

Ripensare la pianificazione: le *Community Land Trust*

Vincenza Bondi

Il modello di sviluppo economico ed urbano dominante fino a gran parte del XX secolo vive oggi una crisi irreversibile, che ha ridisegnato le mappe dei rapporti fra produzione ed urbanizzazione. Fino a non molti decenni fa, erano le dinamiche produttive a determinare in larga parte lo sviluppo morfologico delle città e la conseguente distribuzione sociale. Oggi, la trasformazione economica, la cronicità delle crisi cicliche, la precarizzazione della nuova composizione del mondo del lavoro hanno prodotto una tendenza delle città, per usare un'espressione di Lucio Gambi, a "squagliarsi", vale a dire a spezzare il legame diretto fra produzione ed urbanizzazione, fra costruzione di nuovi modelli spaziali e composizione unitaria della città (Gambi, 1990, 25-28). La crisi economica investe differenti fasce della popolazione che vive in condizioni precarie, non riuscendo a trovare un impiego stabile e ben retribuito, oppure non trovando alloggio in affitto a prezzi accessibili, o entrambe le condizioni: giovani disoccupati o precari, giovani coppie, famiglie composte da genitori single, anziani, studenti fuori sede ed immigrati. Questa consistente fascia di popolazione non trova molte opportunità d'alloggio a causa delle condizioni che il mercato immobiliare impone e dei conseguenti costi del diritto all'abitare. Secondo i dati del CRESME, in Italia, tra il 1999 e il 2009, sono stati costruiti 300 milioni di metri cubi all'anno; al contempo, tra il 1999 ed il 2007 i valori delle case sono aumentati in otto anni dal +25% nelle isole, al +30% al nord, fino al +60% nel centro Italia. Come sostiene Yann Maury (2011), questo genere di dati risulta "paradossale": se da un lato il mercato immobiliare spinge in direzione della costruzione di nuovi volumi d'abitato (spinta di natura sia quantitativa, sia qualitativa), dall'altro si assiste ad un fenomeno di inaccessibilità di questa stessa continua costruzione per gran parte della popolazione più povera.

In realtà, negli ultimi anni si è vieppiù sostenuto che non si può non tenere conto della quantità di patrimonio edilizio esistente riutilizzabile per fare fronte all'assenza cospicua di alloggi. Le politiche di *housing* sociale partono da questo assunto, per far sì che il progetto dell'abitare assuma un connotato configurante nuovi atti, processi e pratiche per la pianificazione urbana. Il Cecodhas – *Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social* – definisce il *social housing* come l'insieme di alloggi e servizi a forte valenza sociale, per coloro i quali non riescono a trovare una risposta al fabbisogno abitativo sul mercato a causa di ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata. Il *social housing* rappresenta una risposta concreta al disagio abitativo ed assume un ruolo centrale nell'elaborazione di forme di sostenibilità sul piano socio-economico, soprattutto per ciò che riguarda la costruzione sociale di alloggi, la loro condivisione, l'abitabilità e la messa in comune. Fra le forme di *social housing* troviamo pratiche come quelle dell'auto-recupero, delle forme cooperative e dell'autocostruzione. Esse puntano da un lato in direzione di un risparmio notevole in termini economici, soprattutto grazie all'utilizzo di strumenti e tecnologie alternative; dall'altro facilitano ed amplificano percorsi di socialità attiva, tornando a far rivivere il vicinato e creando inclusione tra differenti attori sociali. Inoltre, il *social housing* mira ad elaborare una nuova cultura dell'abitare, ispirata ai principi di solidarietà e partecipazione, favorendo un mix sociale e facendo convivere fasce di popolazione con differenti esigenze. Insomma, globalmente e da un punto di vista teorico e culturale, le politiche di *social housing* vanno concepite come un processo di "rivitalizzazione" urbana, per rispondere ai bisogni abitativi delle comunità, in termini di rilancio economico e culturale, costruendo modelli di società locale.

L'*housing* sociale, dunque, va visto in termini di opportunità di nuove pratiche di generazione urbana. Un esempio europeo di *housing* sociale è costituito dalle *Community Land Trust* (CLT), particolarmente sviluppatasi in Gran Bretagna e negli Stati Uniti d'America. Cosa sono esattamente le CLT? Si tratta di gruppi cooperativi, caratterizzati da un'aspirazione alla democrazia interna e da una pratica di cooperazione equo-solidale. La terra in questione (*land*) viene invece concepita come un bene comune (un *commons*), di proprietà perpetua ed inalienabile del gruppo cooperativo, e non degli individui. La "fiducia" (il *Trust*), invece, costituisce il principio fondatore del progetto stesso: è una fiducia reciproca tra i cooperanti e non è sottoponibile alle oscillazioni valoriali delle logiche di mercato. Le CLT rappresentano, secondo alcuni studiosi, un modello abitativo e della proprietà concreto e non speculativo. Il loro obiettivo è duplice: da una parte esse mirano alla conservazione delle risorse naturali, e dall'altra puntano al mantenimento dei prezzi degli alloggi, affinché restino contenuti. L'interesse delle CLT, inoltre, risiede nel fatto che l'accesso al fondo viene realizzato come una proprietà collettiva perpetua ed inalienabile. In più esso non dipende esclusivamente dagli individui che formano la comunità, ma anche e soprattutto dal "gruppo dei cooperatori" (*Community*). Grazie a questi criteri, l'accesso all'alloggio individuale

(sia sotto il versante dell'acquisto, sia sotto quello della locazione) è sempre messo in un regime di indipendenza dalle condizioni imposte dal mercato. Ciò implica, come corollario, che qualora un membro o un individuo desiderasse lasciare l'alloggio, sia costretto ad attenersi ad una norma in virtù della quale egli non può rivendere la proprietà secondo criteri di mercato, ma secondo criteri da questo totalmente dissociati. Normalmente, i cooperatori di una CLT svolgono differenti ruoli e condividono una serie di operazioni di vera e propria pianificazione partecipata e condivisa, sia di progettazione dell'alloggio individuale che non. Essi si occupano, infatti, dell'identificazione dei terreni, della progettazione degli spazi e degli alloggi (in sintesi, del progetto di costruzione), della scelta dei materiali richiesti e delle tecniche di costruzione, della concessione di un prestito, della definizione del costo di vendita e dei margini finanziari, etc. In questo concerto, ciascun operatore è intimamente legato alla globalità del progetto e si aspetta di ottenere risultati e di soddisfare il proprio interesse immediato, grazie al lavoro e alla pianificazione collettiva. Il principio da cui le CLT partono, come hanno evidenziato alcuni studiosi, è quello del riuso del patrimonio edilizio esistente. Accanto a questo principio di base, le CLT si preoccupano sostanzialmente di valorizzare le competenze dei cittadini-cooperatori coinvolti nel processo, facendo in modo che oltre alle capacità decisionali e gestionali si sviluppino un insieme di competenze e di saperi tecnici riutilizzabili al di là del contesto di partenza. Per la realizzazione di tali obiettivi è necessaria la partecipazione anche di soggetti pubblico-privati che, dialogando tra loro, sostengono parte dei costi del progetto. Le CLT, insomma, mettono insieme due cose: da un lato il tentativo di limitare concretamente la speculazione fondiaria e i suoi effetti, rispondendo in maniera efficace al problema della domanda di alloggi; dall'altro, attraverso il recupero d'aree degradate, il tentativo di creare società locali auto-sostenibili, dove convivano una pluralità di economie possibili. L'urbanistica, allora, come viene affermato anche negli Atti della XIV Conferenza della Società Italiana degli Urbanisti (2012), può e deve affrontare il problema dell'abitare, tenendo d'occhio molto seriamente le politiche di *social housing*, concependole come attori fondamentali delle trasformazioni urbane e osservando le esperienze delle CLT come possibili esperimenti di pianificazione partecipata che rispondono alle esigenze primarie del vivere e dell'abitare quotidiano.

Bibliografia

- Bello E., Stasi B., Vitale Brovarone E. (2012) (a cura di), *Abitare l'Italia. Territori, economie, diseguaglianze, XIV Conferenza Società Italiana degli Urbanisti*, Franco Angeli, Milano.
- Gambi L. (1990), "Ragionando di confini della città", in Giancarlo Paba (a cura di), *La città e il limite*, La casa Usher, Firenze, pp. 25-28.
- Maury Y. (2011), *Coopératives d'autorecupero (Rome) et Community Land Trust (Gb), entre reconfiguration de l'habitat et requalification d'habitants*, disponibile online su http://www.forum-ecoquartiers.strasbourg.eu/uploads/File/ppt/ppt_YannMAURY.pdf