



Research article

First published online: May 30, 2023

Daniela Anna Festa*

POLITICHE ABITATIVE EMERGENTI AFFORDABLE HOUSING E PROPRIETÀ URBANA

Abstract

Access to housing is a main challenge for contemporary urban policies. Community Land Trusts, as a way to ensure affordable housing, are based on three elements: the disjunction of land ownership from the enjoyment of housing; rent limitation; tripartite governance involving residents, local community, and public stakeholders. CLT represents – not public nor private - housing policies aimed at ensuring the right to the city for medium and low-income people and minorities. In France, a similar institution directly inspired by CLTs, the Organisme de Foncier Solidaire (OFS), was included in the urban code in 2014 and many major cities have supported its development in order to avoid middle-class suburbanization. This paper analyses the genesis and circulation of CLTs between the US and Europe, especially focusing on the French OFS. Both American and French solutions represent innovative policies characterized by a performative use of property with the aim of reversing exclusivity, so as to contrast urban rent by fostering social access. Despite recurrent references to the CLTs, OFS does not promote community participation seeking the contrast of real estate speculation and the control of public funds more than the general politicization of affordable housing as urban commons.

Keywords: affordable housing, community land trust, property, urban policies, policy mobility

* Department of Methods and Models for Territory, Economics and Finance, Sapienza University of Rome, Italy

1 Introduzione

L'*affordable housing* è divenuto un tema centrale delle politiche urbane negli ultimi decenni. Se, a partire dal secondo dopoguerra, l'edilizia residenziale pubblica, pilastro del *welfare state* occidentali, ha garantito l'accesso alla casa per larga parte delle famiglie a reddito basso e modesto, essa ha subito una profonda erosione con l'ascesa delle politiche neoliberali negli anni Settanta. I governi centrali si sono ritirati progressivamente dal settore delegando alle autorità locali le competenze in tema di edilizia residenziale pubblica. Tale decentramento si è accompagnato con una generale delega ai privati con la pretesa di perseguire obiettivi di politica abitativa attraverso gli strumenti d'incentivazione della pianificazione urbana: *inclusive zoning*, volumetrie premiali, compensazioni. Ciò ha contribuito, per un verso, ad accreditare l'opzione neoliberale che la crisi fosse un problema d'offerta e, per l'altro, a mercificare lo spazio urbano poiché la realizzazione dell'edilizia sociale ha avuto come contropartita la proliferazione di diritti edificatori. Se il concetto di accessibilità, come proporzionalità tra spese abitative e livello di reddito (Kutty, 2005) è stato formalmente mantenuto, ne sono stati sovente rivisti i parametri così come sono mutati i requisiti di eleggibilità e i target delle politiche. Attraverso l'incentivazione dell'acquisto in proprietà, piuttosto che della locazione agevolata, e l'introduzione di forme di sostegno della domanda, piuttosto che dell'offerta di edilizia pubblica, si è infine perfezionato lo scivolamento degli obiettivi strategici verso gruppi a reddito medio (Forrest e Hirayama, 2015; Friedman e Rosen, 2020; Desjardins, 2013; Filandri et al., 2020).

Occorre, inoltre, situare l'*unaffordability* delle case entro le trasformazioni dei modelli di accumulazione e la correlata perdita di centralità del lavoro salariato nelle economie globalizzate. In questo quadro, sia la realizzazione di edilizia residenziale che il suo accesso si sono legati ai processi di produzione di rendita favorendo la finanziarizzazione dell'*housing* (Rolnik, 2013; Aalbers, 2016). Tali tendenze hanno condotto a una crisi abitativa oggi evidente su scala globale, rispetto alla quale, né il mercato, né le politiche pubbliche riescono a trovare soluzioni adeguate. Quest'*impasse* ha portato molti analisti a cercare alternative alla dicotomia stato-mercato in grado di contrastare quei meccanismi di formazione del profitto e della rendita responsabili delle barriere all'accesso alla casa. Tra queste alternative emergono i *community land trust*, forme abitative, né pubbliche né private, volte a garantire l'*affordable housing* nel tempo.

I *community land trust* (di seguito CLT) sono organizzazioni no-profit costituite per detenere la proprietà sulla terra proteggendola dalle dinamiche del libero mercato e gestendola a beneficio di una collettività locale. Caratterizzati da una molteplicità di soluzioni, essi hanno come elemento comune la separazione della proprietà della terra dai diritti di godimento sugli immobili. La proprietà fondiaria è riservata al CLT che ha come missione di garantirne l'accessibilità sociale nel tempo. Esso attribuisce diritti d'uso sugli edifici costruiti sui propri terreni ad abitanti a reddito basso o medio a beneficio di questi e della comunità del quartiere che preserverà così abitazioni e servizi, contrastando localmente i processi di *gentrification* sempre più pervasivi. Questo assemblaggio legale permette la sottrazione della rendita fondiaria dal valore del costruito consentendo di abbassare i prezzi delle case. Elemento chiave sono gli strumenti anti-speculativi che, evitando la ricattura delle abitazioni da parte del mercato al momento della rivendita e riservandole a fasce di popolazione protette, garantiscono l'*affordability* nel tempo.

Numerosi esperti considerano il CLT uno strumento cruciale per garantire l'accesso alla casa in modo duraturo e sostenibile, sia per gruppi a reddito basso, eleggibili per

programmi di edilizia residenziale pubblica, sia per quei gruppi intermedi - la c.d. fascia grigia - che non possono accedere a questi ultimi, ma per i quali il mercato della casa, in proprietà o in locazione, non è in grado di offrire soluzioni adeguate (Angotti, 2007; Chatterton, 2013; Cabannes, 2013; Rolnik, 2013; Madden e Marcuse, 2016). Si tratta di un istituto sviluppatosi negli Stati Uniti negli anni '60 attraverso una lunga storia di attivismo. Recepto nel *Housing and Community Development Act* (1992) statunitense, il CLT si è poi diffuso nel Regno Unito dove l'analoga tradizione di *common law* ne ha favorito il riconoscimento.

Se in città del Sud globale, quali Voi in Kenya (Simonneau, 2018) come negli insediamenti informali di San Juan in Porto Rico, dei CLT vengono realizzati per evitare il *displacement* delle popolazioni vulnerabili e analoghi progetti sono avviati nelle favelas di Rio e in Birmania, il modello incontra un interesse crescente nelle città del Nord globale come strumento per ostacolare la speculazione. Il CLT si diffonde oggi anche in sistemi di *civil law* in Europa: in Belgio esistono diversi CLT nella regione metropolitana di Bruxelles, che li ha recepiti nel *Code du logement* (nel 2013) e altri sono stati sviluppati a Gent; in Francia, uno strumento simile l'*Organisme foncier solidaire* (di seguito OFS) è stato incluso nel codice di urbanistica (2014) e città come Lille, Rennes, Lyon, Paris, lo promuovono estensivamente. In altri paesi europei (Austria e Germania), si realizzano da tempo politiche di limitazioni della rendita attraverso dispositivi affini.

Lo *Special Rapporteur on adequate housing* dell'ONU ha, inoltre, fortemente promosso nel tempo tali sperimentazioni attraverso l'attribuzione del *World Habitat Award*, nel 2008, alla *Champlain Housing Trust* di Burlington (Vermont, USA), nel 2015, al *Caño Martín Peña CLT* di Porto Rico e, nel 2021, al *CLT Bruxelles*, consacrando i CLT come *housing policy* strategiche. Recentemente, il programma INTERREG, (*Sustainable housing for inclusive and cohesive cities*, 2017-2020) ha coinvolto Londra, Lille, Bruxelles e Gent per promuovere i CLT in Europa. Infine, progetti di cooperazione dell'UE hanno sostenuto *partnership* internazionali sul tema, si pensi al partenariato Barcellona-New York (IUC, 2018-2020) voluto dalla sindaca Ada Colau per supportare l'adozione, nel 2020, di un programma abitativo ispirato al CLT nella capitale catalana.

In questo contributo, basandomi sull'analisi di alcuni casi di CLT statunitensi e della loro genesi e circolazione, metto in luce l'emergere di una genealogia della proprietà, alternativa rispetto all'impianto moderno, volta a sostenere forme anti-speculative e inclusive di accesso alla casa (Par. 2.1; 2.2; 2.3) e, a partire dallo studio degli *Organisme de foncier solidaire* (Par. 3; 3.1; 3.2; 3.3; 3.4), illustro l'adattamento selettivo del modello di CLT evidenziando specificità, criticità e tendenze del processo di diffusione di tali politiche abitative innovative in Europa.

2 I Community land trust negli Stati Uniti

2.1 Una genealogia militante

Le radici ideologiche dei CLT risalgono all'influente teoria di Henry George che guarda al controllo della terra e dei suoi usi come ad una questione centrale di giustizia sociale. A differenza di Marx, che si concentra sulla proprietà dei mezzi di produzione e tra questi della terra, George nella sua opera principale, *Progress and Poverty* (1879), si dedica ai meccanismi di valorizzazione della terra mostrando, nel solco delle

intuizioni di Stuart Mill, la capacità della proprietà di catturare valori creati dallo sviluppo della società, come il valore delle infrastrutture e dei servizi o quello, materiale e simbolico, socialmente riconosciuto ai luoghi. Si tratta delle c.d. esternalità positive capaci di generare rendite di posizione. Secondo George, che riprende un argomento lockiano, a differenza dei frutti del proprio lavoro, la terra costituirebbe un patrimonio comune da condividere e trasmettere piuttosto che da possedere in modo esclusivo (Davis, 2010). Tale prospettiva ispirerà importanti saggi come il seminale *Garden Cities of Tomorrow* di Ebenezer Howard, 1898, che segnerà la pianificazione dell'epoca. Non a caso, uno dei CLT più longevi è la *Letchworth Garden City*, città-giardino fondata nel 1903 nel nord di Londra (che acquisirà nel 1995 una struttura formalmente riferibile ai CLT).

Il movimento per i CLT trae ispirazione dalle città-giardino, ma anche dalle forme indigene di accesso alla terra: dai movimenti di riforma agraria - l'*Ejido* messicano, la *Gramdan* indiana, gli *Ujamaa Vijijini* in Tanzania- e da diverse sperimentazioni di *tenure* alternative negli Stati Uniti. Tra queste, la comunità rurale *School of living* di Suffern (a nord di New York) fondata su modelli non proprietari di uso della terra dal teorico agrario Ralph Brasodi nel 1934. Il primo vero CLT, la *New Communities Inc.* sarà poi fondata in Georgia nel 1968 dal pacifista Bob Swann e dall'attivista dei diritti civili Slater King (fratello di Martin Luther) dopo aver studiato i successi del *Jewish National Fund* nella distribuzione di terreni a piccole comunità in Israele (AA.VV, 1972).

Le prime esperienze statunitensi s'intrecciarono con i movimenti per i diritti civili e il *Black Power*, soprattutto in relazione all'idea che l'accesso e il controllo della terra fossero una questione politica cruciale per i gruppi emarginati (DeFilippis et al., 2018). Sarà la *New Communities Inc.*, a creare il primo CLT di 6.000 acri per alleviare «la situazione residenziale ed economica degli afroamericani che vivono nel Sud rurale» (Davis, 2011, p.15). Alla fine degli anni '70, il *Woodland CLT*, costituito da due donne, impone, infine, ai proprietari che avessero rivenduto la propria abitazione di mantenere solo una parte di profitto lasciando il resto al *trust* per sostenere l'accesso dei futuri abitanti. I pilastri del CLT erano stati già dunque forgiati in seno alle esperienze pionieristiche. Oggi, negli USA, il network CLT recensisce circa 260 CLT in 23 Stati alcuni dei quali gestiscono *stock* di centinaia e perfino di migliaia di abitazioni assumendo un ruolo decisivo nelle politiche abitative locali.

2.2 Il modello CLT

Benché i CLT abbiano come missione primaria quella di garantire l'offerta di *affordable housing*, essi possono essere utilizzati per sviluppare una varietà di progetti di uso del suolo - spazi pubblici, giardini comunitari, attività commerciali e ricreative - potendosi configurare come strumento di politica territoriale che guarda all'abitare come dimensione integrata e non solo in chiave residenziale ed emergenziale.

I tre elementi costitutivi del CLT sono: *terra*, *trust (fiducia)* e *comunità*¹. Il CLT acquisisce la *terra* o gli immobili già costruiti, a prezzo di favore, spesso al prezzo

¹Non si possono scandagliare qui i molti aspetti critici connessi al concetto di comunità, tra i quali una sorta di autoevidenza assiologica e l'oscuramento di conflitti e differenze interne. Valga segnalare che il termine viene qui utilizzato nel solco dei *commons studies* sviluppatosi a partire dai lavori del Nobel per l'economia Elinor Ostrom, ove la comunità è la componente soggettiva dei *commons* e, infine che, nella prospettiva femminista e decoloniale, tale concetto viene

simbolico di 1\$ da istituzioni pubbliche promotrici, o li riceve attraverso donazioni, con l'intento di controllare la proprietà e di sottrarre i terreni al mercato speculativo. L'*amministrazione fiduciaria* è assicurata in diversi modi. Conservando la proprietà del terreno, il CLT stipula accordi a lungo termine con soggetti a reddito basso o modesto, ai quali viene conferita una particolare forma di godimento della casa, intermedia tra proprietà e locazione, che presenta particolari caratteri di stabilità. Il contratto di attribuzione dei diritti sull'abitazione stabilisce una serie di restrizioni come i criteri di eleggibilità dei futuri abitanti e la formula per calcolare il prezzo di rivendita che, dovendo garantire l'accessibilità, ridurrà considerevolmente il profitto. Allorquando i residenti vogliono lasciare il *trust*, il CLT ha il compito di verificare le condizioni d'acquisto o di esercitare l'opzione di riacquisto nel caso in cui i residenti non reperiscano acquirenti.

Per quanto riguarda la *comunità*, occorre precisare che l'introduzione del concetto sia stato al tempo stesso strategico e problematico in seno al movimento CLT. Esso servì a distinguerlo da altre forme di *real estate trust*, che non avevano finalità redistributive, tuttavia, gli attivisti già nella prima fase di sperimentazione esprimevano piena consapevolezza del carattere abusato, impreciso e confuso del termine chiarendo il significato da attribuirgli e la duplice nozione di comunità: una comunità dei residenti e una comunità locale che si identifica e supporta il *trust* (AA.VV. 1972). Coerentemente a tale visione, l'adesione al CLT è aperta a chiunque viva all'interno dei confini geografici della comunità di riferimento e ogni gruppo di aderenti ha la responsabilità di eleggere un terzo dell'organo di governo. Il consiglio di amministrazione è, infatti, tendenzialmente tripartito e comprende 1/3 di rappresentanti di residenti nelle case del CLT; 1/3 di membri della comunità (associazioni e altri gruppi locali) e 1/3 di rappresentanti dell'interesse pubblico che possono essere selezionati tra rappresentanti pubblici o organizzazioni *no-profit*, personalità di alto profilo impegnate nei temi dell'accesso alla casa o centri universitari e di ricerca.

Tale *governance* rappresenta un tratto importante. Innanzitutto, essa è impregnata della visione statunitense di una comunità come sintesi di un pluralismo di interessi che vengono messi in tensione al fine di comporsi in un agonismo (Mouffe, 1999) assunto come strumento di equilibrio dinamico tra diverse posizioni. Il modello di *governance* consente, inoltre, di comprendere meglio la finalità dell'istituto. L'obiettivo non è solo preservare il patrimonio immobiliare locale, affinché le comunità dispongano di un parco di *affordable housing*, ma anche di sviluppare competenze locali (orientamento e garanzie per forme di credito bancario agevolato) e una serie di infrastrutture territoriali (giardini, piccoli commerci, luoghi di aggregazione e socialità) *decommodified* e accessibili per la comunità garantendo il suo radicamento e contrastando localmente gli effetti dell'indebitamento predatorio e di una *gentrification* sempre più aggressiva.

2.3 Nel cuore del *real estate*

Alla fine degli anni '50, mentre Jane Jacobs era impegnata a contrastare il piano di Robert Moses per la riqualificazione del *Greenwich Village*, un'altra donna, Frances Goldin, una delle principali attiviste di *Cooper Square*, iniziò a contestare, insieme alle diverse comunità di uno dei quartieri più multietnici di New York, il progetto di

approcciato in modo tattico per destabilizzare, per un verso, l'individualismo proprietario di stampo coloniale, per l'altro, l'universalismo di matrice liberal-pubblicistica.

rinnovamento urbano proposto dal noto pianificatore per il *Lower East Side*, cuore di Manhattan, oggi capitale globale del *real estate*. Il piano di Moses intendeva rinnovare un'area di undici isolati. Benché il progetto prevedesse edilizia abitativa anche popolare, il *Cooper Square Committee* denunciava che i costi sarebbero stati comunque inaccessibili per la maggior parte degli abitanti e la riqualificazione avrebbe causato il *displacement* di 2.400 famiglie, 400 occupanti di camere singole e 4.000 senza tetto.

La mobilitazione fu favorita dalla presenza nel quartiere di sindacati, partiti e associazioni che consentirono la convergenza delle esperienze del movimento per i diritti civili, delle rivendicazioni femministe e di esperienze di militanza radicale che si federarono dando vita ad uno dei primi movimenti urbani newyorchesi. Dopo centinaia di riunioni pubbliche, che condussero alla formulazione del primo *Alternative community planning* della città, fu solo con la crisi fiscale che colpì New York negli anni '70 che si crearono le condizioni per un'accelerazione. Con la crisi, infatti, la Grande Mela si trovò ad acquisire per trasferimento forzoso centinaia di abitazioni abbandonate dai proprietari morosi e a prevedere, vista l'impossibilità di gestire un tale patrimonio in piena crisi, di destinarne una parte a forme alternative di gestione. Sarà negli anni '90, grazie all'interlocuzione con il primo sindaco africano americano, David Dinkins, sensibile alle rivendicazioni delle minoranze nere, che si perfezionerà la cessione degli immobili (tra il 1991 e il 2008), da parte del *Department of Housing Preservation* di NY al prezzo simbolico di 1 \$, dapprima all'organizzazione *no-profit Mutual Housing Association* create dal Comitato e, infine, al *Cooper Square CLT* costituito nel 1994.

Il *Cooper Square CLT* gestisce oggi 327 unità in 23 edifici. Tra queste 24 sono unità commerciali, tra cui anche luoghi destinati ad attività sociali e ricreative. Gli immobili sono sparsi tra la terza e la quarta *Est street* e tra la *1st Avenue* e *Bowery*. Siamo vicinissimi al *Finacial District* dove i valori immobiliari sono tra i più alti al mondo. La gestione in CLT consente di locare un bilocale a circa 450 \$ rendendolo accessibile per residenti con il 25% dell'*Area Median Income* – AMI (Angotti, 2007²) laddove, nella stessa area, abitazioni simili sono affittate a circa 3750 \$ e, più in generale a Manhattan, ad oltre 4300 \$ (*Manhattan Rental Report by M.S.N. Real Estate*, 2020). Il livello di reddito medio degli attuali residenti è circa il 45-50% dell'AMI. Essi possono rimanere nella propria abitazione anche se il loro reddito aumenta (entro l'80% AMI). Il gruppo etnico di residenti più numeroso è latino-americano (per lo più portoricano), ma c'è anche una considerevole popolazione cinese. La popolazione anziana è numerosa, molti tra gli anziani, tra cui molte donne sole, hanno potuto invecchiare nelle proprie abitazioni³.

Il *Cooper Square CLT* si organizza su un modello intelligentemente intermedio tra proprietà e locazione. I residenti sono *share-holders del CLT*, ma l'azione minima ha un costo molto accessibile⁴, stabilito in relazione alle fragili condizioni economiche della popolazione locale. I residenti inoltre versano (attraverso la *Mutual Housing Association*) un canone di locazione al CLT, il vero proprietario del suolo.

² Benché i dati offerti da Angotti si riferiscano al 2007, essi sono stati confermati attraverso una serie di interviste condotte nel 2020.

³ Questi dati d'ordine generale sono stati raccolti attraverso l'osservazione e confermati da due interviste (Tom Angotti - *Cooper Square CLT*, 2019 e David Powell - *Cooper Square Committee*, 2020), tuttavia né la documentazione del CLT, né le fonti municipali, né la letteratura consentono una ricostruzione più precisa.

⁴ All'epoca della costituzione della MHA la somma richiesta per essere azionisti fu di 250\$ poi portata a 1.800\$ per i nuovi aderenti (1994).

Il *Cooper Square CLT* rappresenta un esempio di auto-organizzazione comunitaria radicale in un quadro di CLT molto più variegato negli Stati Uniti. Basti pensare che un'altra esperienza faro, per estensione e durata, la *Champlain Housing Trust*, di Burlington nel Vermont, nasce invece su forte iniziativa municipale, in collaborazione con movimenti e associazioni locali, nel quadro delle politiche avviate dall'allora sindaco, il socialista Bernie Sanders. Recenti analisi ci restituiscono, un quadro più complesso dei CLT statunitensi, con un numero crescente di CLT scarsamente co-governati, altri gestiti in partenariato tra pubblico e privato sociale, altri chiaramente *market-oriented* (Durose et al., 2021; DeFillipis et al., 2018), ma in un contesto dove la *governance* tripartita e partecipata resta comunque maggioritaria. L'atipicità del modello ha favorito soluzioni flessibili, generalmente efficaci nella limitazione della rendita fondiaria, ma con gradi di incisività assai vari che si riflettono nei *target* sociali di riferimento e nei modelli di *governance*.

Posti questi rilievi critici, possiamo notare come i saperi dei movimenti radicali promotori dei CLT, siano stati in grado di cogliere gli elementi problematici della proprietà che pesano in modo intersezionale su neri, minoranze razzializzate e donne (Harris, 1993) e di manipolare la proprietà a partire dalle posizioni di coloro che abitano il *margin* (hooks, 1989; Huron, 2018; Lancione, 2020). Queste pratiche sono state in grado, non solo di perfezionare la critica degli effetti urbani del binomio proprietà-profitto, ma - appropriandosi in modo performativo dei saperi del diritto (Bloomley, 2013; Gibson-Graham, 2008) - hanno elaborato alternative che, mostrano oggi una portata sistemica. L'elemento originale non risiede tanto nello smembramento della proprietà, antica tecnica giuridica di per sé non redistributiva, quanto nella distribuzione dei diritti del c.d. *bundle of rights* della proprietà⁵ a soggetti distinti (il CLT, i residenti, la comunità locale) privati, attraverso dispositivi quali lo statuto *no-profit* e le limitazioni contrattuali, della capacità di realizzare profitto, ovvero quel *right to capital* (Honoré, 1968) centrale per l'iscrizione della proprietà nel cuore delle dinamiche capitaliste.

3 L'*Organisme de foncier solidaire*: un adattamento selettivo

In Francia, dopo il 2008, il crescente divario tra i prezzi delle case e il reddito delle famiglie avrebbe dovuto scoraggiare gli acquirenti, ma a differenza di molti Paesi europei, i mercati immobiliari sono rimasti dinamici portando a un record di inaccessibilità delle case soprattutto in area metropolitana. La necessità di rispondere a questa crisi aveva già condotto alla sperimentazione di diversi strumenti innovativi. Tra questi spicca il *Prêt Social de Location-Accession*, finalizzato ad un accesso alla proprietà progressivo e particolarmente ben congegnato ma rivelatosi inefficace. Al termine delle brevi restrizioni temporali previste, infatti, le abitazioni vengono rivendute sul mercato che cattura e vanifica i sostegni pubblici. La volontà di superare tali limiti ha portato all'inserimento degli *Organismes de Foncier Solidaire* (OFS) nel codice di urbanistica, con la legge ALUR del 2014 e poi alle sue successive riforme (2015, 2017). Negli ultimi cinque anni, la diffusione degli OFS è costantemente cresciuta. Secondo le *Ministère du Logement*, all'aprile 2022 sono state approvati 101

⁵ Si tratta della nota visione della proprietà come fascio di diritti, propria della traduzione giuridica americana e riconducibile al celebre lavoro di Hohfeld (1913).

OFS, proposti 23 progetti, 16 dei quali sono in fase di esame. La prospettiva è di 20.000 abitazioni prodotte con questo sistema entro il 2024.

Sia nelle sperimentazioni iniziali che nelle documentazioni istituzionali, il riferimento discorsivo ai CLT statunitensi è sistematico e l'OFS viene presentato come la sua trasposizione. Benché l'OFS riprenda i meccanismi di smembramento e limitazione contrattuale già visti. Il programma poggia su due elementi: l'OFS, organizzazione senza scopo di lucro riconosciute dal prefetto locale, che acquisisce terreni grazie a uno specifico fondo agevolato⁶, e il *Bail Reel Solidaire* (di seguito BRS), contratto di locazione atipico con il quale l'OFS attribuisce l'uso esclusivo degli immobili a residenti a medio reddito, non eleggibili per l'edilizia pubblica ma che non riescono a trovare soluzioni abitative nel mercato. A fronte di questa simile organizzazione, gli OFS presentano tuttavia rilevanti specificità a differenza dei più versatili CLT statunitensi, ad esempio, si organizzano unicamente come forme di accesso alla proprietà del *logement intermédiaire* destinati alla c.d. fascia grigia, cui riescono complessivamente a proporre soluzioni abitative al 30-40% in meno dei prezzi di mercato.

3.1 L'innovazione del *Bail Réel Solidaire*

La maggior parte del dibattito francese si è concentrato sul *bail réel solidaire*. Questo strumento segna uno scarto rispetto ad altri *bail* simili precedentemente adottati per creare diritti reali di godimento atipici. Essi si sono affermati nella tradizione giuridica francese attraverso un'originale elaborazione giurisprudenziale⁷ che ha favorito la sperimentazione di diversi dispositivi perfezionatisi infine nel BRS. I diritti reali che attribuiscono l'abitazione attraverso il contratto-BRS non sono creati con l'intento di essere un giorno ricongiunti alla proprietà aumentandone il valore e la struttura secondo il tradizionale impianto del diritto civile moderno (Chardeaux, 2020). Qui il diritto reale attribuito ai residenti è costruito, potremmo dire, oltre e contro la proprietà, con l'intento di far circolare nel tempo l'accesso alla casa comprimendo al massimo l'interesse del proprietario del suolo (l'OFS): Questi potrebbe, infatti, non riacquisire mai la disponibilità delle abitazioni ed è tenuto, per statuto, a non mutarne la destinazione sociale.

È interessante notare come il meccanismo emerga entro una delle tradizioni più fortemente proprietariste, fucina della visione assoluta ed esclusiva del *dominium*, che oggi guarda alla proprietà, infine, in una chiave post-moderna. Lo strumento del BRS mostra, infatti, in maniera chiara la necessità di un uso sociale e solidaristico di proprietà e diritti reali per ostacolare quella speculazione edilizia che, proliferando sull'assunto del diritto alla rendita quale connaturato al diritto di proprietà, mina l'efficacia delle politiche abitative. Si tratta inoltre dell'assunzione, innovativa in seno alle tradizioni di *civil law*, della possibilità di conformare la proprietà attraverso strumenti privatistici ibridi, con effetti consensuali e reali, che associano limiti contrattuali e vincoli di destinazione convenzionali (Bettini, 2019).

⁶ Il *prêt Gaïa* della *Caisse des Dépôts* sostiene l'acquisto di terreni da destinare, almeno in parte, a OFS-BRS e può durare fino a 80 anni.

⁷ Si segnalano alcune sentenze della *Cour de Cassation*: la celebre decisione riguardante la *Maison de Poésie* (2012) che ha ammesso la possibilità di creare convenzionalmente dei diritti reali atipici e la più recente del 2018 (n°17-17240) che afferma che essi possono avere durata anche perpetua.

3.2 La centralità della *governance*

Abbiamo evidenziato come la partecipazione diretta di residenti e abitanti del quartiere costituisca un elemento centrale nel contesto nordamericano dove circa il 60% dei CLT adotta una *governance* tripartita con il coinvolgimento di queste due categorie. Ritroviamo la stessa struttura anche nella CLT di Bruxelles, il primo sviluppatosi nell'Europa continentale (2012) sotto l'influenza del modello statunitense, il quale è stato un attivo promotore di queste politiche in ambito europeo.

In Francia il *land trust* è stato, invece, recepito senza *comunità*, cioè senza prevedere il coinvolgimento di queste categorie. Promosso in una prima fase da istituzionali municipali e tecnici locali confrontatisi direttamente ai limiti dei programmi di sostegno all'accesso alla proprietà, il programma muove i primi passi senza che si sviluppi un dibattito. Pertanto, ad una retorica che enfatizza la filiazione dal modello statunitense non corrisponde una riflessione critica sulla forma dell'OFS costruita, in verità, in una logica piuttosto concertativa e corporativa. Solo più recentemente notiamo la creazione di un dibattito pubblico promosso dalla più vasta rete degli attori del *logement social e participatif* che prenderanno ad interagire con rappresentanti locali e parlamentari partecipando alla rimodulazione progressiva di queste politiche. Questa interazione non si spingerà tuttavia a reinterrogare criticamente la struttura dei primi OFS.

Prendendo sul serio l'intuizione della centralità del controllo sociale, che ci viene dalle stesse esperienze statunitensi cui i pionieri del modello francese s'ispirano, la questione della *governance* appare rilevante a diversi livelli: In primo luogo interroga la *governance* interna e la tenuta dell'architettura istituzionale dell'OFS entro politiche urbane sempre più neoliberalizzate; In secondo luogo, riguarda la *governance* territoriale degli OFS che si iscrivono entro un raggio d'azione geograficamente definito; Infine, si riferisce alla questione della comunità dei beneficiari e, più in generale, ai temi della politicizzazione e della partecipazione in materia di politiche dell'abitare.

3.3 *Governance* interna e *governance* territoriale

L'adozione dell'OFS-BRS è stata promossa dalle città metropolitane, istituzioni recenti che intendono posizionarsi come soggetti di politiche urbane e abitative⁸, e dagli organismi *HLM*, enti chiave dell'edilizia pubblica francese, ormai incapaci di produrre alloggi a prezzi accessibili in molte aree metropolitane. Gli OFS, che hanno uno statuto atipico e possono assumere forme variegata, si sono, in prima battuta, sviluppati principalmente come partenariati pubblico-privato, sotto forma di gruppi di interesse pubblico, associazioni o fondazioni, su iniziativa delle metropoli e con la partecipazione dei principali attori pubblici e privati nel campo dell'edilizia abitativa: rappresentanti delle autorità locali, imprese immobiliari, pianificatori pubblici o privati, organismi *HLM*, più recentemente *Coop'HLM*. Al modello di comunità statunitense che si traduce in una *governance* tripartita con due terzi del *board* designato dalla componente

⁸ Istituite nel 2010, esistono oggi 21 città metropolitane in Francia. Grandi agglomerazioni urbane, esse funzionano come enti di cooperazione intercomunale, hanno fiscalità, risorse e poteri specifici e si propongono come grandi poli di sviluppo economico e territoriale.

“abitante”, si è preferita una comunità di attori professionali con una *governance* orizzontale – una testa, un voto – che vede nel consiglio di amministrazione rappresentanti della metropoli e altri membri, sovente molto più numerosi, provenienti dal settore dell’edilizia residenziale sia sociale che di mercato.

Gli OFS di iniziativa metropolitana sono stati concepiti, infatti, come partenariati con vocazione a realizzare una crescente produzione di alloggi per la classe intermedia. La struttura collaborativa consente effettivamente una flessibilità che semplifica la burocrazia e favorisce lo sviluppo di progetti calibrati sugli specifici bisogni territoriali. Attraverso questi strumenti le città metropolitane realizzano, infatti, vere politiche territoriali rispondendo, solo in parte ad una domanda di *logement intermédiaire* insoddisfatta, e cercando, più spesso, di ripopolare le proprie aree attraendo la classe media espulsa verso territori suburbani. Alcune città metropolitane (es. Rennes, Plaine Commune), ad esempio, accanto all’obbligo di predisporre una percentuale minima di case popolari (20%) rispetto al totale della residenzialità abitativa del territorio - imposto dalla nota legge SRU del 2000 - hanno previsto, per propria iniziativa, una percentuale minima di abitazioni in OFS-BRS. Tale obbligazione si traduce in percentuali imposte ad ogni operazione di edilizia residenziale realizzata nel territorio ed è destinata a rendere sistematica l’offerta di abitazioni in BRS, spesso nell’ambito di progetti integrati di alloggi popolari e *intermédiaires*, che ambiscono a orientare le politiche di ripopolamento in una chiave di *mixité* socio-spaziale.

Notiamo anche che i vari attori del *logement* si avvicinano agli OFS secondo strategie e motivazioni diverse. Gli *HLM*, ad esempio, si sono associati agli OFS soprattutto a causa delle minacce poste dal de-finanziamento pubblico del loro settore, che spinge alla vendita del patrimonio residenziale pubblico degli *HLM*. La recente legge sul decentramento (nota come legge 3D, 2022) conferma la possibilità di utilizzare l’attribuzione in BRS come alternativa alla vendita di *HLM*. Nell’eventualità della vendita, la possibilità di convertire gli edifici *HLM* in OFS rappresenta l’*extrema ratio* per poter limitare le dismissioni permettendo agli *HLM* di mantenere un ruolo di gestione e controllo sul parco abitativo oltre che di ricalibrare la propria missione. Più recentemente, anche noti promotori privati sono stati ammessi a fondare propri OFS, dimostrando il forte *appeal* di questo settore, grazie alle condizioni privilegiate di tassazione e accesso al credito, e sollevando preoccupazioni circa l’aggiramento degli status *no-profit* previsti dal modello.

Città ed enti territoriali si ritrovano spesso a svolgere un ruolo di controllo e armonizzazione sugli OFS sia istituzionali che privati operanti sul proprio territorio. Talvolta, essi cercano di contenere i costi d’accesso ai terreni che fanno lievitare i costi per le famiglie, attraverso strumenti di *soft law*, limitando i canoni da riversare all’OFS, o incentivano determinate politiche di accessibilità attraverso il loro poteri in tema di concessioni edilizie (es. Rennes, Plaine Commune, EPFL-Pays-Basque). Ma si tratta di iniziative sporadiche e volontarie, riferibili a precise sensibilità politiche.

Se le politiche OFS, nelle città pioniere spesso caratterizzate da una forte tradizione di politiche abitative pubbliche (come Lille o Rennes) sono oggi promosse da rappresentanti e funzionari motivati a preservarne gli obiettivi sociali, emerge il rischio che gli equilibri cambino e che l’architettura istituzionale non sia in grado di garantire la regia pubblica e gli obiettivi di *mixité* abitativa. Il settore di *logement intermédiaire* è, infatti, più interessante dell’edilizia pubblica e gode di programmi creditizi vantaggiosi, il che catalizza interessi e risorse dal settore del *logement social* potendo così contribuire, per un verso, a depotenziare le politiche indirizzate alle fasce deboli e, per l’altro, ad attrarre sempre più operatori *for-profit* alterando l’impianto non lucrativo del sistema-OFS.

Il consiglio di amministrazione degli OFS è responsabile, infine, di scelte - quali la localizzazione degli immobili, la loro tipologia, le formule di rivendita (e quindi il margine di profitto sulle plusvalenze), i criteri di eleggibilità, la misura del canone da pagare à l'OFS - e di relazioni strategiche con attori del settore che incidono più ampiamente sul settore abitativo locale ecc. Dato il quadro riportato, lo scarso dibattito su composizione e *governance* degli OFS, divenute *d'émblée* modelli ricorrenti, pone un problema di controllo democratico e politico. Se i rappresentanti di municipalità e metropoli che siedono nei *board* sono infatti eletti, gli altri operatori e promotori, sono estranei a qualsiasi mandato politico, e gli operatori privati che prendono a creare propri OFS, non rispondono ad alcuna *accountability*. Considerata la portata che il settore sta assumendo, l'operato degli OFS appare in larga parte sfuggente rispetto ai deboli meccanismi di controllo predisposti.

3.4 Comunità e partecipazione locale

Occorre segnalare che la lunga tradizione dell'edilizia pubblica e agevolata in Francia, è stata un campo di esperimenti partecipativi variegati in relazione al coinvolgimento più o meno diretto degli abitanti nell'iniziativa o nella gestione (Bacqué e Carriou, 2011). Essi hanno contribuito ad ampliare le soluzioni che contraddistinguono il settore garantendo la vitalità e il controllo diffuso. Tuttavia, la partecipazione diretta degli abitanti all'iniziativa e alla gestione degli OFS resta ancora generalmente estranea alle politiche degli OFS.

A differenza del modello statunitense, l'OFS, mantiene il *land trust* senza *governance* comunitaria. L'obiettivo prevalente che ha guidato il recepimento del modello è stato piuttosto quello di contrastare la speculazione immobiliare e di salvaguardare gli aiuti pubblici sostenendo l'offerta di alloggi per la classe intermedia attraverso partenariati di tipo concertativo con i principali attori del settore. Iniziative *bottom-up* e partecipazione diffusa non trovavano, pertanto, canali per accedere al settore. A seguito della legge ELAN (2018), tuttavia, anche cooperative sociali, come le *Coop'HLM* possono essere riconosciute direttamente come OFS. Tali cooperative di edilizia abitativa si sono specializzate nel tempo nel sostegno all'accesso alla proprietà delle famiglie a reddito modesto, di taglia limitata, esse sono di solito molto radicate nel tessuto sociale, spesso attive in progetti abitativi partecipativi o a carattere ecologico e mutualistico. Sono, inoltre, organizzate in una rete nazionale molto attiva che sollecita formazione e confronto. Si tratta dell'introduzione di un rilevante elemento di pluralismo: sette *Coop'HLM* sono state già riconosciute direttamente come OFS, 10 sono all'origine di OFS istituzionali, molte altre sono state integrate al loro interno (*Raport 2022, Fédération nationale Coop'Hlm*). Esse iniziano, benché ancora sporadicamente, a sollecitare il coinvolgimento diretto dei residenti nello sviluppo dell'OFS, in virtù della loro storia⁹ e della loro vocazione a valorizzare la presenza degli abitanti all'interno dei propri *board*, vocazione statutaria che, tuttavia, nella pratica si realizza con molte difficoltà. Inoltre, sia le *Coop'HLM* che talune municipalità hanno recentemente optato per la costituzione di OFS nella forma delle SCIC (*société coopérative d'intérêt collectif*) che, attraverso una *governance* tripartita, si prestano ad essere strumento legale adeguato a stimolare l'iniziativa e la partecipazione di residenti

⁹ Si pensi, ad esempio, a *Le COL* dei Paesi Baschi, prima *Coop'HLM* a essere accreditata come OFS ed erede della storia cooperativa e operaia del movimento dei *Castors* degli anni '50, che promuove una maggiore implicazione di abitanti e comunità all'interno dei propri progetti.

e altre categorie¹⁰, richiamando la tripartizione del modello CLT. Va segnalata, infine, la connessione tra *Coop'HLM* e l'*housing participatif*, da noi imprecisamente designato come *cohousing*, il quale ha sin dagli albori contribuito alla promozione degli OFS. In questa costellazione, troviamo dispositivi simili che optano per l'assegnazione di edifici in godimento e non solo in proprietà e prevedono condizioni per l'eleggibilità di nuovi acquirenti o per la rivendita di quote¹¹.

Benché un approccio più partecipato e *bottom-up* agli OFS resti al momento minoritaria quando non solo potenziale, queste innovazioni permetterebbero di sfumare le valutazioni rispetto allo scarso coinvolgimento comunitario e sociale. Occorre precisare, tuttavia, che le *Coop'HLM*, soprattutto quando autonomamente costituite in OFS, date le modeste dimensioni, incontrano serie difficoltà ad acquistare i terreni per sviluppare in proprio i progetti abitativi e, dunque, ad affermarsi in un settore già molto competitivo.

4 Conclusioni

I casi di studio presentano notevoli differenze tanto per metodo e scala d'indagine che, nel merito, per genesi, durata e obiettivi prevalenti. Pertanto, essi non sono indagati in una chiave comparativa, ma con l'intento di mostrare la tensione tra la genesi locale di strumenti innovativi per l'abitare e le dinamiche globali e relazionali che caratterizzano la diffusione delle politiche urbane. Possiamo mettere in evidenza, in tal senso, da un lato, i meccanismi di adattamento selettivo del modello CLT entro i diversi contesti ove le reti della *policy mobility* globale lo hanno veicolato riplasmandolo e, dall'altro, il carattere performativo di tale circolazione che, attraverso citazioni, reiterazioni e istituzionalizzazioni, lo rappresentano e legittimano come politica vincente.

In merito al primo tema, notiamo come raramente sia possibile trasferire direttamente le politiche, perché esse emergono da particolari condizioni culturali che non si replicano nei luoghi di destinazione (McCann e Ward, 2015), pertanto, strumenti simili in contesti diversi, possono implicare pratiche assai differenziate essendo il processo di "traduzione" sempre complesso, mediato e contingente. Per tale ragione, superando un approccio di *policy transfer*, si riconosce ormai come la politica debba cambiare per muoversi e muoversi per esistere (Freeman, 2012) e legittimarsi a scala globale. La prospettiva di *policy mobility* (Peck, 2011; Cochrane e Ward, 2012) ci consente pertanto di focalizzare strategie, motivazioni, interessi e coalizioni di attori che hanno disegnano il percorso di adattamento locale del CLT attraverso un processo non univoco né politicamente neutro.

Negli Stati Uniti, i CLT nascono dal basso, in un contesto liberale, con un limitato investimento pubblico nel *welfare* abitativo, per avviare politiche proattive in difesa delle comunità povere e razzializzate che subiscono la segregazione urbana. Una gran parte delle sperimentazioni avviate da cittadini, spesso grazie al ruolo propulsivo di

¹⁰ Si pensi all'esperienza della *Coop'HLM Keredes* che implica nella *governance* imprese che vogliano sostenere l'accesso alla casa dei lavoratori ormai espulsi dalla città turisticata di St. Malò.

¹¹ È quanto ammesso, ad esempio, per l'*habitat participatif* nelle *coopérative d'habitants* e nelle *société d'attribution et d'autopromotion*, non a caso anch'esse previste nella stessa legge ALUR del 2014 che ha introdotto l'*Organisme de Foncier Solidaire* nel codice di urbanistica francese.

community organizers (Angotti, 2007) e di amministrazioni progressiste, sono state in grado di aprire spazi di politicizzazione realizzando politiche abitative partecipate e redistributive. Tuttavia i CLT, nonostante il settore abbia già attratto i privati del *real estate*, sono nutriti da istanze emancipative e antirazziste¹² che, attraverso la *governance* comunitaria dell'abitare, perseguono il radicamento delle minoranze urbane nelle città.

Il contesto del *welfare* francese è molto diverso, con un forte coinvolgimento pubblico sia nell'edilizia residenziale in locazione che nell'accesso agevolato alla proprietà, un *budget* rilevante e un approccio volto all'inclusione di individui e famiglie piuttosto che di comunità, concetto guardato con sospetto dalla cultura repubblicana di stampo giacobino. Evitando l'insidia della feticizzazione di un modello originario di CLT, che implicherebbe l'esistenza di una politica da preservare nella sua essenzialità, un confronto con questo modello ispiratore permette, tuttavia, di analizzare criticamente il processo di costruzione degli OFS problematizzandone alcuni tratti.

Il dispositivo viene adottato inizialmente in Francia come strumento tecnico-istituzionale di produzione di alloggi *intermedi* soprattutto su iniziativa delle città metropolitane, con una forte volontà di sostegno dell'offerta, una scarsa messa in discussione dei modelli di *governance* e con lo schiacciamento dell'autonomia privata e delle pratiche cooperative all'interno di un settore ad alta professionalizzazione. Né i residenti né gli abitanti, visti come meri beneficiari, sono inoltre implicati in questa prima stagione. Esiste sì, una *governance* multi-attore, ma l'OFS recepisce il modello attraverso il prisma corporativo e statalista e traduce "la comunità" attraverso uno strumento di concertazione tipicamente neoliberale come il partenariato pubblico-privato. La regia pubblica rimane attualmente prevalente entro le politiche urbane volitive che hanno fortemente promosso l'OFS per il suo carattere anti-speculativo e creato istituzioni piuttosto equilibrate. Tuttavia, lo scarso controllo politico sugli OFS, il dinamismo del settore e il concomitante de-finanziamento della edilizia pubblica, rischiano di favorire nel tempo esiti di deresponsabilizzazione istituzionale e derive *market-oriented*. Il percorso di adozione di questo strumento, caratterizzato da adattamenti progressivi mostra, d'altro canto, come la sua flessibilità assieme a un'emergente volontà di appropriazione da parte di altri attori sociali, stia incoraggiando una maggiore differenziazione e politicizzazione di scelte e soluzioni imprimendo nel settore varietà e pluralismo.

Sul fronte della performatività (Blomley, 2013; Gibson-Graham, 2008), abbiamo mostrato come l'attuale legittimazione del CLT sia l'esito di un processo iterativo di citazione e traduzione di forme abitative originariamente proposte da comunità povere e razzializzate per affermare il proprio *right to stay put*. A loro si deve l'intuizione di associare allo smembramento e distribuzione del fascio di diritti della proprietà, la marginalizzazione del profitto sulle plusvalenze attraverso forme pattizie e convenzionali che "performano" la proprietà (Blomley, 2013) in senso anti-speculativo e inclusivo. L'esperienza francese risulta particolarmente rilevante nel consolidamento di tali strategie nel panorama europeo poiché è il contesto che ha realizzato la loro più consistente istituzionalizzazione e sistematizzazione a scala nazionale. Con la concomitante promozione da parte della metropoli di Bruxelles e la recente adozione nel quadro delle politiche neo-municipaliste di Barcellona, si delinea una definitiva consacrazione di queste particolari politiche residenziali quali strumenti-chiave per

¹² Tra i molti esempi, possiamo citare *Picture the homeless*, organizzazione comunitaria che promuove l'inclusione abitativa dei senza fissa dimora a New York, molto attiva nel quadro del network newyorchese dei CLT o al *Boston Neighborhood CLT*, creato per proteggere la comunità africana americana drammaticamente colpita dall'ondata degli sfratti post-crisi.

contrastare la speculazione immobiliare e i suoi impatti sull'abitare urbano. Inoltre, il loro raggio d'applicazione si sta ampliando considerevolmente con la promozione di politiche che s'indirizzano non solo ai gruppi vulnerabili, ma alle diverse popolazioni (classe media, studenti o lavoratori temporanei, ecc.) attraverso soluzioni variegate: forme di partenariato pubblico-privato, a forte regia pubblica, nel caso francese; politiche sviluppate in collaborazione tra pubblico e settore cooperativo, nei progetti delle *Coop'FLM* in Francia, ma anche in Belgio e Spagna; o, infine, come in alcune esperienze pionieristiche, attraverso il supporto all'autonomia privata e all'auto-governo locale e l'istituzione di *commons urbani* (Festa, 2015; Huron, 2018; Durose et al., 2021) dotati di una certa autonomia organizzativa e politica.

A partire dalla diffusione dei CLT, possiamo così rintracciare il nucleo di una genealogia alternativa della proprietà che si diffonde attraverso prassi istituenti originali circolando in reti ibride di attivisti, ricercatori, osservatori internazionali e alcune municipalità più intraprendenti e traducendosi, progressivamente, in politiche strutturali. Possiamo qualificare questa genealogia come *comune*, poiché volta a sradicare i paradigmi assolutistici ed esclusivi della proprietà e favorire inclusività e cooperazione (Gibson-Graham et al., 2016; Blomley, 2020); *femminista*, poiché, alimentandosi delle prassi del femminismo di seconda e terza generazione, muove dalla prospettiva dei soggetti tradizionalmente esclusi dall'accesso alla terra e alla casa (Carr e Wong, 2014; Cavallero e Gago, 2021); *decoloniale*, poiché orientata a smantellare le strutture di potere, quali la proprietà moderna, introdotte sin dal colonialismo come strumenti funzionale al rafforzamento dei gruppi dominanti (Harris, 1993; Bhandar, 2018).

L'accesso alla casa rappresenta un terreno di studi centrale e ancora in gran parte da indagare per approfondire tale genealogia contro-egemonica della proprietà da una prospettiva critica capace di indagare, anche grazie ad un approccio intersezionale attento a genere ed etnia, gli effetti tanto materiali che culturali delle emergenti politiche abitative caratterizzate dalla volontà di marginalizzare il nesso tra proprietà e rendita urbana.

Riferimenti bibliografici

- Aalbers M. (2016), *The Financialisation of Housing: A Political Economy Approach*. Routledge, London.
- Angotti T. (2007), Community land trusts and low-income multi-family rental housing (working paper): The case of Cooper Square, New York City, <https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/angotti-wp07ta1.pdf> [24 Marzo, 2023].
- AA.VV. (1972), *The community Land Trust A guide to a New Model of Land Tenure in America*. CCED, Cambridge.
- Bacqué M.H. e Carriou C. (2011), Participation et politiques du logement en France. Un débat qui traverse le XXe siècle. In: Bacqué M.-H. e Sintomer Y. (a cura di), *La Démocratie participative. Histoire et généalogie*, 155-174. La Découverte, Paris.
- Bettini F. (2019), Long Leases and Affordable Housing: A Comparative Analysis of French and English Law, *Modern Studies in Property Law*, 10, 225–240.
- Bhandar B. (2018), *Colonial Lives of Property: Law, Land, and Racial Regimes of Ownership*. Duke Un. Press, Durham.

- Blomley N. (2013), Performing Property: Making the World, *Canadian Journal of Law and Jurisprudence*, 26, 23-48.
- Blomley N. (2020), Urban commoning and the right not to be excluded. In: Ozkan D. e Baykal Büyüksaraç, G. (a cura di), *Commoning the City, Empirical Perspectives on Urban Ecology, Economics and Ethics*, 89-103. Routledge, London.
- Cabannes Y. (2013), *Collective and Communal Forms of Tenure*, UN Special Rapporteur on Adequate Housing, Background Paper.
- Cavallero L. e Gago V. (2021), La casa como laboratorio: finanzas, vivienda y trabajo esencial, *Soft Power*, 8 (2), 83-117.
- Carr H. e Wong S. (2014), Feminist approaches to property law research, *Property Law Review*, 3 (3), 247-255.
- Chardeaux M.A. (2020), Repenser la propriété pour promouvoir la solidarité. À propos du bail réel solidaire, *Délibérée*, 10 (2), 38-42.
- Chatterton P. (2013), Towards an agenda for post-carbon cities: Lessons from Lilac, the UK's first ecological, affordable cohousing community, *International Journal for Urban and Regional Research*, 37 (5), 1654-1674.
- Cochrane A. e Ward K. (2012), Guest Editorial: Researching the geographies of policy mobility: confronting the methodological challenges, *Environment and Planning A: Economy and Space*, 44 (1), 5-12.
- Davis J.E. (2010), *The Community Land Trust Reader*. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge.
- DeFilippis J., Stromberg B. e Williams O. (2018), W(h)ither the community in community land trusts?, *Journal of Urban Affairs*, 40 (6), 755-769.
- Desjardins X. (2013), *Politiques du logement et territoires : Acquis et perspectives pour la recherche*, Rapport PUCA.
- de Sousa Santos B. (2016), *Epistemologies of the South: Justice against epistemicide*. Routledge, London.
- Durose C., Richardson L., Rozenburg M., Ryan M. e Escobar O. (2021), Community Control in the Housing Commons: A Conceptual Typology, *International Journal of the Commons* 15 (1), 291-304.
- Festa D. (2015), La creatività del comune. In: Bernardi C., Brancaccio F., Festa D. e Mennini B. (a cura di), *Fare spazio. Pratiche del comune e diritto alla città*, 81-97. Mimesis, Milano-Udine.
- Filandri M., Olagnero M. e Semi G. (2020), *Casa dolce casa? Italia un paese di proprietari*. Il Mulino, Bologna.
- Freeman R. (2012), Reverb: Policy Making in Wave Form. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 44 (1), 13-20.
- Friedman R. e Rosen G. (2020), The face of affordable housing in a neoliberal paradigm, *Urban Studies*, 57 (5), 959-975.
- Forrest R. e Hirayama Y. (2015), The financialisation of the social project: Embedded liberalism, neoliberalism and home ownership, *Urban Studies*, 52 (2), 233-244.
- Gibson-Graham J.K. (2008), Diverse Economies: Performative Practices for 'Other Worlds', *Progress in Human Geography*, 32 (5), 613-632.
- Gibson-Graham J.K., Cameron J. e Healy S. (2016), Commoning as a postcapitalist politics. In: Amin A. e Howell P. (a cura di), *Releasing the Commons: Rethinking the Futures of the Commons*, 192- 212. Routledge, London.
- Harris C. I. (1993), Whiteness as Property, *Harvard Law Review*, 106 (8), 1707-1791.
- hooks b. (1989), Choosing the margin as a space of radical openness, *Yearnings: race, gender and cultural politics*. 203-209.

- Honoré A.M. (1961), Ownership. In: Guest A. G. (a cura di), *Oxford Essays in Jurisprudence*, 107–147. Oxford University Press.
- Hohfeld W.H. (1913), Some Fundamental Legal Conceptions as Applied in Judicial Reasoning. *Yale Law Journal*, 23, 16.
- Huron A. (2018), *Carving Out the Commons: Tenant Organizing and Housing Cooperatives in Washington, D.C.*. University of Minnesota Press, Minneapolis.
- Kutty N.K. (2005), A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results, *Housing Policy Debate*, 16 (1), 113–142.
- Lancione M. (2020), Radical housing: on the politics of dwelling as difference, *International Journal of Housing Policy*, 20 (2), 273-289.
- Madden D. e Marcuse P. (2016), *In Defense of Housing. The Politics of Crisis*. Verso, London-New York.
- McCann E. e Ward K. (2015), Exploring urban policy mobilities: the case of Business Improvement Districts, *Sociologica: Italian Journal of Sociology*, 8 (1), 1-20.
- Mouffe C. (1999), Deliberative Democracy or Agonistic Pluralism?, *Social Research*, 66 (3), 745–758.
- Rolnik R. (2013), Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights, *International Journal of Urban and Regional Research*, 37, 1058–1066.
- Simonneau C. (2018), Le Community Land Trust aux États-Unis, au Kenya et en Belgique. Canaux de circulation d'un modèle alternatif et jeu d'intertextualité, *Revue Internationale d'Urbanisme*.
- Peck J. (2011), Geographies of policy: From transfer-diffusion to mobility-mutation, *Progress in human geography*, 35 (6), 773-797.