

REPORT

DIALOGHI SULL ABITARE

16 DICEMBRE 2025
BORGIO SAN LORENZO E
SCARPERIA E SAN PIERO



1

CONTESTO E OBIETTIVI SPECIFICI DELLA GIORNATA

L'EVENTO "DIALOGHI SULL'ABITARE", TENUTOSI IL 16 DICEMBRE 2025, SI È CONFIGURATO COME UNA RISPOSTA STRATEGICA E TEMPESTIVA ALLA CRESCENTE EMERGENZA ABITATIVA CHE INTERESSA IL TERRITORIO DEL MUGELLO. IN UNA FASE STORICA SEGNATA DA PROFONDE TRASFORMAZIONI SOCIO-ECONOMICHE, LE DIFFICOLTÀ INCONTRATE DA FAMIGLIE, GIOVANI, LAVORATORI E FASCE FRAGILI DELLA POPOLAZIONE NEL REPERIRE ALLOGGI ACCESSIBILI RICHIEDONO UN INTERVENTO COORDINATO E INCISIVO. L'OBIETTIVO PRIMARIO DELLA MANIFESTAZIONE È STATO QUELLO DI "ACCENDERE UN FARO SU UNA TEMATICA MAI COME OGGI TANTO CENTRALE ED URGENTE: LA CASA", CON LA VOLONTÀ DI RIPORTARE LA QUESTIONE "CON DETERMINAZIONE AL CENTRO DELL'AGENDA PUBBLICA". QUESTA BREVE SINTESI ANALIZZA LE DIVERSE FASI DELLA GIORNATA - DALLA SESSIONE PLENARIA AI TAVOLI DI LAVORO, FINO ALLO SPIN-OFF CULTURALE - PER EVIDENZIARE GLI SPUNTI EMERSI E DELINEARE UN PERCORSO D'AZIONE CONCRETO E CONDIVISO PER IL FUTURO.

ARCHITETTURA DELL'EVENTO: UN PERCORSO PARTECIPATIVO INTEGRATO

LA STRUTTURA DELLA GIORNATA NON È STATA CONCEPITA COME UNA SEQUENZA DI MOMENTI SEPARATI, MA COME UN'ARCHITETTURA INTEGRATA E COERENTE, PROGETTATA PER STIMOLARE UN DIALOGO PARTECIPATIVO E COSTRUIRE INSIEME UN PERCORSO COLLETTIVO. OGNI FASE È STATA PENSATA PER ALIMENTARE LA SUCCESSIVA, CREANDO UN FLUSSO CONTINUO DI ANALISI, CO-PROGETTAZIONE E RIFLESSIONE.

TITOLO: DIALOGHI SULL'ABITARE

DATA: MARTEDÌ 16 DIC.2025

LUOGHI: CENTRO D'INCONTRO, BORGO SAN LORENZO (SESSIONI MATTUTINE E POMERIDIANE), CINEMA GARIBALDI, SCARPERIA E SAN PIERO (EVENTO SERALE)

PROMOTORI E ORGANIZZATORI:
COMUNE DI BORGO SAN LORENZO, SAI UMCM | UNIONE MONTANA DEI COMUNI DEL MUGELLO, G.I.G.L.I.O | PROGETTO DELLA PREFETTURA DI FIRENZE CON FONDI FAMI 2021-2027

La logica sequenziale dell'evento ha seguito un percorso metodologico preciso: la mattina dedicata all'acquisizione di conoscenze e esperienze esterne, il pomeriggio alla co-progettazione con focus sul contesto locale e la sera al racconto dell'esperienza sul campo di Monica Buonanno. Questo flusso metodologico, dal generale (prospettive nazionali) al particolare (tavoli locali), è stato pensato per ancorare le soluzioni proposte alla realtà territoriale e capitalizzando l'expertise esterna in modo mirato.



02

SINTESI DEGLI INTERVENTI PLENARI: PROSPETTIVE NAZIONALI E BUONE PRATICHE

LA SESSIONE

plenaria del mattino è stato un momento collettivo molto partecipato, fungendo da catalizzatore per le discussioni successive. Gli interventi dei relatori hanno permesso di importare nel contesto del Mugello esperienze e testimonianze di buone pratiche e pilot projects di contrasto alla marginalità e all'emergenza abitativa provenienti da diverse realtà del territorio nazionale.




RELATORI DELLA GIORNATA

- Monica Buonanno | Già Assessore alle Politiche sociali e al Lavoro con delega alle Politiche per L’Abitare del Comune di Napoli
- Jenny De Salvo | Coordinamento Nazionale Social Forum per l’Abitare e Coordinamento Nazionale Comunità Accoglienti
 - Giorgio Baracco | Responsabile Progettazione Refugees Welcome
- Karl Krähmer | Presidente Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune e ricercatore all’Università di Torino
- Erica Mangione | Vuoti a Rendere Torino e ricercatrice al Politecnico di Torino - FULL/DIST
 - Alessandra Massaro | Responsabile Area Housing e accoglienza della cooperativa sociale Programma integra
 - Serena Spinelli - Consigliera Regionale
 - Andrea Failli - Federsanità ANCI Toscana



DAGLI INTERVENTI E DALLE DIVERSE COMPETENZE DEI RELATORI SONO EMERSI ALCUNI MACRO-TEMI CHIAVE CHE HANNO ORIENTATO L'INTERA GIORNATA DI LAVORI

- 1.Housing Sociale:** Analisi di modelli innovativi per offrire soluzioni abitative accessibili e di qualità non ancorate al modello emergenziale. Questo tema è stato affrontato grazie ai contributi di esperti come Karl Krähmer sui Community Land Trust e di Erica Mangione sui modelli di riuso dei vuoti immobiliari.
 - 2.Riqualificazione del Patrimonio Esistente:** Strategie per il recupero di immobili sfitti, trasformando un problema in risorsa, tematica centrale nell'esperienza di "Vuoti a Rendere" presentata da Erica Mangione.
 - 3.Politiche di Accoglienza e Integrazione:** Esplorazione di approcci che connettono la soluzione alloggiativa a percorsi di inclusione, un tema reso centrale dalla presenza di esperti come Giorgio Baracco di Refugees Welcome e dai promotori del sistema SAI.
 - 4.Incentivi per le Fasce Fragili:** Discussione su strumenti e politiche pubbliche mirate, guardando all'esperienza amministrativa di Monica Buonanno e all'attivismo per il diritto all'abitare di Jenny De Salvo.
- 

DINAMICHE E PROPOSTE DAI TAVOLI DI LAVORO PARTECIPATI

I tavoli di lavoro, realizzati dalle 14:00 alle 16:00, hanno rappresentato il cuore del processo partecipativo della giornata. In questa fase, gli stimoli emersi durante la mattinata sono stati calati nel contesto specifico del Mugello, con l'obiettivo di delineare una time-line di interventi e priorità. La partecipazione attiva è stata il motore di questo processo. **La presenza dei relatori nazionali ai tavoli ha garantito un dialogo diretto e fertile tra esperti, amministratori locali, operatori del terzo settore e cittadini, facilitando un confronto costruttivo e orientato ai risultati.**

I tavoli si sono concentrati su aree tematiche strategiche, affrontate attraverso domande chiave mirate a generare soluzioni concrete per il territorio



03

HOUSING FIRST

and THEN? Quali sono i vuoti/pieni?

Facilitatrici: Francesca Scarselli, Virginia Mini e Matilde Lombardi

Reporteur/Esperti: **Erica Mangione**

Parole chiave:

-sicuro, vuoto, pieno, vacante, sotto-occupato, abbandonato. mappatura dal basso no ghettos, reti di solidarietà e sistemi di convivenza stratificati, soluzioni utopiche ma non troppo

Definizione di vuoto immobiliare (cfr. Caramaschi): Incompleto, vacante da tanto tempo anche se su mercato immobiliare, sotto o in-occupato, abbandonato. In Italia il 70% del patrimonio immobiliare è di privati di cui il 20% non per residenza. Emerge una grande difficoltà a dare in locazione alloggi in questo momento storico. E' rilevante osservare le differenze dei vuoti tra aree rurali e aree urbane. Da una parte nelle aree rurali il vuoto è connesso al tema dell'abbandono, alla mancanza di opportunità lavorative, di infrastrutture, ma anche alla possibilità di nuove modalità di vita (es. il ritorno alla vita agricola). Dall'altra parte, nelle aree urbane il vuoto è connesso al tema della (in)giustizia sociale, alla crisi abitativa (sfratti, speculazioni immobiliari sui prezzi degli affitti e garanzie spropositate) delle fasce medio-basse e all'aumento del fenomeno degli affitti brevi.

E' necessario sospendere il giudizio sul concetto di vuoto/pieno. C'è un equilibrio molto delicato tra la bolla immobiliare, i meccanismi paradossali del mercato e il vuoto come sintomo positivo di riduzione della disparità abitativa. Esistono tanti interventi pubblici per regolare il mercato, ma sono molto rischiosi e con conseguenze a volte paradossali (case a un euro, rischio di devalorizzazione di proprietà immobiliari e => disinvestimento e abbandono oppure speculazione edilizia).

TAVOLO 1

RISULTANZE

1. Condivisione elenco di edifici sfitti, vuoti, inoccupati e abbandonati sul Mugello che i partecipanti, come profondi conoscitori dal basso del territorio, hanno individuato. Molti si trovano sulla traiettoria della via Faentina, arteria di mobilità che collega la valle con Firenze.
2. Forte presenza di edifici abbandonati, con necessità di grossi interventi di ristrutturazione. Alcune sono ex-scuole, edifici ecclesiastici, grandi complessi rurali che potrebbero ospitare più famiglie.
3. Necessità di strutturare un sistema di accoglienza a bassa soglia come i dormitori per le persone senza fissa dimora.
4. Necessità di abitare anche le case che sono nelle frazioni e in alto Mugello. Per prevenire forme di isolamento e ghettizzazione è sorta la proposta di far convivere persone con storie, esigenze, background socio-economici diversi e creare reti di solidarietà dal basso che possano ovviare la mancanza di trasporto pubblico capillare e sostenersi a vicenda (cfr. prassi di ore di volontariato degli abitanti delle palazzine ERP).

OLTRE L'ACCOGLIENZA

TAVOLO 2

Facilitatrice: Laura Mansolillo

Reporteur/Esperto: **Giorgio Baracco**

Parole chiave:

-Fare rete, intessere relazioni fra le varie realtà del territorio che si occupano di accoglienza e integrazione di persone carenti di reti di sostegno sociale ed economico.

-Abitare: non solo come casa, ma inteso come appartenenza ad un territorio, con i suoi spazi e le sue relazioni.



RISULTANZE

1. Promuovere anche formalizzandole sinergie tra le esperienze di attivismo e partecipazione civica del territorio e il SAI (ad es: supporto psicologico per volontari e volontarie, mettere in circolo e sistematizzare la rete dei proprietari di immobili disponibili per affitto)
2. Partecipare a esperienze di scambio e mutuo apprendimento all'interno di comunità di pratiche e network come elementi di capacity building e potenziamento delle competenze sul territorio (Comunità di pratiche sull'Alternative Care di Unicef, Network Community Matching di UNHCR, Never Alone)
3. Sperimentare forme di terza accoglienza in appartamenti con supporto dedicato (anche di accoglienza in famiglia)
4. Promuovere un approccio sistemico e integrato all'abitare che tenga però in considerazione i bisogni dei differenti target anche attraverso servizi ad hoc (sportelli abitare, progetti per persone straniere per l'ottenimento della patente di guida)
5. Promuovere progetti di co-housing tra target differenti mettendo in circolo competenze e risorse (es: anziani-persone con background migratorio in assenza di rete familiare di supporto)

POLITICHE INTEGRATE

TAVOLO 3

Facilitatore: Sebastiano Ceschi

Reporteur/Esperta presente: Monica Buonanno e Karl Krähmer

Quali strumenti innovativi (normativi, fiscali, contrattuali) possono essere implementati a livello locale per mitigare la pressione degli affitti e rispondere ai bisogni di lavoratori, giovani e nuclei familiari a reddito medio-basso?

Parole chiave: *Personae nella loro interezza, accessibilità economica, contrasto allo sfitto, premialità sociale*

Sintesi della discussione: Il tavolo ha analizzato la necessità di superare la gestione emergenziale dell'abitare per passare a politiche strutturali che considerino la persona nella sua interezza (casa, lavoro, legami sociali). È emerso con forza il paradosso del Mugello: una grave difficoltà nel reperire affitti nonostante l'ampia presenza di case vuote o abbandonate. Il confronto tra le diverse competenze (tecniche dei dipendenti comunali, umane degli assistenti sociali e di prossimità dei volontari) ha evidenziato che serve "coraggio amministrativo" per mediare tra la proprietà privata e il bisogno pubblico di alloggi.

RISULTANZE

1. **Connessione tra Urbanistica e Sociale:** Integrare i progetti di recupero edilizio con politiche sociali attive. Si propone di inserire clausole di "premieria sociale" nelle gare d'appalto per innescare circoli positivi sul territorio.
2. **Mappatura e Riuso del Patrimonio:** Avviare un censimento del patrimonio sfitto e sotto-occupato. L'obiettivo è capire come le diverse forme di proprietà influenzino i costi degli affitti e come recuperare edifici abbandonati (ex scuole, complessi rurali) per nuove forme di vita.
3. **Agenzia per l'Abitare:** Creare una rete locale che metta in contatto proprietari e inquilini della "fascia grigia" (giovani, lavoratori), offrendo garanzie pubbliche per superare la diffidenza dei privati nel dare in locazione i propri immobili.
4. **Transizione Ecologica ed Equità:** Fare in modo che le politiche per l'ambiente (efficientamento energetico delle case) siano accessibili a tutti e non diventino un ostacolo al diritto alla casa per le fasce più deboli.
5. **Contrasto alla Pressione Turistica:** Valutare l'impatto del turismo sull'abitare locale, cercando soluzioni per evitare che gli affitti brevi sottraggano spazi vitali ai residenti.

RIFLESSIONI DALLO SPIN-OFF LETTERARIO: ABITARE TRA SAGGISTICA E REALTÀ


Lo spin-off serale è stata un'occasione preziosa di condivisione di pratiche amministrative coraggiose. Tenutosi alle 18:00 presso il foyer del **Cinema Garibaldi di Scarperia e San Piero**, l'evento ha avuto come protagonista **Monica Buonanno**, autrice e già Assessore alle Politiche sociali e al Lavoro con delega alle Politiche per L'Abitare del Comune di Napoli, moderata da **Giacomo Alberto Vieri** (responsabile della comunicazione presso l'Associazione Progetto Accoglienza).

La presentazione dei saggi scritti da Monica Buonanno ha permesso di esplorare le sfide dell'abitare da una prospettiva critica e umana. Questi sono i titoli:

- **Buonanno, M., "Siamo Solo Sognatori Abusivi" (2022). Caserta: Armando De Nigris Editore.**
- **Buonanno, M., (a cura di). "Periferie Liquide.Ex Taverna del Ferro" (2025). Caserta: Armando De Nigris Editore.**

Questo momento ha arricchito la visione comune emersa durante la giornata, ricordando a tutti i partecipanti che dietro le statistiche e le politiche abitative ci sono storie, vite e comunità. Offrendo una prospettiva narrativa sulle sfide delle periferie e sulla dignità dell'abitare, lo spin-off ha consolidato il senso di urgenza e l'impegno collettivo a trovare soluzioni eque e sostenibili.

La presentazione dei libri è stata aperta dal trailer del docufilm **La Diaspora delle Vele** di Francesca Comencini e che sarà nelle sale in Italia da gennaio 2026.



DIALOGHI SULL'ABITARE NON È STATO UN PUNTO DI ARRIVO, MA DI PARTENZA. LA GIORNATA HA ACCESO UN FARO SULLA QUESTIONE ABITATIVA, HA AGGREGATO COMPETENZE E VOLONTÀ, E HA GETTATO LE BASI PER UNA NUOVA FASE DI POLITICHE INTEGRATE E PARTECIPATE NEL MUGELLO. L'EFFICACIA DELL'INIZIATIVA SI MISURERÀ ORA SULLA CAPACITÀ DI TUTTI GLI ATTORI COINVOLTI DI TRADURRE LE PROPOSTE EMERSE IN AZIONI CONCRETE, MANTENENDO L'ABITARE AL CENTRO DI UN'AGENDA PUBBLICA CORAGGIOSA E ORIENTATA AL FUTURO. L'IMPEGNO COLLETTIVO DEVE ORA TRADURSI IN UN PIANO D'AZIONE STRUTTURATO PER GARANTIRE CHE IL DIALOGO PORTI A UN CAMBIAMENTO TANGIBILE PER I CITTADINI DEL MUGELLO.



CONCLUSIONI

ASSISTENTI SOCIALI DELLA
SOCIETÀ DELLA SALUTE
MUGELLO
ASSESSORI E FUNZIONARI DEI
COMUNI DI BORGO SAN
LORENZO, BARBERINO DI
MUGELLO, DICOMANO,
SCARPERIA E SAN PIERO
ASSOCIAZIONE ARTEMISIA
ASSOCIAZIONE PROGETTO
ACCOGLIENZA
ASSOCIAZIONE PROGRESSISTI
DEMOCRATICI PER BORGO
ASSOCIAZIONE IL MULINO
ASSOCIAZIONE OLTRE - PONTI
FRA I MONDI
APPC
CASA SPA
CENTRO RADIO SOCCORSO
BORGO SAN LORENZO
CENTRO IMMOBILIARE DELLA
TOSCANA - AGENZIA
IMMOBILIARE BORGO SAN
LORENZO
CESPI - CENTRO STUDI DI
POLITICA INTERNAZIONALE
CONSIGLIO REGIONALE DELLA
TOSCANA
CGIL
CISL
COOPERATIVA CONVOI
COOPERATIVA SOCIALE ARCA
COOPERATIVA SOCIALE CAT
COOPERATIVA SOCIALE IL
GIRASOLE
COOPERATIVA SOCIALE
INTRECCI
FEDERCONSUMATORI
FEDERSANITÀ ANCI TOSCANA
LAMA IMPRESA SOCIALE
PARROCCHIE DI SAN PIERO E
CAMPOMIGLIAIO
SCUOLA ITALIANO PENNY
WIRTON
STUDIO M IMMOBILIARE DI
MAURA MORICCI
SUNIA PROVINCIALE FIRENZE
TERTULIA APS (MERCATO
CONTADINO DEL GIOVEDÌ)
USL TOSCANA CENTRO
CITTADINANZA DEL TERRITORIO
MUGELLANO



**HANNO
PARTECIPATO
ALL'EVENTO [E CI
TENIAMO A
RINGRAZIARE]**





Il primo Community Land Trust in Italia

Un modello abitativo
abbordabile,
anti-speculativo,
collaborativo



UN PROGETTO DI



Fondazione
Comunità
Porta
Palazzo

Karl Krähmer, Dialoghi sull'Abitare,
Borgo San Lorenzo, 16/12/2025

chi siamo

Fondazione Community Land Trust - Terreno Comune

Siamo una realtà costruita dal basso che lavora dalla convinzione che la casa sia un diritto, non una merce.

Nasce dalla Fondazione di Comunità Porta Palazzo-Aurora, costituita nel 2019 per lavorare insieme per migliorare la qualità di vita nel nostro quartiere e contrastare la gentrificazione.



il contesto - a Torino

e altrove

Case sempre meno accessibili in quartieri e territori che cambiano secondo logiche di crescita economica e profitto (speculazione edilizia, gentrificazione, turistificazione ecc.)

01

Costi troppo alti in rapporto al reddito

Molte persone e famiglie faticano a trovare soluzioni dignitose. Affitti e acquisti sono fuori portata per i redditi medio-bassi.

02

Difficoltà di accesso e discriminazione

Famiglie, specialmente con figli e/o di origine migrante, incontrano diffidenza e razzismo. Accesso molto difficile a un alloggio dignitoso e stabile anche per chi ha reddito sufficiente.

03

Abitazioni inadeguate e caporalato abitativo

Le difficoltà di accesso alimentano un mercato parallelo spesso illegale che sfrutta la mancanza di alternative per affittare a costi elevati case in condizioni di degrado.

04

Trasformazioni urbane e gentrificazione

I processi di riqualificazione, senza adeguate politiche abitative, rischiano di espellere i soggetti più fragili, indipendentemente dalla loro intenzione

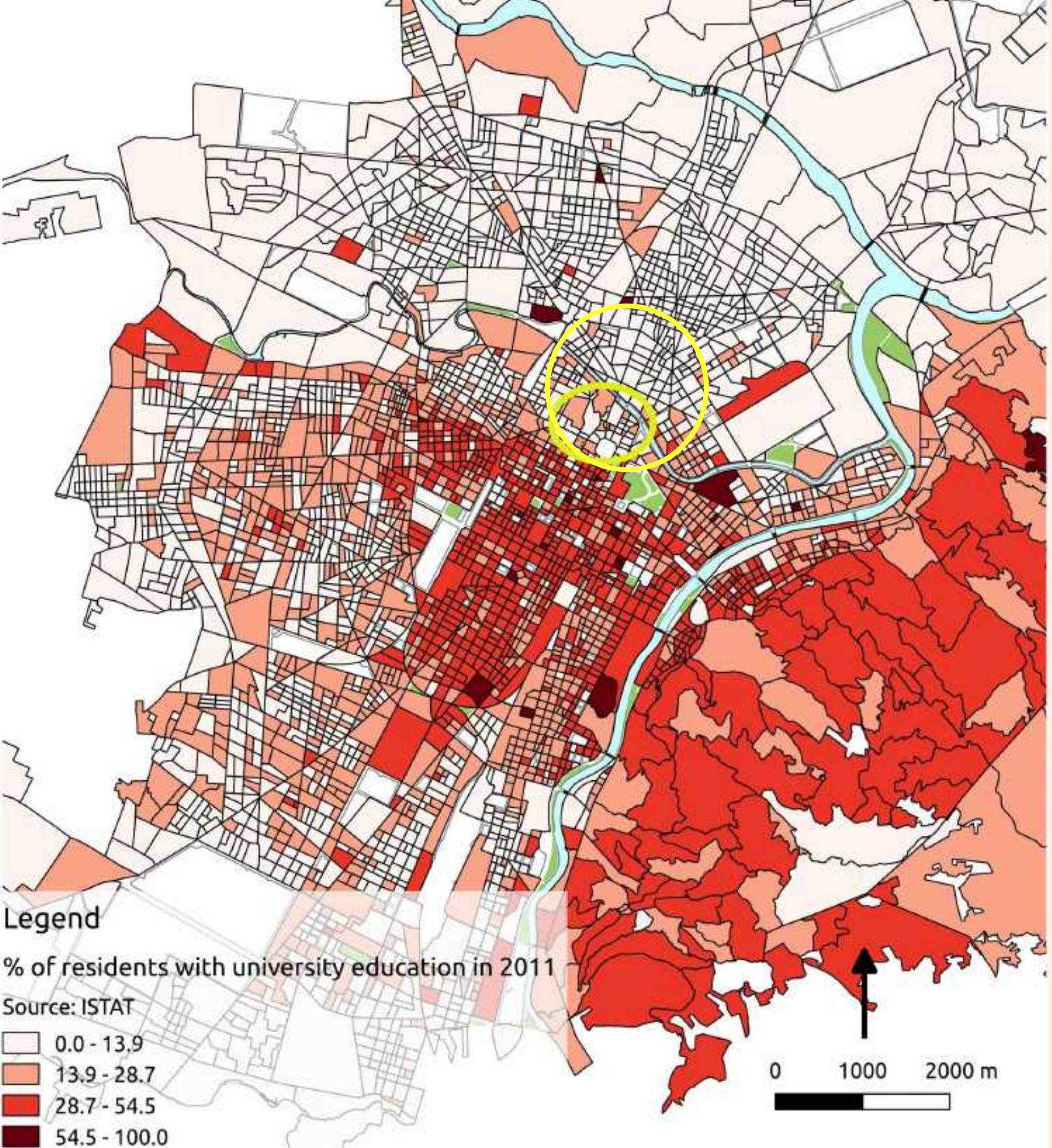
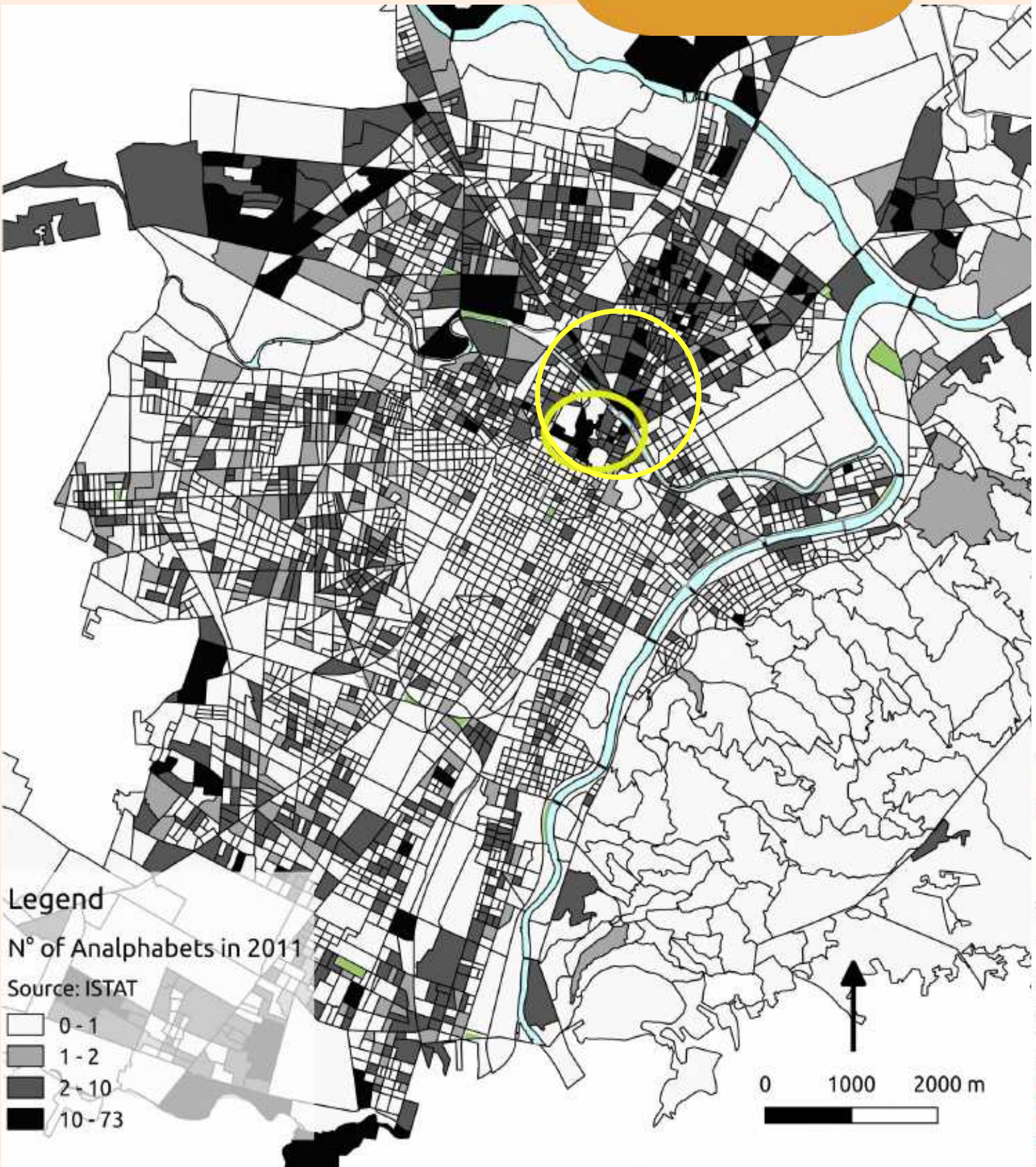
il quartiere: Porta Palazzo

e Aurora

- Semi-centrale; ruolo importante del mercato di Porta Palazzo
- **Luogo di arrivo e transito di movimenti migratori** da anni '60 (36% residenti, media città: 15%; Cabodi et al., 2020)
- **Indicatori povertà sopra media TO:** più richiesta servizi sociali, livelli inferiori di educazione, più sfratti - case più economiche (ibid.)
- **Reddito medio** pro capite (2021): €18,726 - 23% **sotto media cittadina**, < 1/3 di quartieri più ricchi (Supino, 2023)
- **Ecologicamente**, quartiere povero ma in città ricca: emissioni gas serra sopra livello di sostenibilità, per casa, cibo, mobilità (ca. 5to/anno pro capite: Genta et al., 2022; Krähmer, 2025)
- Alta **vulnerabilità a impatti crisi climatica**



livelli di educazione



trasformazioni

urbane

Trasformazioni di città / territorio

(progetti infrastrutturali e di mobilità, riqualificazioni, progetti per transizione ecologica e adattamento al cambiamento climatico, turismo...)

> creano **valore**, spesso grazie a **impegni collettivi** (spesa pubblica, impegno di collettività, impegno di singoli investitori...)

>> tale valore **viene appropriato individualmente attraverso la rendita fondiaria**

>>> aumento del costo delle case

- Desiderato o meno: diseguaglianze, espulsioni, gentrificazione
- Contraddizioni tra obiettivi politici (p.es. Sostenibilità ecologica e giustizia sociale)



trasformazioni

urbane

Trasformazioni di città / territorio

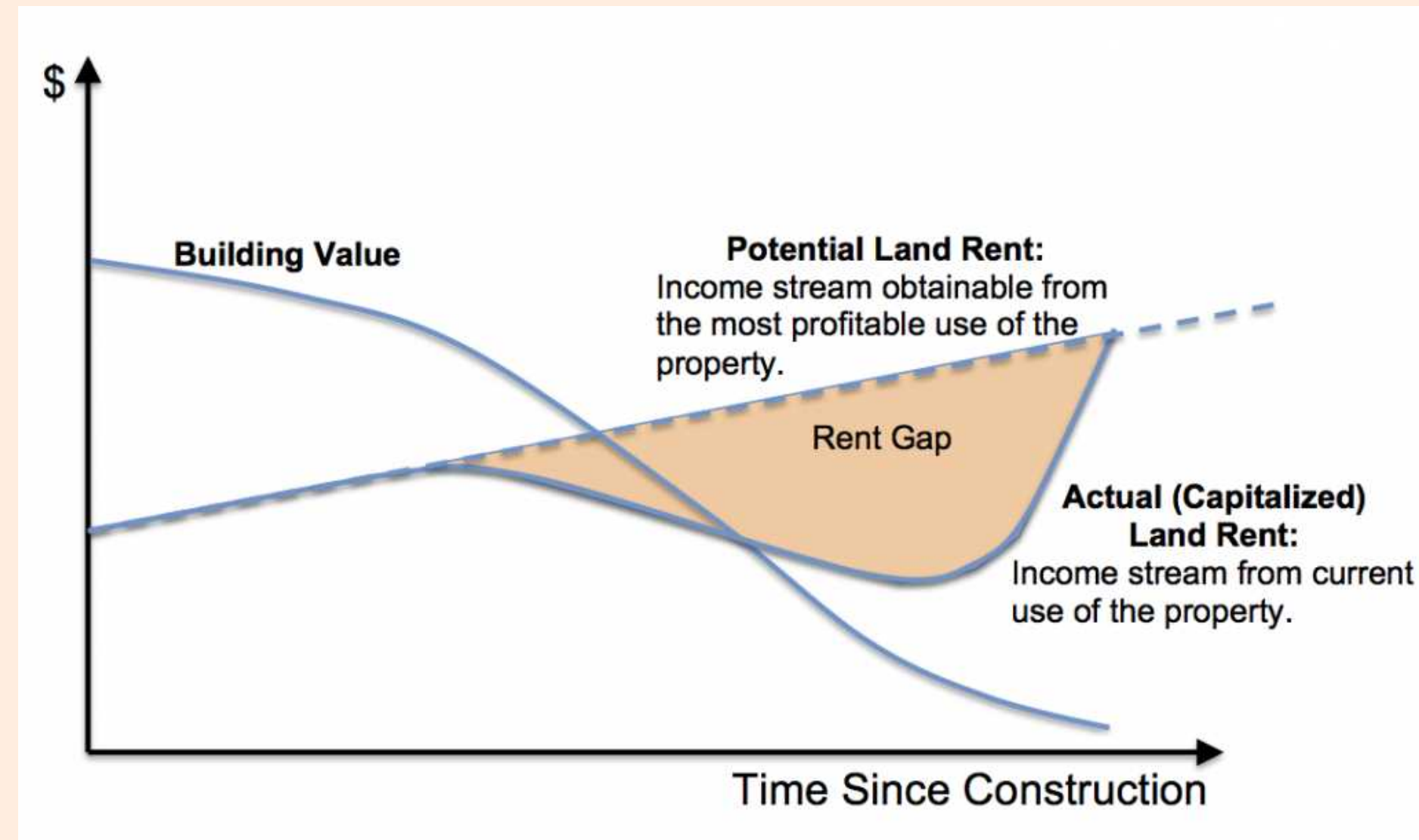
(progetti infrastrutturali e di mobilità, riqualificazioni, progetti per transizione ecologica e adattamento al cambiamento climatico, turismo...)

> creano **valore**, spesso grazie a **impegni collettivi** (spesa pubblica, impegno di collettività, impegno di singoli investitori...)

>> tale valore **viene appropriato individualmente attraverso la rendita fondiaria**

>>> aumento del costo delle case

- Desiderato o meno: diseguaglianze, espulsioni, gentrificazione
- Contraddizioni tra obiettivi politici (p.es. Sostenibilità ecologica e giustizia sociale)



<https://streets.mn/2018/02/16/chart-of-the-day-rent-gap-theory/>

la proposta

Il Community Land Trust (CLT)

Un modello di proprietà collettiva

Mette al centro il diritto all'abitare, limitando la proprietà delle case al loro valore d'uso.

Scardinando il meccanismo della rendita, rende il suolo un bene comune.

Case di qualità, accessibili per sempre

Il CLT garantisce case dignitose a costi sostenibili e, assicura, attraverso i limiti alle proprietà delle singole case che il loro **prezzo resti accessibile per sempre**, generazione dopo generazione.

Abitare collaborativo e radicamento nel quartiere

Il CLT promuove l'**abitare collaborativo** offrendo spazi collettivi e aperti al quartiere. Della governance farà parte sia chi abita che presone e realtà del quartiere. La casa riguarda tutto il quartiere / territorio.



come funziona

Il modello del Community Land Trust



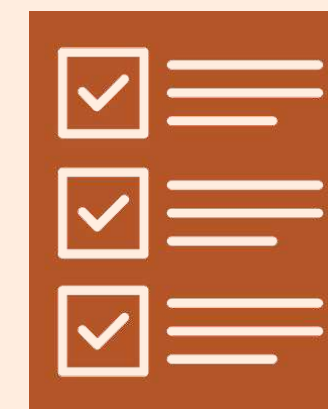
Separazione della proprietà

Le famiglie acquistano il diritto di superficie e non il terreno (che resta di proprietà della Fondazione CLT), a un prezzo ridotto.



Limitazioni alle proprietà individuali

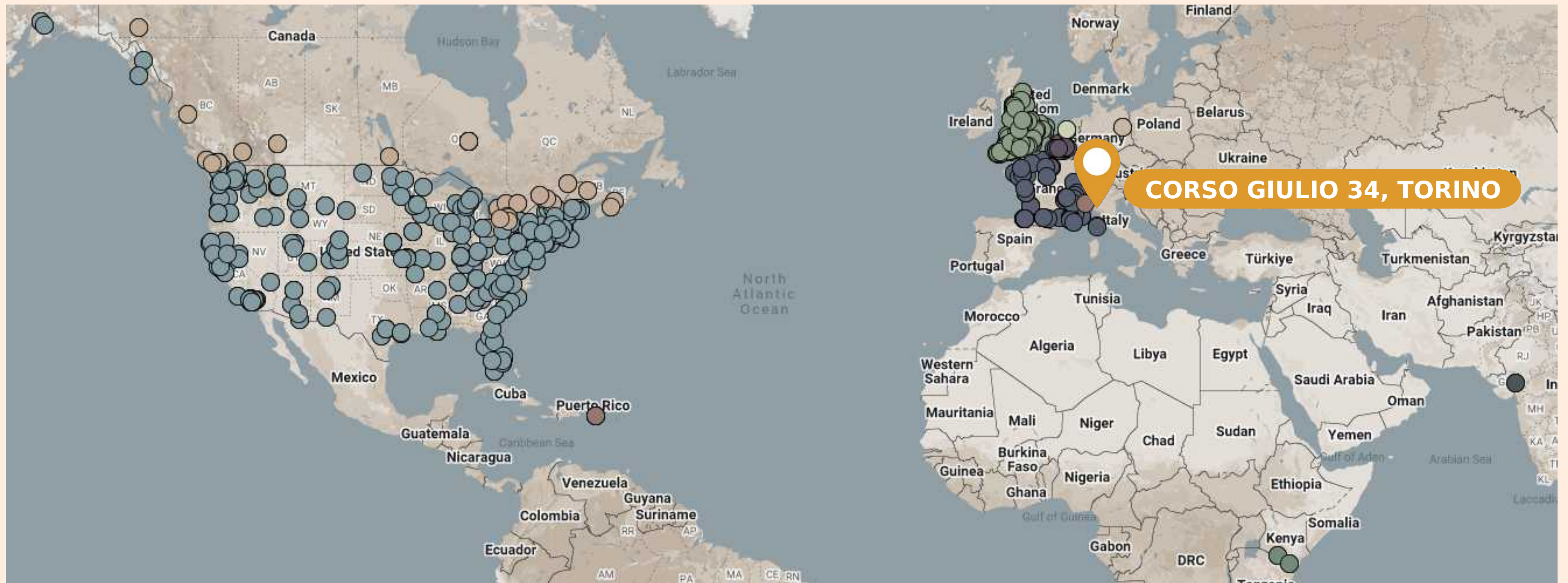
Le famiglie utilizzano le case per tutto il tempo che vogliono ma: non possono metterle a reddito (p.es. Airbnb); rivenderle solo a famiglie in lista di attesa e a un prezzo che aumenterà di un massimo del 25% dell'aumento del valore di mercato.



Governance partecipata tripartita

La governance della Fondazione CLT è condivisa tra proprietari degli alloggi, comunità del quartiere e garanti dell'interesse pubblico.

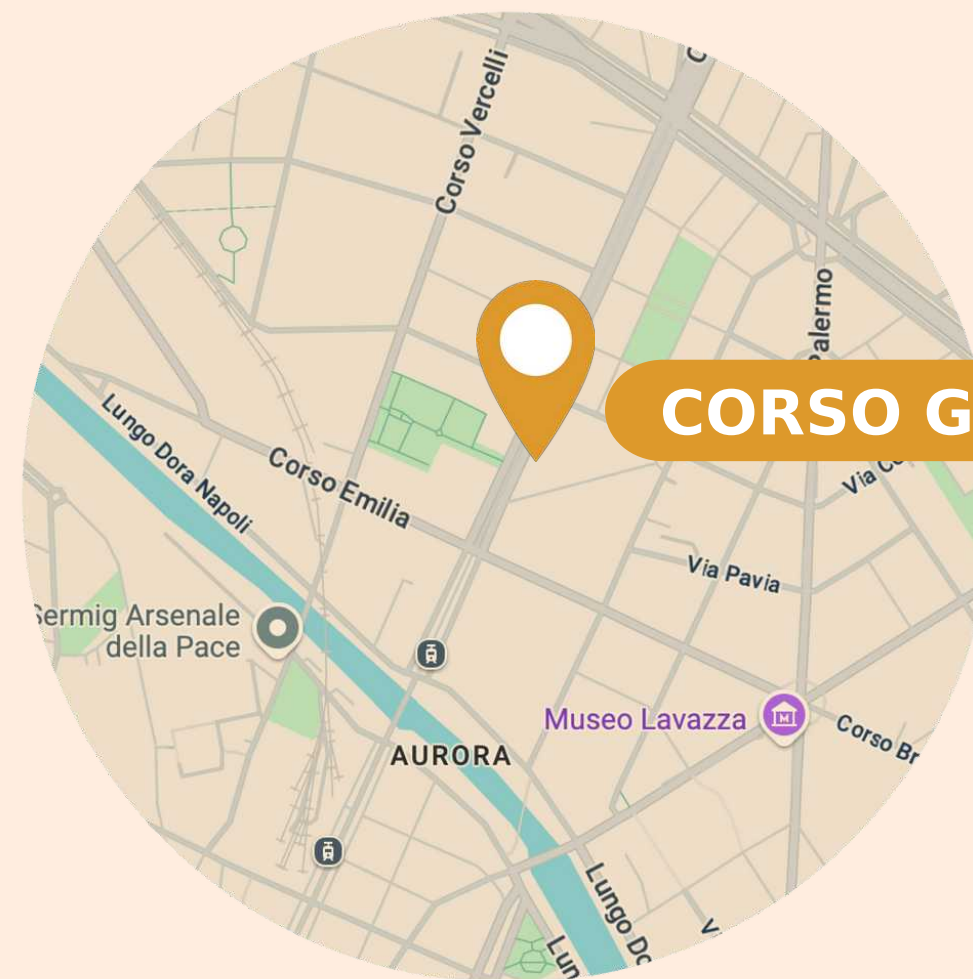
nel mondo



- Il CLT nasce negli USA tra gli anni '60 e '70 in lotte per la terra di comunità nere, in ambito rurale
- Oggi esistono più di 600 CLT nel mondo con migliaia di case (<https://www.cltweb.org/resources/clt-directory/>)
- Circa 10 anni fa, il CLT arriva in Europa continentale con il CLT di Bruxelles, nato dal basso ma co-fondato e co-finanziato dall'ente pubblico

GIULIO34

Giulio34, il primo Community Land Trust in Italia



CORSO GIULIO 34, TORINO

 **1000**
MQ

 **2.7 Mio.€**
COSTO TOTALE
PROGETTO

 **16**
APPARTAMENTI

 **1**
SPAZIO DI
COMUNITÀ

 **1**
CORTILE E
TERRAZZO

 **3**
SPAZI
COMUNI

GIULIO34



Giulio34

Vicini verticali

Giulio 34 è il progetto pilota del primo Community Land Trust italiano a Torino.

Un edificio di inizio Novecento, al numero 34 di corso Giulio Cesare, a Torino, che **sarà ristrutturato per ospitare 16 appartamenti per ca. 50 abitanti. Target: reddito mensile 1200-1600€ con figli**

Il progetto offre anche **spazi collettivi per chi vi abita e uno Spazio di Comunità aperto al quartiere**, il primo spazio trasformato e già aperto.



GIULIO34

Il Progetto

L'intervento si concentra sui principi della Bellezza, Collettività e Sostenibilità.

Serramenti nuovi e impianti ad alta efficienza ottimizzeranno i consumi energetici. Saranno installati pannelli solari termici e fotovoltaici sul tetto, primo passo per una Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale (CERS).

Il progetto valorizza il cortile-giardino, facendo spazio al verde e ampliando i balconi degli appartamenti sulla corte interna. Locali polivalenti e una lavanderia saranno a disposizione dei residenti.

Gli interni conserveranno la bellezza di un edificio storico, valorizzando le finiture d'epoca e riducendo l'impatto ambientale di nuovi materiali.

Spazi privati
16 appartamenti
da 40 mq a 87 mq

Ballatoi
Nuovi terrazzi



Spazio di comunità
a disposizione del
quartiere

Spazi collettivi
Lavanderia,
laboratori

Spazi collettivi
Spazi polifunzionali
con cucina e
servizio

Spazi collettivi
Cortile, terrazza

GIULIO34

Modello economico: Costi

(semplificato)

Finanziato con più di 80
prestiti di solidarietà

7%

Altre spese

19%

Acquisto

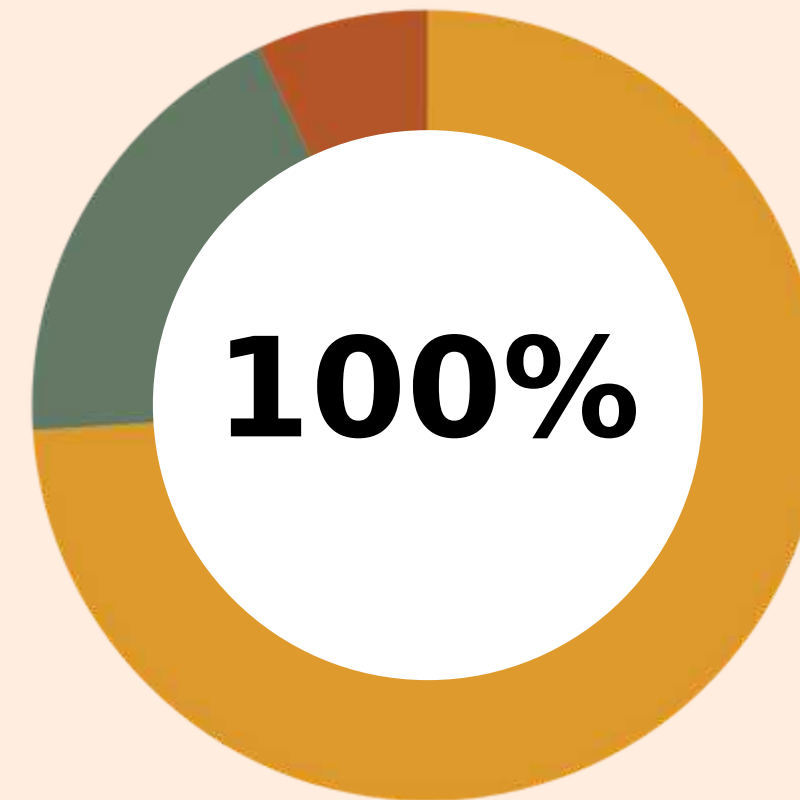
100%

74%

Ristrutturazione

2.700.000€

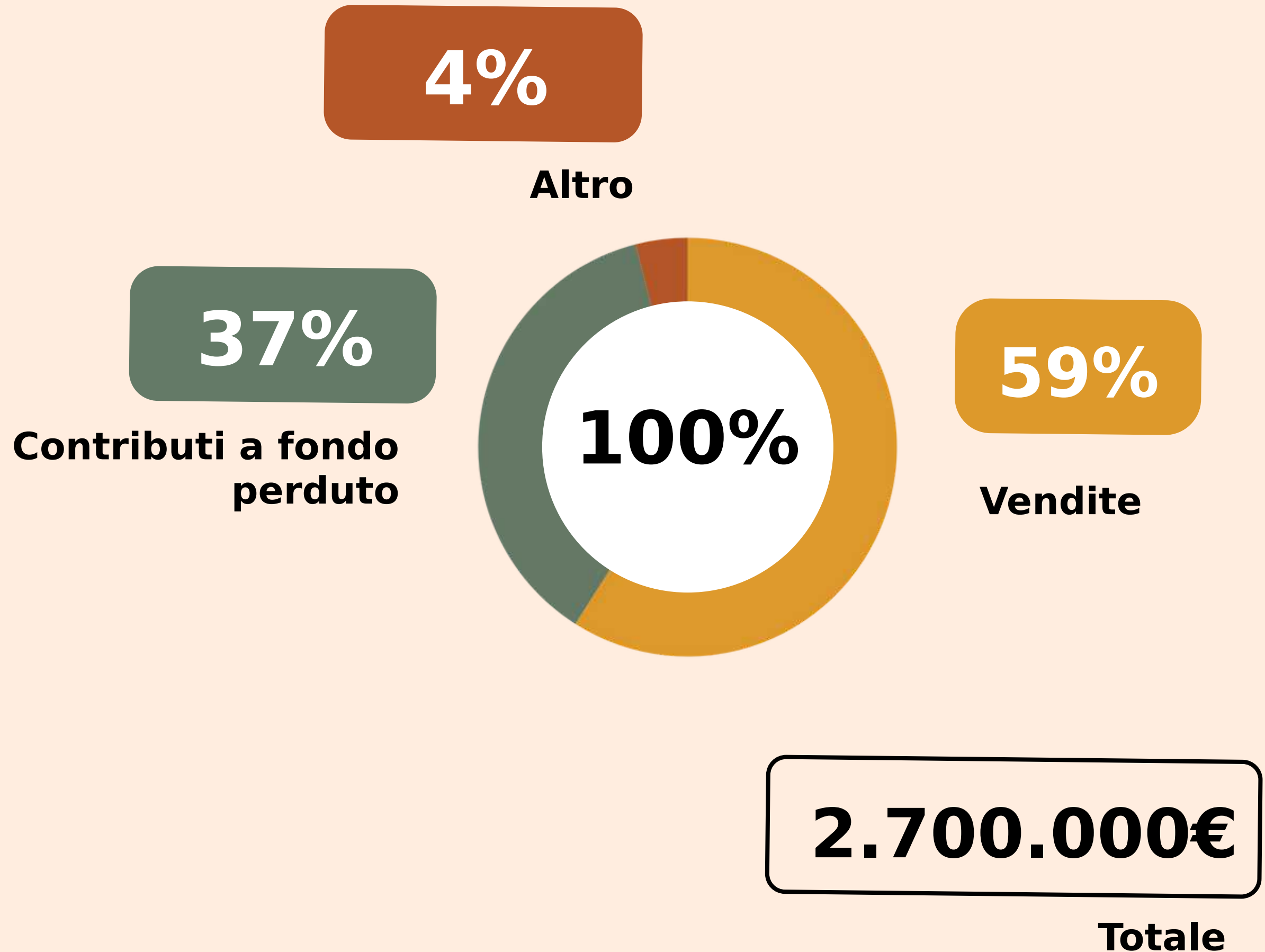
Totale



GIULIO34

Modello economico: Entrate

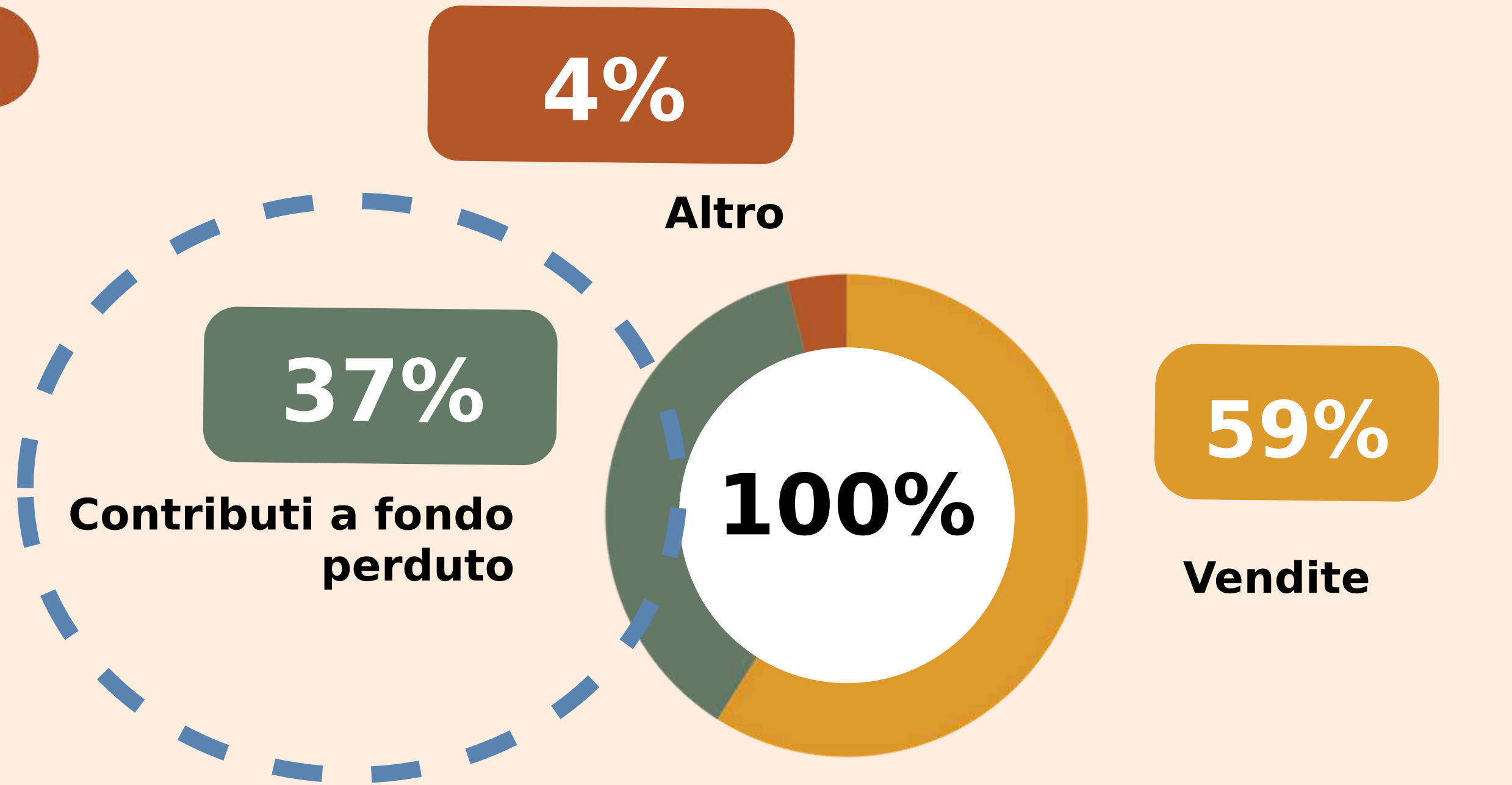
(semplificato)



GIULIO34

Modello economico: Entrate

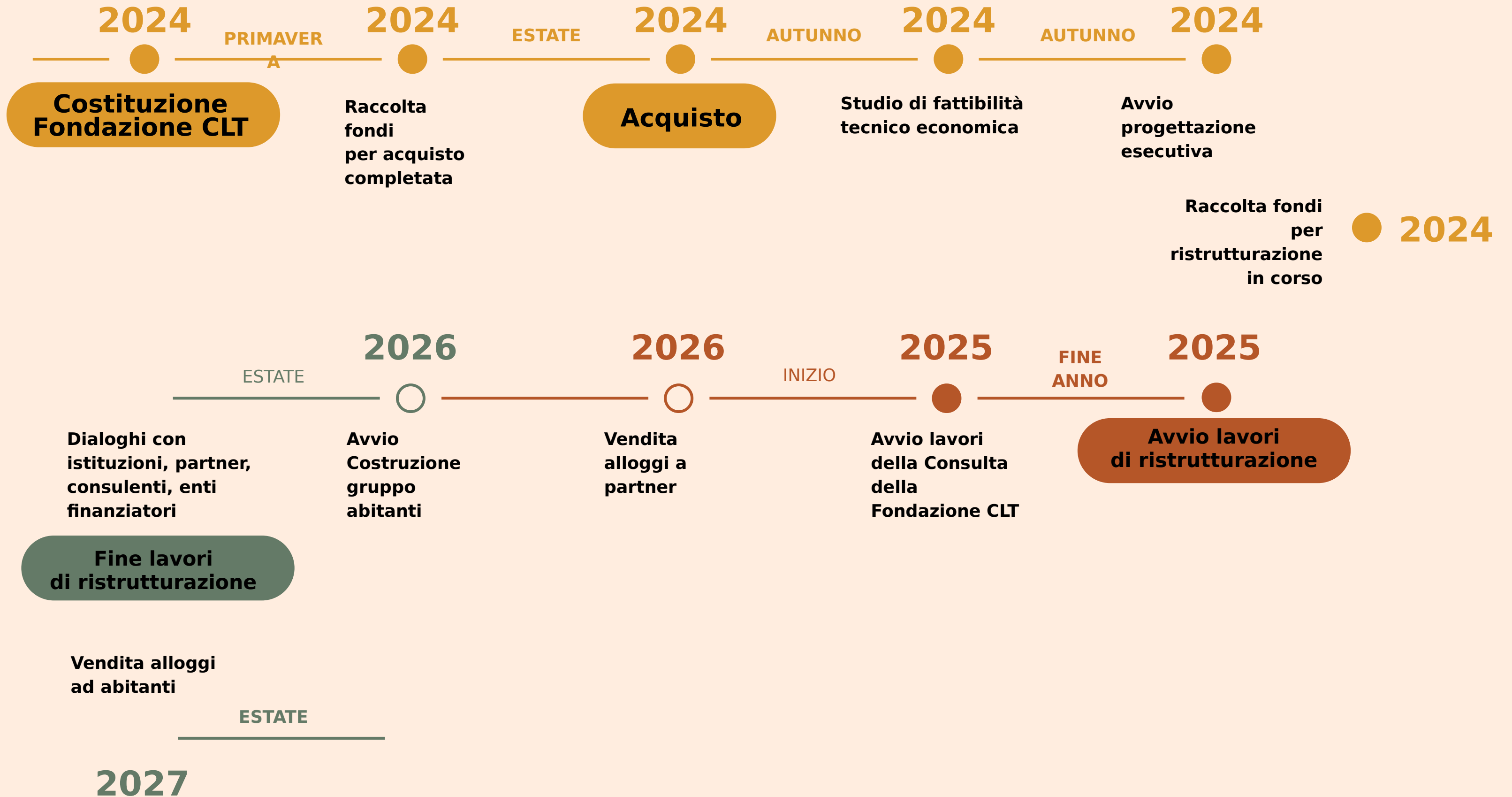
(semplificato)



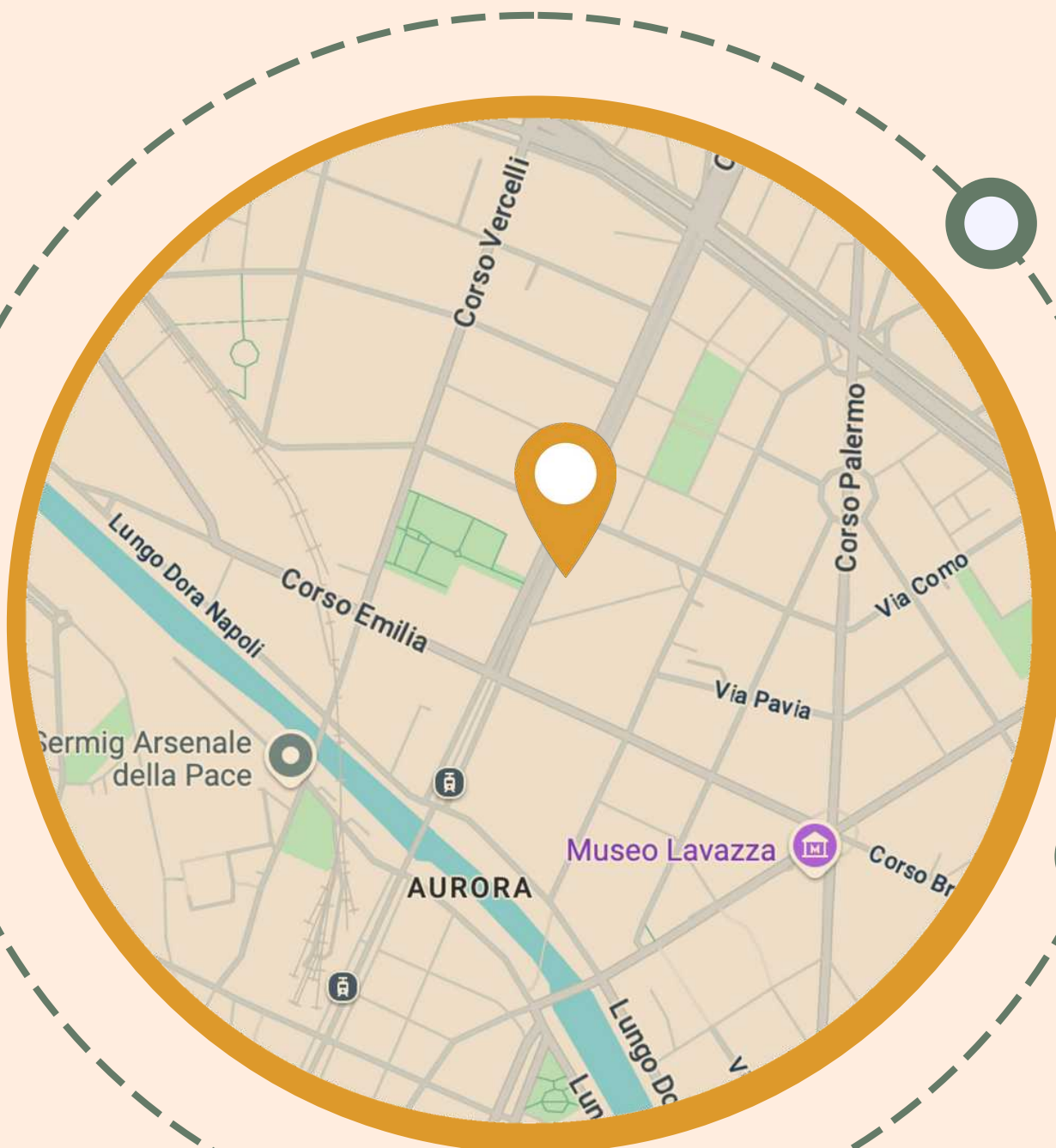
2.700.000€

Totale

timeline



Impatto sul quartiere



Contrasta la gentrificazione
facendo del suolo un bene comune.
(Choi et al., 2018)

Promuove l'equità sociale
e il protagonismo della comunità
con attività a supporto della
cura dello spazio pubblico.

Si apre al quartiere
con lo Spazio di Comunità al piano
terra, un punto di accesso a servizi
sociali e attività comunitarie.

RICONOSCIMENTI

- Attestato di buona pratica territoriale per un'Italia più sostenibile 2024 - ASviS
- Progetto partecipante alla 19esima edizione della Biennale Internazionale di Architettura di Venezia, curata da Carlo Ratti (maggio-novembre 2025)

Vantaggi e limiti

del CLT

• Vantaggi

- **Pronto all'uso:** non servono modifiche normative, si può realizzare a diritto esistente
- **Adattabile:** può essere usato in contesti urbani e rurali, in affitto e vendita, per scopi residenziali e altre attività, si può combinare con il modello cooperativo
- **Anti-speculativo a lungo termine:** meccanismo anti-speculativo ancorato in statuto, contratti e governance condivisa >> più forte che nella proprietà pubblica >>> strumento di governo inclusivo di trasformazioni urbane / territoriali
- **Partenariato pubblico-privato - con fine pubblico:** permette la collaborazione tra soggetti pubblici e privati in molti modi
- **Efficienza della spesa pubblica / con fine pubblico:** sussidio iniziale mantiene la sua efficacia senza limite di tempo; spesa pubblica non deve finanziare tutto il costo

• Limiti

- **Ruolo del pubblico in Italia da capire:** a differenza p.es. del CLT di Bruxelles, per ora non è chiaro come esattamente il pubblico in Italia possa contribuire (con immobili vuoti? Approfondimento giuridico da fare!)
- **Ma il ruolo del pubblico serve perché il modello sia davvero trasformativo:** modello economico di Giulio34 non replicabile in grandi numeri (90% volontariato, donazioni...)
- **Non automaticamente è ecologicamente sostenibile:** molti progetti di CLT sono di nuova costruzione

Verso una rete italiana

di CLT?

- Oltre al progetto pilota, stiamo lavorando **per sostenere l'avvio di nuovi progetti di CLT in Italia**
- C'è **interesse da parte di realtà pubbliche e private** (Comuni, cooperative sociali ecc.) da Sud a Nord: Settimo Torinese, Venezia, Castel del Giudice, Napoli, Catania...
- Si potrebbe costruire una **rete italiana di CLT**



partnership

Sostenitori e donatori

81

PRESTATORI
INDIVIDUALI

5

COOPERATIVE
E IMPRESE
SOCIALI



Fondazione
Compagnia
di San Paolo



Consiglio di Indirizzo

Karl Krähmer, Presidente, CdA
Andrea Couvert, Vicepresidente, CdA
Santiago Gomes, CdA

Chiara Mossetti
Antonio Vercellone
Laura Colini

Souad Maddai
Anna Chiambretto
Giovanni Magnano

Piera Salvano

Professionalità coinvolte (lista molto incompleta)

FATTIBILITÀ GIURIDICA

Antonio Vercellone,
Giurista, UniTo
Andrea Ganelli e
Maria Clara Rosso
Leading Law, Notai

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Sandra Giannini,
Architetta
Paolo Maccario,
Architetto
Follow the Architect,
Studio architettura

PIANO ECONOMICO- FINANZIARIO

Avanzi

IMMAGINE COORDINATA

Calibro Zero

DI TUTTO, MA DAVVERO DI TUTTO

Staff, attivista e volontari
Cecilia Guiglia, Ivano Podestani,
Riccardo Zucaro, Alessandra Di Renzo,
Stefano Zummo, i/le partecipanti ai
workshop di falegnameria e tantissime
altre



Giulio34
Vicini verticali

UN PROGETTO DI



**Community
Land Trust**
Terreno Comune

Fondazione
Comunità
Porta
Palazzo

Scopri di più:

