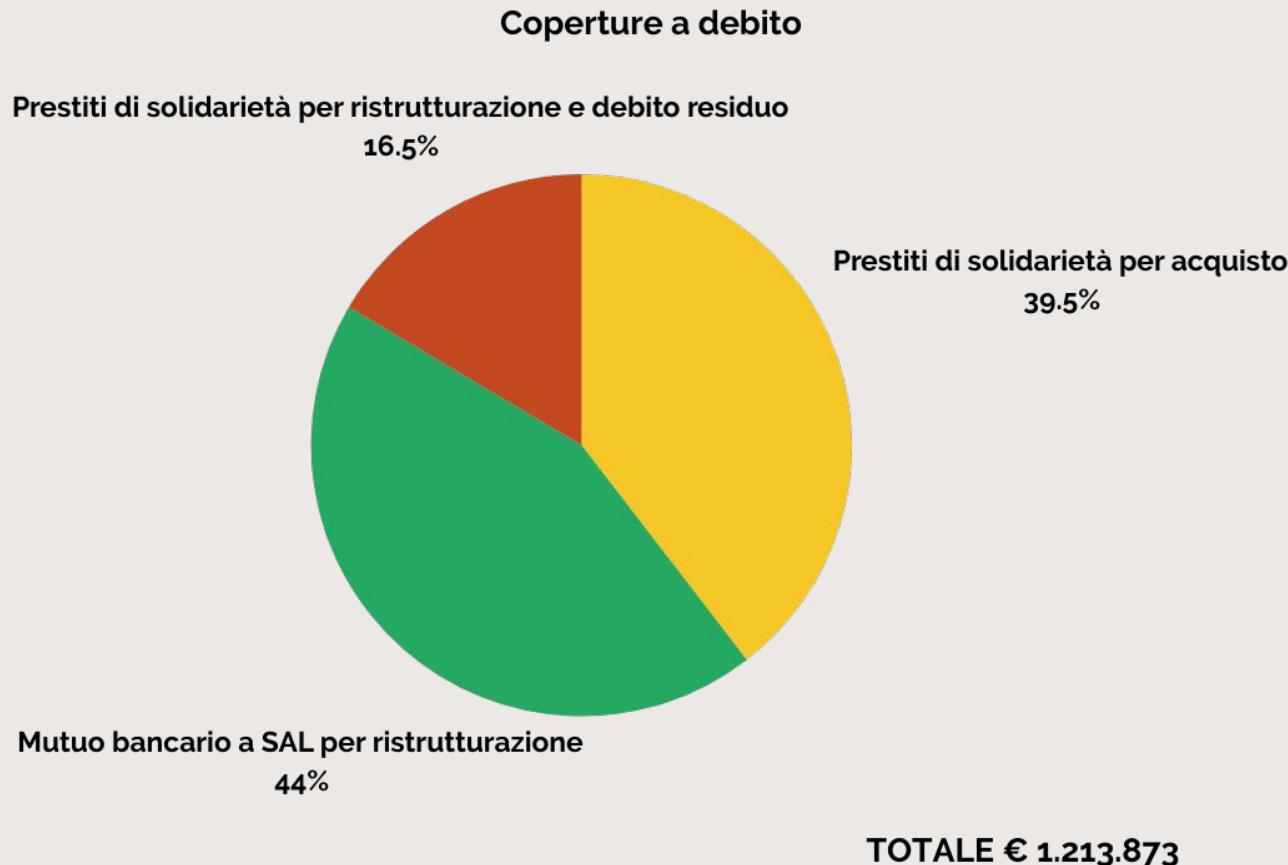
**4C. Vendita ad abitanti -> Atto di vincolo**  
Ogni famiglia sottoscrive un atto che vincola la proprietà alle condizioni descritte sopra

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

<b>Costi del progetto</b>	
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
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.657.234</b>

<b>Ipotesi coperture dei costi</b>	
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
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.687.041</b>

# IL COMMUNITY LAND TRUST: modello economico a Porta Palazzo



# 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

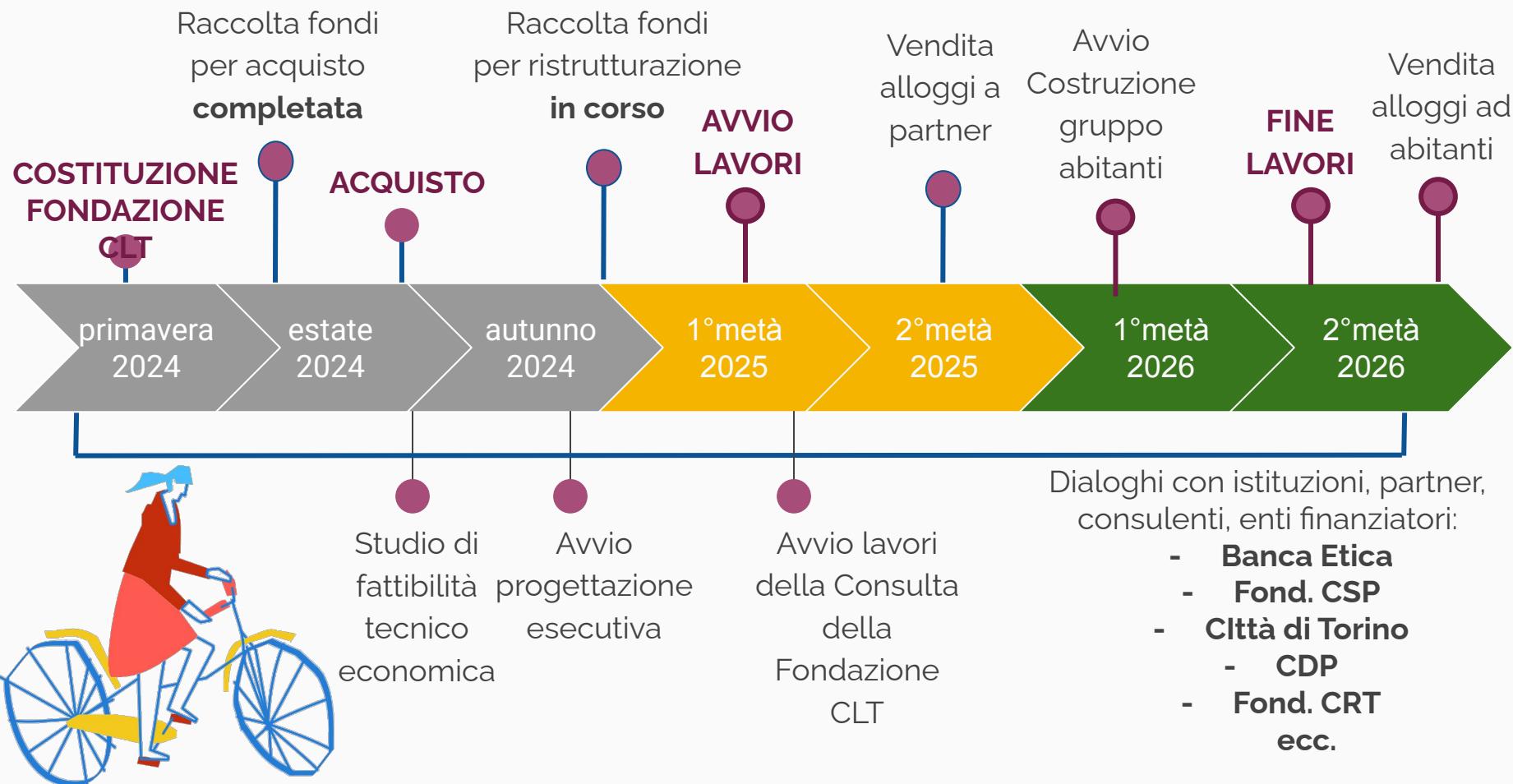
## Partner e sostenitori

- 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.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/1936\\_1257\\_thaden\\_final.pdf](https://www.lincolninst.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\\_9Z\\_EoNN](https://tree/4U_9Z_EoNN)

## Materiali di approfondimento del progetto del CLT di Corso Giulio:

- [https://linktree/clt\\_giulio](https://linktree/clt_giulio)

## Sito Fondazione di Comunità Porta Palazzo:

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

