

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)

Separazione tra proprietà del suolo e degli appartamenti

- attraverso il diritto di superficie

Vincoli sulla proprietà degli alloggi

- uso diretto
- rivendita solo a CLT o persone con stesse caratteristiche
- rivendita a prezzo definito da formula che limita incrementi

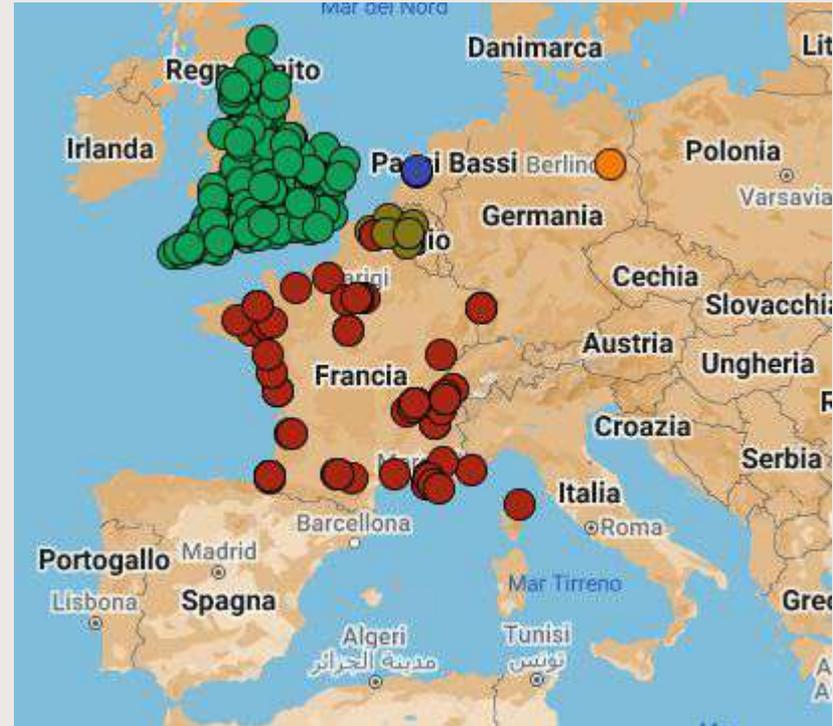
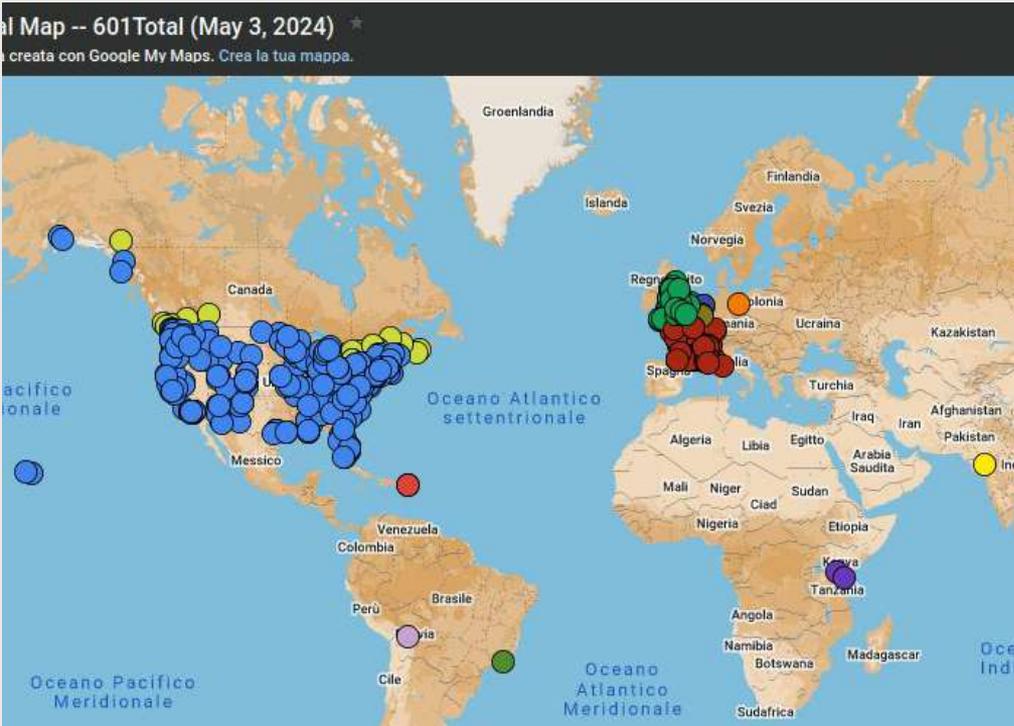
Governance partecipata tripartita

- abitanti
- soggetti del territorio
- soggetti a garanzia dell'interesse pubblico generale

>>> **suolo bene comune**

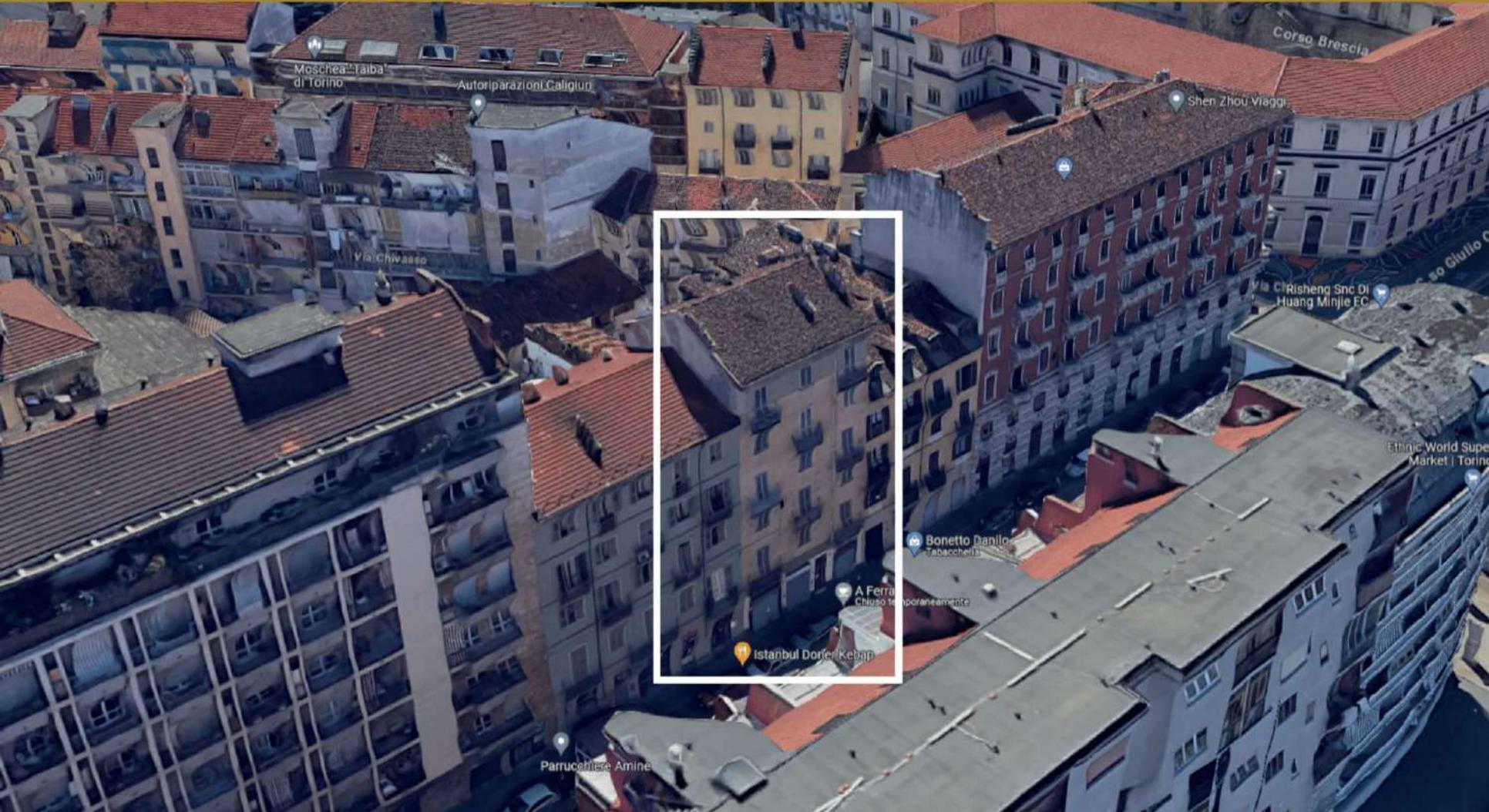
>>> **accessibilità economica nel lungo termine.**

COMMUNITY LAND TRUST nel mondo



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

FRONTE SU CORSO GIULIO CESARE



Moschea Taiba di Torino

Autoriparazioni Caligiuri

Corso Brescia

Shen Zhou Viaggi

Via Chivasso

Via C. Risheng Snc Di Huang Minjie EC

Ethnic World Super Market | Torino

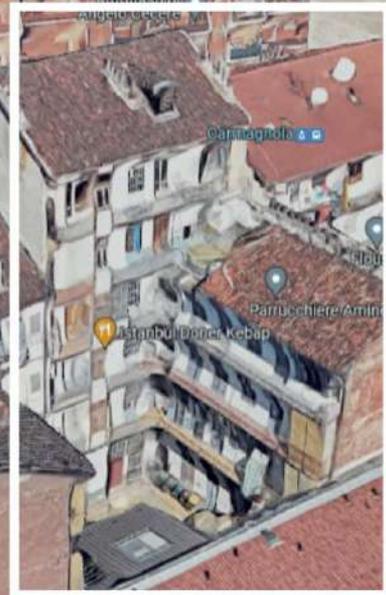
Bonetto Danilo Tabaccheria

A Ferrar... Chiuso temporaneamente

Istanbul Dorci Kebap

Parrucchiere Amine

FRONTI SU CORTILE INTERNO





basso fabbricato



manica bassa



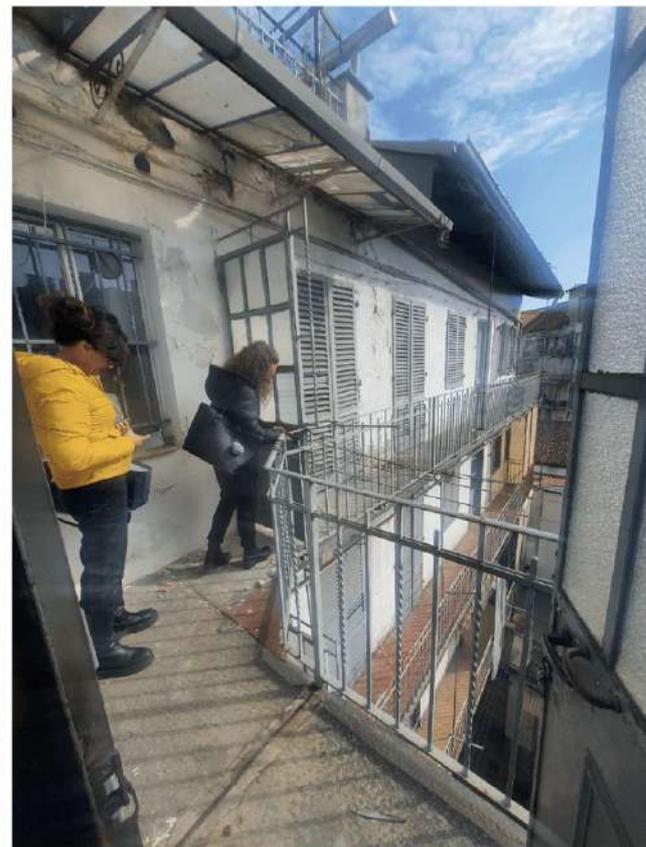
vista dall'alto



scala



accesso ballatoio
manica bassa



accesso ballatoio
manica bassa



vani
verso corso giulio



vani
verso corso giulio



vani
verso cortile



terrazzo
piano quarto



terrazzo
piano quarto



vista da
piano quinto

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 CERS (Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale), si prevedono **pannelli solari fotovoltaici**. Tramite inverter nel locale tecnico sarà possibile convertire la corrente continua che viene generata dai pannelli in corrente alternata.

Appartamenti

la volontà di offrire una risposta abitativa alle famiglie del quartiere con limitate 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 16 - variano da 38mq a 83mq di superficie.

Spazi collettivi/ di comunità

al piano terra saranno collocati **locali polivalenti** con cucine 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.

Spazi collettivi

nell'interno 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** e il **comfort termico ambientale**.

Concept

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

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 cortile. Il calore dei raggi solari, catturato dal fluido termovettore nei pannelli, verrà trasferito al circuito idraulico per raggiungere il serbatoio di accumulo nel locale tecnico.

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 greselle, cementine e parquet e le porte in legno verranno conservati per mantenerne l'identità storica del palazzo.

Appartamenti

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

Spazi collettivi

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

I dati del progetto

- ca. 100mq
- 16 appartamenti
- tra 40 a 87 mq
- 48-55 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 55 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

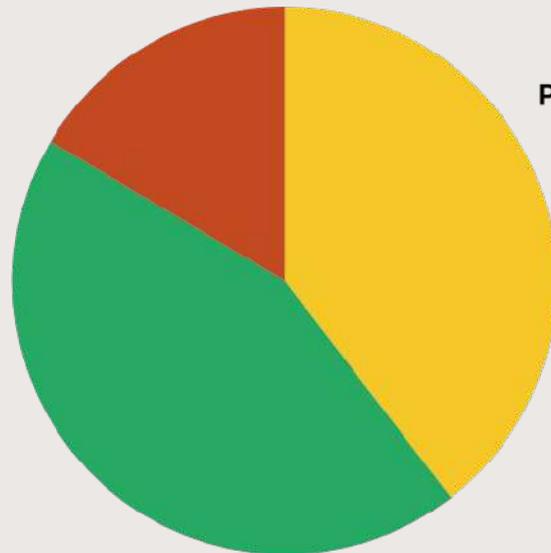
Coperture a debito

Prestiti di solidarietà per ristrutturazione e debito residuo

16.5%

Prestiti di solidarietà per acquisto

39.5%



Mutuo bancario a SAL per ristrutturazione

44%

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

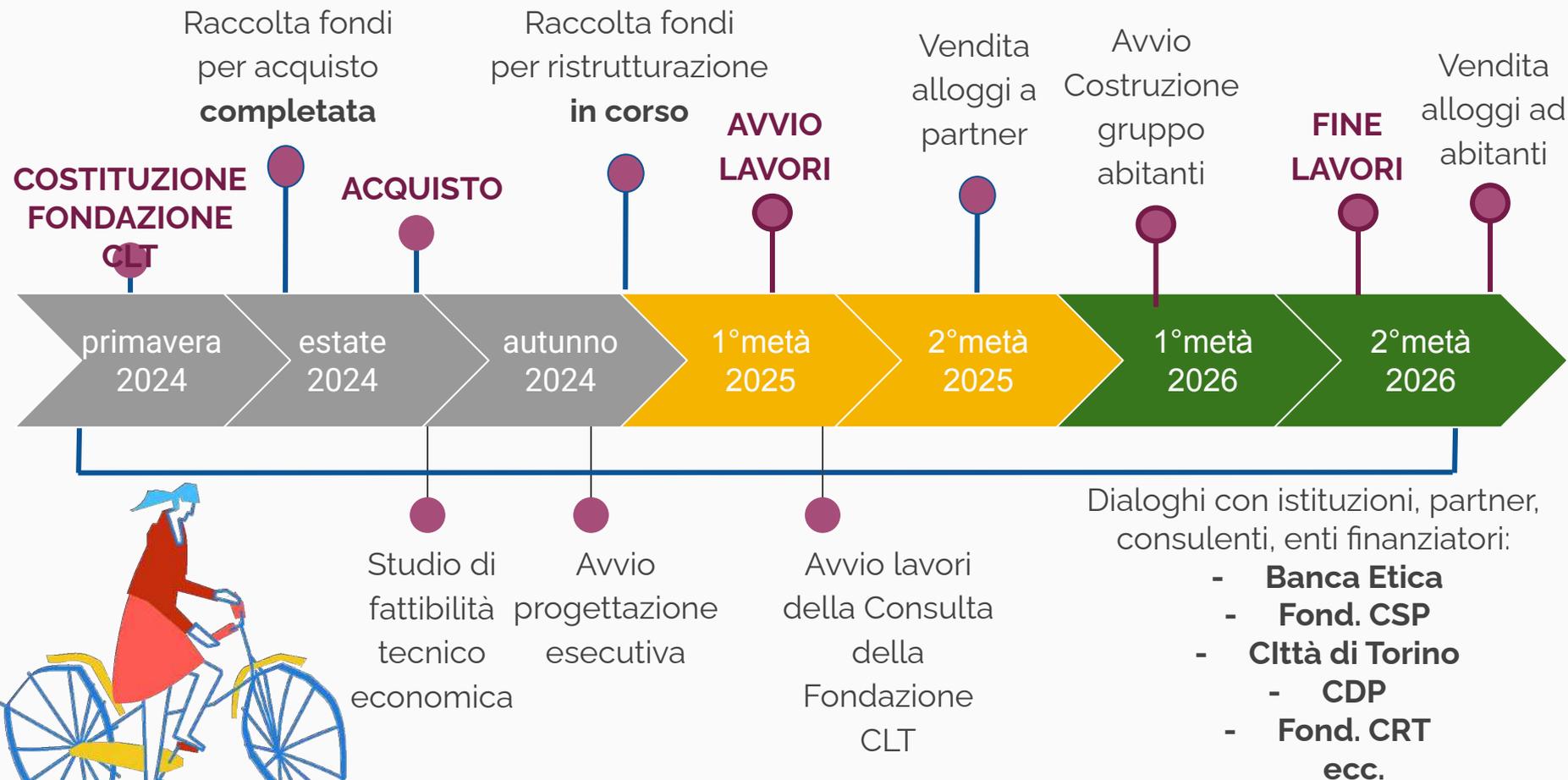
Partner e sostenitori

- 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.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_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/>

