

Riconoscimento e responsabilità.

Il ruolo del progetto nel Community Land Trust di Bruxelles

Verena Lenna

Abstract

A Community Land Trust is a non-profit corporation which makes possible and preserves the access to land as a resource for different kinds of needs and rights, from productive activities to housing. I argue the concept of property at the core of the CLT model is based on recognition as the reversal of exclusion: recognition of the subjects interested in the use of a given resource and hence concerned for its preservation. Recognition of their right and their capacity to take care of it and to govern it. Which role could have the project – at an urban and architectural scale – in making possible such a different approach to the ownership and the governance of resources? I will try to answer this question by referring to the CLT in Brussels, having contributed to the design process of one of their first projects.

Affiliation

Università IUAV
di Venezia,
Dipartimento di
Culture del
Progetto

Contacts:

verenalenna [at]
hotmail [dot] com

Received:

03 September 2018

Accepted:

28 January 2019

DOI:

10.17454/ARDETH04.03

ARDETH#04

1 – Mi riferisco in particolare alla conferenza “Shaping cities” del 14 e 15 Luglio 2016: <https://urbanage.isecities.net/conferences/shaping-cities-venice-2016#thursday-14-july-2016-10-30-18-00>.

2 – Discorso rispetto al quale unica ambizione di questo articolo può essere quella di situare il ritorno di un’attenzione al tema della proprietà in relazione alla questione dell’ingiustizia socio-spaziale. Le pratiche che a tali ingiustizie provano a reagire o più semplicemente, le pratiche che mettono alla prova formule collaudate di gestione delle risorse, chiamano in causa, come proverò a dire, i saperi tanto dei giuristi quanto di urbanisti architetti. Sebbene non ancora in maniera interdisciplinare.

Sullo sfondo emerge in particolare il tema di un diverso modo di possedere.

Introduzione

A fronte di crescenti privatizzazioni, dell’inaccessibilità delle risorse; dell’incapacità delle amministrazioni di far fronte a speculazione e finanziarizzazione della città e polarizzazione della ricchezza, alle dinamiche di ingiustizia socio-spaziale che ne derivano, si torna a parlare di proprietà. *Who owns our cities?* si chiede Sassen nel 2015, precisando che la questione dovrebbe riguardare tutti. Domanda alla quale, a Venezia, un anno dopo, sul palcoscenico della Biennale di Alejandro Aravena si prova a rispondere, passando in rassegna e mettendo a confronto non costruzioni ipotetiche ma proposte esistenti e collaudate ormai da qualche anno, esito di varie crisi che hanno messo in evidenza l’inefficacia delle modalità prevalenti di gestione delle risorse. Proposte che vanno dai Community Land Trust (CLT) agli esperimenti di democrazia partecipativa illustrati da Ada Colau¹. Sullo sfondo delle dinamiche sopra enunciate emerge quindi in particolare il tema di un diverso modo di possedere, già descritto nel 1977 in Italia dal giurista Paolo Grossi (Grossi, 1977). Un modo non nuovo, ma dimenticato, marginalizzato dal predominio della proprietà pubblica e privata; un modo reso di nuovo internazionalmente noto nel 1990 grazie a Elinor Ostrom (Ostrom 1990) e declinato successivamente in una varietà di contesti e condizioni. Un discorso, quello sui beni comuni², che attraverso pratiche emergenti e riflessioni di varia natura, sino ad oggi non ha fatto che continuare a diffondersi – spesso oggetto di appropriazioni poco ortodosse, attirando su di sé buona parte delle riflessioni che alla proprietà intendono guardare con l’obiettivo di dinamiche socio-spaziali più giuste. Se ne occupano i giuristi, chiedendosi in quale modo forme di proprietà esistenti possano essere rivisitate al fine di riconoscere e tutelare molti degli esperimenti in corso (Lafaye, Vanuxem, 2014; Cretois, 2014; Orsi, 2014; Chaigneau, 2014; Quarta, 2016). Ma se ne occupano anche le discipline che riflettono sulla giustizia socio-spaziale dal punto di vista dello spazio in cui quegli esperimenti si producono. Guardando meno all’istituto della proprietà e più alle pratiche, ai modi, alle condizioni di occupazione. Mettendo alla prova e interrogando il progetto su piani tuttavia poco sostanziali, accessori rispetto ai bisogni che invece un diverso modo di

gestire le risorse potrebbe voler avanzare rispetto al progetto, architettonico e urbano. Nelle pagine delle riviste di architettura degli ultimi anni le estetiche si sovrappongono: progetti effimeri, temporanei, vagamente *hippy*, che ricordano performance artistiche di breve-medio termine. Il *do-it-yourself* e i materiali di riciclo, l'improvvisato e il temporaneo, il community garden e il cohousing (Lang Ho *et al.*, 2012; Bradley, Hedrén, 2014; Ferguson, Urban Drift Projects, 2014; EXYZT, 2003) arrivano a confondere i piani e le estetiche dell'ecologicamente sostenibile e quello della condivisione o del fare insieme, alludendo a usi più rispettosi delle risorse, ma in definitiva lasciando indisturbati i perimetri proprietari entro cui avvengono. Non arrivando mai a toccare le fondamenta del problema, nonostante l'urgenza della questione. Quale ruolo può avere il progetto – urbano e di architettura – rispetto alla messa in atto di un diverso modo di possedere, di gestire le risorse? Impresa che fu invece notoriamente al centro del CIAM del 1930, tenutosi a Bruxelles proprio sul tema della proprietà, Punto culminante di una riflessione certo accelerata e influenzata nei contenuti dalle circostanze della ricostruzione postbellica, ma nata a fine XIX secolo, provocata dall'arroganza delle dinamiche di speculazione urbana. Rispetto alle quali, le speranze riposte nel piano come strumento di controllo della rendita, finiranno per essere deluse. Il progetto per ora sembra quindi relegato ad un ruolo marginale, rispetto a pratiche che invece provano a forzare i limiti della proprietà proprio a partire dallo spazio, a partire da luoghi che rivelano il venir meno di ipotetiche garanzie legate al diritto di escludere, esercitato sia dal privato, sia dal pubblico. Luoghi dunque dove altri modi di gestire le risorse, se da un lato spingono verso il riconoscimento di nuovi diritti, dall'altro mostrano che per essere praticati, per poter funzionare hanno bisogno proprio di un progetto: che organizzi l'umano e il non umano e la loro relazione e che permetta l'installarsi di nuove regole di gioco. Quello messo in scena all'Arsenale di Venezia, nel 2016, è un diritto a governare di cui il modello del CLT illustrato nelle seguenti pagine è solo uno tra tanti possibili esempi. Un esempio che, per come praticato a Bruxelles, permette di comprendere il ruolo invece fondamentale del progetto – architettonico

Quale ruolo può avere il progetto rispetto alla messa in atto di un diverso modo di possedere, di gestire le risorse?

3 – Mi riferisco al ragionamento che si può fare sul progetto guardando al modello di proprietà implicito nel modello del CLT, andando quindi oltre la scala -del lotto o dell'edificio- dei progetti sinora realizzati a Bruxelles. Sebbene, come si vedrà, le implicazioni di tali progetti attraversino le scale.

4 – Attraverso una formula di rivendita che permette al proprietario di recuperare il capitale inizialmente investito maggiorato del 25% del plusvalore accumulato. Il rimanente viene assorbito dal CLT per le spese di funzionamento e per ammortizzare la spesa d'acquisto del proprietario successivo (Bernard et al. 2011).

5 – Il Community Land Trust Bruxelles si installa come associazione senza scopo di lucro nel 2012, ad oggi finanziata dalla Regione di Bruxelles.

nel caso specifico, urbano per estensione³ – nella messa in atto del diverso concetto di proprietà su cui si fonda. La riflessione si articola in tre passaggi. Nel primo paragrafo si descrivono le caratteristiche principali del CLT e i valori che sono all'origine delle sue modalità organizzative; nel secondo occupandomi del caso Brussellese, provo ad evidenziare il ruolo dello spazio rispetto alla messa in opera di quel modello di gestione delle risorse, rispetto al sostanzarsi di valori e diritti, all'articolarsi di un fascio di usi che radicano il progetto nella vita di una comunità che non è solo quella dei diretti interessati. L'aver preso parte al processo di design per la realizzazione di uno dei primi progetti mi permetterà – nel terzo paragrafo – di raccontare in che modo l'esercizio di prefigurazione spaziale del progetto consente di mettere a confronto caratteristiche morfologiche di una data risorsa e capacità dei soggetti interessati ad occuparsene: processo di riconoscimento e di responsabilizzazione che sostanzia e rende praticabile il diverso modo di possedere al cuore del CLT.

La propriété repensée par la gouvernance

Un Community Land Trust è un trust fondiario che permette l'accesso alla terra come risorsa per bisogni di varia natura, da quelli produttivi a quelli residenziali. Al di là di una grande varietà di forme e funzioni, principio fondamentale comune a tutti i CLT è la divisione della proprietà della terra dalla proprietà del costruito (Davis, 2010). La terra appartiene – *held in trust* – al CLT e non viene mai venduta, mentre le parti costruite a soggetti di vario genere – associazioni, cooperative, individui. Sottraendo la terra alle dinamiche di mercato, case e strutture produttive risultano accessibili ai soggetti economicamente svantaggiati nel lungo termine⁴. Diffuso soprattutto negli Stati Uniti, dove se ne contano più di 200, distribuiti in 45 stati, il CLT è successivamente approdato in Canada, Inghilterra, Scozia Australia e Kenya. In Belgio, si sperimenta a Bruxelles a partire dal 2012⁵ sullo sfondo della crescente scarsità di alloggi per nuclei familiari a basso reddito e numerosi, conseguenza di un inarrestabile aumento dei prezzi che costringe un numero sempre più grande di unità familiari ad un'offerta accessibile sempre più esigua. Nell'ipotesi di utilizzare solo un 25% del proprio salario per l'af-

fitto, nel 2014 il 40% della popolazione può accedere a solo l'1% dell'offerta residenziale (Dessouroux *et al.*, 2016; Ananian, 2016).

È necessario mettere in evidenza alcuni principi al cuore di questo modello per comprendere quali siano i valori e le ragioni all'origine delle modalità organizzative e dell'architettura giuridica che lo caratterizzano. La storia del CLT comincia con le teorizzazioni sulla *single-tax* di Henri George (George, 1883) e la città giardino di Ebenezer Howard (Howard, 1902). Negli anni 60 prosegue con le lotte emancipative delle comunità di agricoltori neri nel sud degli Stati Uniti. Il primo manuale si pubblica nel 1972 (Swann *et al.*, 1972), con l'obiettivo di contribuire alla proliferazione del modello. Ma bisognerà attendere gli anni 80 e poi 90 per approdare a sviluppi più sostanziali – sempre negli Stati Uniti – in reazione alla riduzione di fondi per il welfare decisa da Ronald Reagan. Sarà grazie a Bernie Sanders che il modello del CLT verrà inserito nell' "Housing and Community Development Act" del 1992, seguendo accuratamente le indicazioni degli autori del "Community Land Trust Handbook" (Davis, 2010). All'origine del modello, il principio è che la terra non possa essere oggetto di proprietà privata. Riprendendo un precetto biblico, l'idea è che essa sia stata affidata in custodia all'uomo, il quale è chiamato a valorizzare, a tutelare, a usare la terra in maniera giusta: *for the common good*. Storicamente le ragioni che portano George e Howard a ideare i loro modelli di gestione della terra sono l'emergere della speculazione e le malsane condizioni di vita che caratterizzano i centri urbani trasformati dall'industrializzazione. Se la città giardino esprime un desiderio di autonomia, suscitato dall'incapacità delle amministrazioni di gestire la città, negli anni Sessanta l'idea di una gestione collettiva della terra sarà ripresa da Slater King – cugino di Martin Luther King – e Robert Swann per poter praticare attività agricole e sopravvivere alla discriminazione razziale. Alle attività agricole si aggiungerà in seguito, come obiettivo possibile, la produzione di abitazioni: ma il principio rimane lo stesso. La convinzione soggiacente è che una data comunità possa avere – oltre al diritto – le capacità di gestire e tutelare le risorse di cui ha bisogno per la propria esistenza. In Italia la Commissione Rodotà ha definito come beni comuni

La convinzione soggiacente è che una data comunità possa avere – oltre al diritto – le capacità di gestire e tutelare le risorse di cui ha bisogno per la propria esistenza.

6 – Giuridicamente il CLT, soggetto affidatario o trustee, sia negli Stati Uniti, che nel caso studio belga, si costituisce come associazione, prevalentemente senza scopo di lucro, anche in considerazione dei vantaggi fiscali cui tale statuto permette di accedere.

Il concetto di trust – l’istituzione di un soggetto terzo garante del bene nell’interesse del beneficiario.

quei beni necessari alla realizzazione di diritti fondamentali (Mattei, 2013).

Il diritto che si rivendica non è solo quello di avere accesso alla risorsa, poiché questo lascerebbe spazio a quell’arbitrarietà decisionale – del privato o del pubblico – che da un momento all’altro potrebbe mettere fine a qualsiasi forma d’uso. Il diritto è anche quello di poter governare la risorsa. Non in termini esclusivi, bensì come parte di un fascio di soggetti che a vario titolo hanno interesse alla tutela della terra e dei manufatti. La transcalarità e la pluralità delle comunità coinvolte – dal quartiere alla città – ma anche un certo pragmatismo di fondo rendono il modello del CLT un buon caso studio per le teorizzazioni dell’economia fondamentale (Barbera *et al.*, 2016; 2018).

Proprio il concetto di trust – l’istituzione di un soggetto terzo garante del bene nell’interesse del beneficiario – è ciò che permette di raggiungere entrambi gli obiettivi. Da un lato infatti si rende possibile il cosiddetto *acquisitif mixte* (Bernard *et al.*, 2011), la divisione della proprietà della terra dalla proprietà dei manufatti costruiti, il trust⁶ essendo affidatario della terra – *holding land in trust* – e concedendone l’uso ai beneficiari, a coloro che ne faranno uso. Dall’altro si dà la possibilità di istituire un soggetto giuridico composito, costituito dai rappresentanti delle varie comunità coinvolte. L’assemblea del trust è infatti costituita per un terzo dagli abitanti, un terzo dai vicini e attori locali, un terzo dai poteri pubblici. Il sistema decisionale così installato è espressione di un concetto di *community* esito dell’evoluzione del modello, secondo il quale non la terra in comune deve essere l’obiettivo, bensì la terra *per* il bene comune. Non solo quindi il ristretto gruppo di abitanti o agricoltori destinatari immediati di un progetto di CLT hanno il diritto di decidere: soprattutto a seguito delle prime sperimentazioni, realizzate superando avversità economiche e culturali, si comprende ben presto che se i progetti possono essere realizzati è anche grazie alle donazioni e all’appoggio di istituzioni pubbliche, alla rete di supporto delle associazioni locali – in termini di lobbying, di accompagnamento organizzativo, di inserimento nell’ecologia di una dato quartiere. Si comprende che l’obiettivo del possedere la terra collettivamente è quello di valorizzarla e tutelarla per il bene non solo dei fruitori immediati, ma anche delle generazioni future. I progetti realizzati appartengono ad una comu-

nità allargata, che riconosce pari poteri decisionali alla dimensione privata, collettiva e pubblica, riducendo al minimo il rischio di decisioni arbitrarie. Tanto maggiore il numero dei soggetti coinvolti nel processo decisionale – perché interessati-, quanto minore il rischio di abusi sulla risorsa. Una logica diametralmente opposta a quella esclusiva della proprietà privata, secondo la quale la risorsa risulterebbe tutelata in virtù del diritto ad escludere.

Se nel dibattito contemporaneo si è fatto riferimento alla necessità di un ripensamento della proprietà, nel nome dell'accesso – *la propriété repensée par l'accès* – (Cretois, 2014; Quarta, 2016) recuperando il concetto del *bundle of rights* e del relativo *bundle of uses*, della molteplicità degli usi, il modello del CLT suggerisce – a me sembra – una svolta ancora più radicale: una *propriété repensée par la gouvernance*, basata sul riconoscimento anziché sull'esclusione. Riconoscimento nel senso dell'identificazione del fascio di soggetti coinvolti nell'uso e dunque interessati a tutelare la risorsa. Riconoscimento del loro diritto ad occuparsene. Riconoscimento nel senso della terza libertà di Honneth: una libertà che si rende possibile nella relazione con l'altro (Honneth, 2017). Se un dato numero di famiglie può finalmente accedere alla proprietà della casa, mettendo fine alla loro precarietà abitativa, è nel quadro di un progetto plurale, che necessariamente mette insieme, ridefinendoli, gli interessi e i bisogni di vari soggetti. Dei vicini o delle associazioni, fruitori degli spazi aperti al pubblico. O dell'amministrazione pubblica, desiderosa di vedere il proprio investimento – a costituzione di un patrimonio che è anche pubblico – protetto da incuria e vendite impreviste⁷. Un governo della risorsa quindi che non si dà in una dimensione di autonomia assoluta, ma che richiede incontro, cura e responsabilizzazione. E che proprio per questo risulta emancipativo: inscrivendo e ridefinendo la libertà individuale in una più ampia costruzione sociale.

By joining together to form a CLT, people find that they can affect the economic structures that surround them. By seeking control of land as a community they can hope to benefit as individuals without sacrificing community interests. In fact they can hope to benefit through promoting community interests (The Institute of Community Economics, 1982).

7 - Una delle ragioni per cui un numero crescente di amministratori negli Stati Uniti, a partire dagli anni 90, sceglie di supportare lo sviluppo dei CLT è proprio la constatazione che tale modello non si limita ad offrire l'accesso alla casa, ma -in quanto esito di un processo di accompagnamento a copertura totale, apparentemente paternalista, orientato non solo ad una maggiore autonomia, ma anche alla responsabilizzazione degli abitanti- permette di affrontare un ampio spettro di questioni legate alla precarietà abitativa, che vanno dal mantenimento del patrimonio costituito con fondi pubblici alle migliori condizioni di vita nei quartieri interessati (Krinsky & Hovde 1996; Davis 2010).



Fig. 1 – *l'intérieur d'ilot* dell'edificio al 121 di Rue Verheyden. Fotografia dell'autore, 2014.

8 – Le *intentionally diverse communities* erano comunità che, con l'obiettivo di creare le condizioni ottimali per seguire modelli di vita alternativa, sperimentavano i modelli di gestione della terra proposti da George.

Stewardship significa anche mettere i fruitori nelle condizioni di fare della risorsa il migliore uso possibile.

Lo spazio conta

Sin dalle prime comunità intenzionali⁸, il concetto di *stewardship*, la custodia della risorsa, non può limitarsi a significare la sottrazione della terra dalle dinamiche speculative. *Stewardship* significa anche mettere i fruitori nelle condizioni di fare della risorsa il migliore uso possibile, lasciando spazio allo spirito d'iniziativa individuale e collettiva; e significa capacità di trasmettere di generazione in generazione il patrimonio costituito nel tempo grazie all'operosità di individui e collettività. In equilibrio tra un maggiore margine di autonomia riconosciuto dal dispositivo del CLT e la responsabilità che questo implica, nei confronti del bene e nei confronti della comunità. Il dono implica dovere (Esposito, 1998). Non dunque una comunità costituita intorno al possesso, bensì una comunità costituita a partire dal possesso e intorno al dovere reciproco, alla responsabilità. Il concetto di *stewardship* mette insieme dunque custodia e tutela, valorizzazione, guida e responsabilizzazione, individuale e collettiva. Nel nome di questi obiettivi, i CLT hanno progressivamente sviluppato una serie di attività finalizzate da un lato all'espansività dell'organizzazione, ad una migliore gestione, all'incremento delle risorse, anche nell'ipotesi delle economie di scala che questo può generare. Attività che vanno dalla sensibilizzazione dell'opinione pubblica e delle amministrazioni all'acquisizione della terra. Dall'altro lato, attività finalizzate

al supporto individuale e collettivo dei fruitori e alla gestione responsabile e progressivamente autonoma di ogni progetto. Dall'informazione rivolta ai potenziali fruitori – riguardante per esempio le modalità di funzionamento del CLT, le implicazioni sulla proprietà del bene casa – alla definizione, in caso di necessità, di adeguati piani di risparmio. Dato l'intenso coinvolgimento di associazioni e individui – su base volontaria o come parte di programmi di collaborazione mirata – nel variegato spettro di queste attività, ne risulta che la tutela della terra e relativi artefatti diventa un progetto di comunità. Progetto attraverso il quale la comunità stessa si emancipa, responsabilizzandosi nell'esercizio di tutela e valorizzazione della risorsa cui è chiamata. A Bruxelles, gli iniziatori del CLT parlano di *ancrage*, sottolineando come i loro progetti si costruiscano ed abbiano successo perché costruiti non *per*, ma *con* le comunità dei diretti interessati. Non dunque opere paternalistiche, ma esito di una costruzione corale, di un processo in cui si sono intrecciate – rendendo tale processo possibile – competenze, capacità di rischio, interesse alla sperimentazione, responsabilità, investimenti emozionali di un variegato gruppo di soggetti collettivi e individuali. Ruoli diversi, ma in definitiva tutti rilevanti al fine della realizzazione di progetti che non si possono ridurre alla costruzione di nuove unità abitative. Opere collettive, fondate sul riconoscimento delle capacità dei soggetti coinvolti a contribuire, in aggiunta al riconoscimento di un diritto a governare che avviene sul piano del dispositivo giuridico del CLT. Nonostante l'ampio spazio dedicato alle attività che rendono possibile il buon funzionamento del CLT e ai loro delicati equilibri (Krinsky, Hovde, 1996); nonostante le ricerche sul ruolo della community, sulle forme di coinvolgimento (Eizenberg, 2012; Gray, Galande, 2011); nonostante la consapevolezza dell'intreccio necessario tra individuale e collettivo, sia in termini di diritti che di responsabilità, – resa ancora più evidente nel manuale del 1982 (The Institute of Community Economics, 1982), con uno scarto rispetto ai contenuti della pubblicazione del 1972 (Swann *et al.*, 1972) – dalla letteratura sui CLT non emergono i modi e le condizioni concrete che permettono l'articolazione di individuale e collettivo. Non emergono i modi e i luoghi della partecipazio-

Il concetto di *stewardship* mette insieme custodia e tutela, valorizzazione, guida e responsabilizzazione, individuale e collettiva.

Dalla letteratura sui CLT non emergono i modi e le condizioni concrete che permettono l'articolazione di individuale e collettivo.

9 – È stato del resto osservato che il progetto architettonico è solo raramente un processo partecipativo (Blundell-Jones et al., 2005).

10 – La letteratura sui CLT, al momento è prevalentemente dedicata ai progetti sviluppati negli Stati Uniti, dove i CLT sono stati realizzati in misura di gran lunga maggiore rispetto ad altri paesi. Produzione ancora marginale nel Regno Unito e del tutto embrionale in Belgio, primo paese ad importare il modello in Europa, con l'installazione del CLT di Bruxelles qui preso in considerazione. L'assenza di questioni spaziali nella letteratura – tra altre possibili cause – si deve alla reale mancanza di un coinvolgimento degli abitanti alla fase di progettazione dei progetti di CLT, come confermato da Lorella Pазienza, architetto del CLTB (intervista 27 ottobre 2017). La progettazione partecipata è una specificità del caso belga.

11 – Il Fond du Logement di Bruxelles è un ente cooperativo regionale avente funzione di sostenere le famiglie di reddito medio nell'esecuzione di lavori di restauro e ristrutturazione e nell'acquisto della casa.

12 – Un'associazione che a Bruxelles si occupa di sostenere soggetti in condizioni di precarietà sociale ed abitativa, fornendo servizi che vanno dall'informazione all'accompagnamento nelle situazioni che lo richiedono.

ne. Poco si dice degli ambiti rispetto a cui il sistema decisionale è chiamato ad esprimersi concretamente. O della distribuzione di responsabilità nella gestione quotidiana, quella degli abitanti, dei loro spazi di vita. Nonostante l'ambizione sia quella di una progressiva autonomizzazione dei diretti interessati. Inoltre, sorprendentemente, nulla si dice del ruolo del progetto – a scala architettonica e/o urbana per gli interventi più consistenti – rispetto alle possibilità di decisione, per esempio, dei futuri abitanti. Rare fonti riguardano la pianificazione (Midheme, Moulaert, 2013); ma nessuna traccia in merito al ruolo dello spazio, del progetto, in merito alle condizioni morfologiche che rendono gestibile un CLT, ai luoghi dedicati alle attività collettive⁹. O alla compatibilità di attività di vario genere entro uno stesso CLT¹⁰. Il mio coinvolgimento nel processo di design di uno dei primi progetti del CLT a Bruxelles mi ha dato l'occasione non solo di contribuire, ma anche di osservare da vicino la rilevanza delle questioni spaziali rispetto alla messa in atto del concetto di proprietà implicito nel CLT. E dunque, il ruolo del progetto: nella traduzione di un'architettura decisionale, di un presupposto giuridico in un'articolazione spaziale di diritti e responsabilità. In maniera non accessoria: il fascio di diritti – e il fascio di soggetti – al quale il modello di proprietà del CLT allude, corrispondono ad un fascio di usi che per poter coesistere e rendere il progetto fattibile e gestibile nel suo insieme – di nuovo, l'individuale nel collettivo, il collettivo per l'individuale – necessitano di essere compatibili e di articolarsi prima di tutto a livello spaziale. Le Nid è un progetto residenziale per sette unità abitative, per la cui realizzazione si progetta la trasformazione di un edificio donato al CLT di Bruxelles dalla parrocchia di Anderlecht. Oltre a tale donazione, Le Nid si è avvalso di condizioni di credito favorevoli del Fond du Logement¹¹ e della collaborazione con l'associazione Samenlevingspobouw¹² per quanto riguarda le attività di accompagnamento dei futuri abitanti. Situato al 121 di Rue Verheyden, strada divisa in due dal limite amministrativo tra Anderlecht e Molenbeek, ma in realtà appartenente alla continuità ecologica di un fondovalle, fino agli anni Sessanta epicentro della produzione industriale di Bruxelles e del Belgio, l'edificio sembra essere stato destinato sin dall'inizio

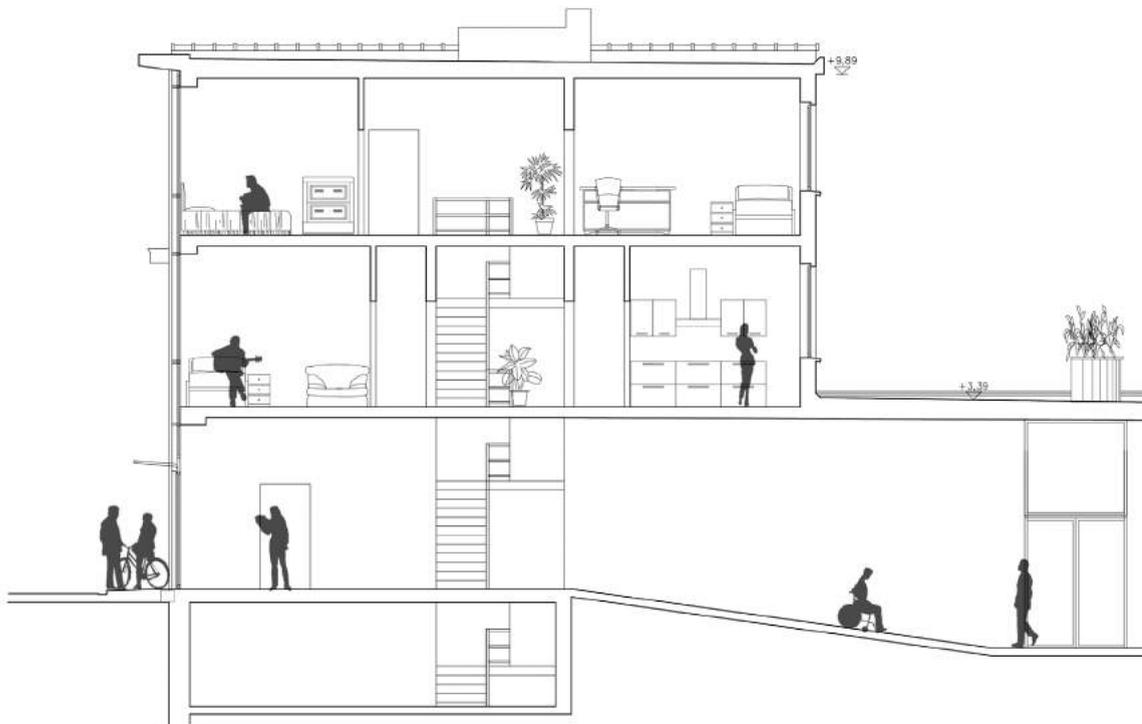


ad una varietà d'usi e di fruitori, collegandosi così alla vita di un intero quartiere. In attesa dell'inizio dei lavori, è proprio in questo spazio che il CLT decide di installare i suoi uffici.

Per circa otto mesi è qui che avrò modo di lavorare con l'equipe del CLT di Bruxelles, di incontrare gli abitanti, di entrare in contatto con il ricco tessuto connettivo di soggetti, di conflitti e di volontà, esito di un lungo processo di accumulazione di esperienze e contributi diversi, supporto fondamentale nello sviluppo dei primi progetti del CLT. Appena varcata la soglia, una lastra di metallo verde bottiglia, forse aggiunta in un secondo momento rispetto alla costruzione originale, si apre un lungo corridoio, largo tre metri, una rampa in discesa verso l'*interieur d'ilot*, che congiunge la strada e il collettivo semi-pri-vato della corte interna. Un perimetro rettangolare su cui si affacciano la *salle pétanque* – per il gioco delle bocce – e il locale di ritrovo per le attività degli scout. L'edificio principale, a fianco del corridoio, ospita una caffetteria – il bancone e le spine della birra sono ancora installati – e un'enorme *salle de fêtes*, circa 165 mq, articolata su due livelli: una specie di palco e qualche gradino più sotto un'aula comunicante con la corte. Ai due piani superiori stanze di piccole dimensioni. Per tutto il periodo di occupazione temporanea dell'edificio, circa tre

Fig. 2 – L'interieur d'ilot dell'edificio al 121 di Rue Verheyden. Fotografia dell'autore, 2014.

anni, questi spazi offrono in realtà le condizioni ideali per sperimentare quell'*ancrage dans le quartier* così importante per il successo dei progetti di CLT. Che si attua attraverso l'intreccio – spaziale – di una molteplicità di usi e di fruitori: la *community*, plurale, del CLT. Oltre a svolgerci le proprie attività, il CLTB organizza un'occupazione residenziale temporanea, ad un costo appena sufficiente a coprire le spese, rendendo disponibili i piani superiori a studenti e collaboratori occasionali – spesso su base volontaria – alla ricerca di una sistemazione a basso



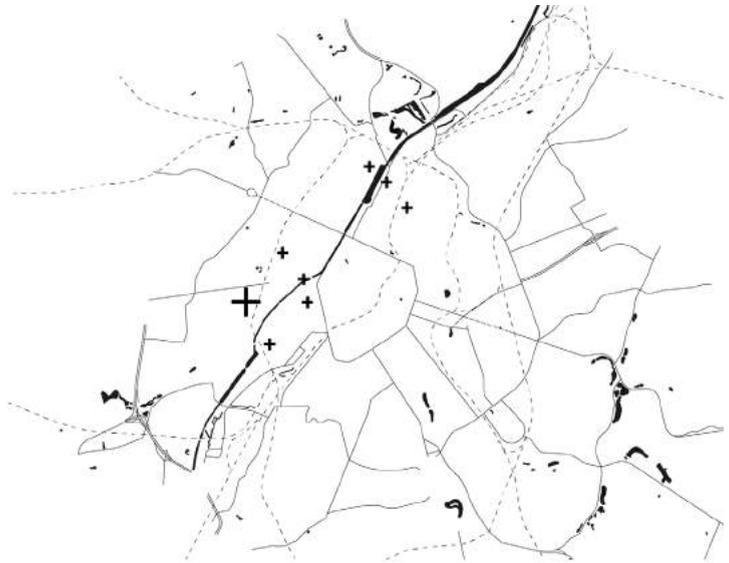
Rue Verheyden

cohousing temporaneo

uffici del CLTB

costo. Abitanti che scendono spesso nella caffetteria occupata dalle scrivanie del CLT, per condividere i loro piatti, *faits avec les légumes du potager* – quello del cortile – o per aiutare ad organizzare feste e rinfreschi che rientrano nelle attività dell'associazione. Nei fine settimana la parrocchia continua ad utilizzare i locali disponibili per il catechismo. E anche la bocciolina sul retro, continua ad essere meta di un silenzioso andirivieni. Nella corte, approfittando del sole, l'equipe del CLT fa spesso pausa pranzo, circondati dalle casse in legno e piccole serre im-

Fig. 3 – Sezione dell'edificio sede del progetto residenziale Le Nid, prima dell'inizio dei lavori. La linea di sezione attraversa il corridoio principale dell'edificio, evidenziando il collegamento diretto tra spazio pubblico e corte interna. La mappa mostra i vari progetti in fase di realizzazione a Bruxelles. Disegno dell'autore. 2018.



corte interna

community garden

salle pétanque

Si danno le condizioni spaziali e morfologiche per proseguire e costruire nuove relazioni con il resto del quartiere.

Il diritto a governare messo alla prova di un reale fascio d'usi e delle responsabilità ad essi correlate.

provvisate dove gli abitanti e i vicini del quartiere crescono gli ortaggi. Le assemblee periodiche del CLT attirano un pubblico ancora più variegato, dalle associazioni locali ai rappresentanti delle istituzioni regionali coinvolte, agli interessati provenienti da ogni dove. Si danno in sostanza le condizioni spaziali e morfologiche per proseguire e costruire nuove relazioni con il resto del quartiere, per l'*ancrage*, per l'identificazione di limiti e responsabilità legati alla gestione di uno spazio poroso, ibrido, flessibile. Gestione che dovrà in seguito continuare con l'installazione del progetto Le Nid.

Si danno le condizioni per la traduzione del concetto di proprietà implicito nel modello CLT nelle modalità di gestione dello spazio che rendono quel concetto sostanziale e sostenibile. Un concetto di proprietà che permette di proteggere il bene terra – risorsa rispetto ad un bisogno abitativo – riconoscendo l'ecologia di pratiche entro la quale il bene si inserisce, rispondendo a bisogni, diritti e desideri di varia natura. Riconoscere la molteplicità di usi che attraversano la corte – ad esempio – permette di proteggere la risorsa non solo sul piano delle pratiche, attraverso le pratiche – ma anche sul piano dei soggetti legittimati a deciderne in funzione dell'uso che ne fanno. Quello che il CLT di Bruxelles ha avuto modo di sperimentare – durante la fase di occupazione temporanea del 121 di Rue Verheyden – iniziando l'*ancrage* del progetto Le Nid, è stato non solo un *modus operandi*, ma anche la messa in scena del concetto di proprietà al cuore del CLT. Il diritto a governare messo alla prova di un reale fascio d'usi e delle responsabilità ad essi correlate. Dare voce anche alle associazioni locali e ai futuri vicini, per decidere sull'uso di un *interieur d'ilot* e del suo campo di bocce – ad esempio – in quanto parte dei loro ritmi di vita, implica un duplice presupposto: non solo che quei ritmi di vita, opportunamente calibrati, contribuiranno all'*ancrage* del progetto. Ma anche, che tanto maggiore il numero e la varietà dei soggetti chiamati a decidere, tanto più variegato il fascio di usi e di diritti gravitanti su una data risorsa, quanto minore il rischio che una minoranza o un solo soggetto possa arbitrariamente decidere. Installato a livello giuridico, in termini di struttura decisionale – la struttura dei tre terzi sopra descrit-

ta-, è attraverso lo spazio che il diritto a governare al cuore del CLT si collauda.

È rispetto ai limiti di un involucro architettonico, o ai modi della sua accessibilità o alle possibilità di appropriazione; o anche alla scarsità del bene, è rispetto a tutto questo che bisogni e desideri, i diritti di diversi soggetti, ma anche le loro possibilità di contribuzione sono chiamati a incontrarsi, a ridefinirsi in modo che diverse strategie di vita possano realizzarsi senza limitare quelle altrui. Anzi: sono chiamate a ridefinirsi in modo tale da potersi realizzare *grazie* a quelle altrui, articolate entro un progetto collettivo. Esito di sforzi ben proporzionati e distanze ben calibrate, misurate sulla capacità di contribuire di ognuno, su compatibilità e incompatibilità. In un modello come quello del CLT, incentrato sull'articolazione di diritti individuali e collettivi, lo spazio sembra dunque avere un ruolo fondamentale. Il processo di *design* al quale ho preso parte, ha mostrato che lungi dall'essere neutrale, l'esercizio di prefigurazione del progetto è indispensabile per l'articolazione di individuale e collettivo, per la commisurazione di responsabilità, capacità e scelte spaziali, date o in divenire, ai fini della protezione dei beni in oggetto e delle relative comunità di fruitori: in altre parole per la realizzazione di un diverso modo di possedere.

Il progetto della responsabilità

Date le caratteristiche morfologiche del 121, il progetto Le Nid non avrebbe potuto essere unicamente un progetto residenziale, idealmente continuando quindi quel processo di *ancrage* iniziato durante la fase di installazione del CLTB. Anche la configurazione dei soggetti coinvolti, proprietari e non, è piuttosto mista. Il CLTB come associazione è proprietaria del terreno, il CLTB come Fondazione¹³ è proprietaria della *salle pétanque*, le unità familiari che abiteranno l'edificio saranno invece proprietarie dei muri dei rispettivi appartamenti. A ciò si aggiungono altri fruitori: la Parrocchia, che con cadenza settimanale continuerà a poter praticare catechismo in uno spazio da definire. E quelli legati all'uso del *potager* da realizzare nella corte, come parte di un *contrat de quartier*, intrapreso prima dell'inizio dei lavori, con l'obiettivo di integrare il progetto nel quartiere. Le Nid

13 – Il CLT di Bruxelles si articola in due soggetti giuridici: l'associazione si occupa delle attività inerenti lo sviluppo dei progetti e l'accompagnamento degli abitanti; la Fondazione si occupa di acquisire i beni immobili. La *salle pétanque* è però proprietà privata della Fondazione -non in trust-, acquisita come investimento della Fondazione.

Lungi dall'essere neutrale, l'esercizio di prefigurazione del progetto è indispensabile per l'articolazione di individuale e collettivo.

Una maggior autonomia implica un percorso di educazione e di responsabilizzazione.

14 - In altri progetti del CLT di Bruxelles sarà il Fond du Logement a definirsi come committente e le unità abitative realizzate saranno consegnate chiavi in mano ai rispettivi abitanti. Nel caso di Le Nid, gli abitanti sono i committenti: questo offre loro maggiori possibilità di decidere rispetto alla configurazione finale del progetto, ma anche maggiori responsabilità rispetto allo svolgimento dei lavori, che monitorano in prima persona. Mentre gli abitanti degli altri progetti semplicemente riceveranno in consegna l'appartamento a lavori ultimati. Secondo Thomas Dawance, coordinatore del progetto Le Nid insieme a Lorella Pazienza, si tratta di un processo impegnativo non solo per gli abitanti -alle difficoltà tecniche si aggiungono la complessità dei temi e condizioni di fragilità degli abitanti di varia natura- ma anche per i membri dell'equipe del CLT, responsabili della chiarezza e completezza delle informazioni rispetto alle quali gli abitanti saranno chiamati a decidere. Dawance sostiene tuttavia si tratti di un'opportunità emancipativa di grande valore per gli abitanti, messi nella condizione di co-costruire il progetto -in senso lato- non di ricevere passivamente. *«Soit tu fais pour, soit tu fais avec [les habitants]. Ici on fait avec».* (Thomas Dawance, intervista

si costituisce nel 2016, come società civile comprendente sette nuclei familiari e la Fondazione CLTB, definendosi come unico committente¹⁴ rispetto alla realizzazione dei lavori di ristrutturazione e trasformazione del lotto e dell'edificio.

Se da un lato il concetto di stewardship è fondamentale rispetto al buon funzionamento dei progetti di CLT è anche il lungo percorso di esperienze professionali di vario tipo ad aver insegnato all'equipe del CLTB l'importanza di accompagnare gli abitanti attraverso le difficoltà e le responsabilità correlate al divenire proprietari della loro casa. Una maggior autonomia - in termini gramsciani - implica un percorso di educazione e di responsabilizzazione. In questo caso basato sul riconoscimento del diritto e della capacità dei soggetti interessati di prendersi cura delle risorse di cui hanno bisogno. Su queste premesse, come sopra accennato, il CLT organizza una varietà di attività, rispetto alle quali però, nel caso brussellese, il processo di design finisce per svolgere un ruolo accentratore, in considerazione dell'importanza delle decisioni



spaziali rispetto alla realizzazione del progetto e alla responsabilizzazione degli abitanti. Se dunque la redazione di un *cahier de recommandations*¹⁵ è l'obiettivo, il processo di design che lo precede e che Arnstein collocherebbe al livello più alto della scala della partecipazione (Arnstein, 1969), va ben oltre un esercizio di prefigurazione spaziale. Proprio l'esercizio di immaginazione delle future condizioni di coabitazione svolge un ruolo chiave rispetto alla valutazione di capacità e responsabilità di ciascuno. All'inizio è attraverso una serie di *atelier* tematici che gli abitanti familiarizzano con aspetti tecnici e spaziali. Successivamente, le riunioni avranno un carattere trasversale e si organizzeranno in funzione dell'avanzamento del progetto e delle decisioni da prendere. Seduti su sedie di plastica arancione, intorno alla lunga tavola della *salle des fetes*, su quello che in altre occasioni forse fungeva da palco, sorseggiando caffè, i futuri abitanti di Le Nid discutono, descrivono la casa in cui vorrebbero vivere e si confrontano rispetto alle soluzioni che consentiranno a tutti di realizzare

1 dicembre 2017). Dal 2016 all'ottobre del 2017 gli abitanti di Le Nid hanno preso parte a 90 riunioni.

15 - Il progetto di Le Nid verrà assegnato tramite una procedura di aggiudicazione pubblica, trattandosi di opera finanziata con fondi pubblici. Il *cahier di recommandations* è ciò che consente agli abitanti di trasmettere agli architetti e studi candidati il disegno ideale delle loro future abitazioni, risultato del processo di *design* descritto in queste pagine. Tra docili candidati, il progetto prescelto sarà quello dello Studio LOW-A.



Fig. 4 - Bart, futuro abitante di Le Nid. Fotografia di Catherine Antoine, 2013.

Fig. 5 - Marie con la figlia, future abitanti di Le Nid. Fotografia di Catherine Antoine, 2013.

16 - Come emerso
in un'intervista con
Geert De Pauw,
coordinatore del
CLT di Bruxelles (in-
tervista 17 gennaio
2018).

Vari scenari
vengono esplorati,
nel tentativo di
rendere compatibili
come minimo due
cerchi di relazioni.

il proprio sogno. Usano disegni e piccoli plastici in carta o cartone per mostrare quello che hanno in mente. Lorella Pazienza e Thomas Dawance, architetti del CLTB, guidano il processo, mediando tra bisogni differenti, portando l'attenzione sulle decisioni che di volta in volta devono essere prese, per avanzare lungo il processo, interfacciarsi con le amministrazioni, arrivare a valutazioni accurate di quello che potrà essere il costo finale dei lavori. Vari scenari vengono esplorati, nel tentativo di rendere compatibili come minimo due cerchi di relazioni. Il primo è quello di una sfera domestica allargata. «*Pour moi on est tous comme une grande famille*» afferma Samir, uno degli abitanti. È il cerchio di quelle relazioni forti, che permettono di agire con più sicurezza nel mondo (Granovetter, 1973). Cerchio che le famiglie di Le Nid, in virtù del percorso fatto insieme, allargano oltre le mura domestiche, oltre i limiti di un involucro architettonico che in termini di superficie in definitiva non concede spazi molto generosi. E allora se corridoi e pianerottoli non possono essere spazi abitabili, saranno il giardino o la *salle pétanque*, trasformata, ad offrire spazi da condividere in occasione del giardinaggio, di qualche corso di ginnastica, per una riunione o per un barbecue. A Verheyden il numero limitato di famiglie permette una micro-informalità basata sulla fiducia, sulla reciprocità su aggiustamenti quotidiani che oltre a migliorare la qualità della vita potrà compensare le mancanze di modalità organizzative più strutturate. All'ascensore si può rinunciare perché sarà qualcuno degli abitanti ad aiutare Bart nel caso debba accedere ad un piano superiore. Difficile dire allora quali dinamiche del vivere insieme potranno instaurarsi – e come – per progetti di scala maggiore. La scala dei progetti – oltre a quella dell'organizzazione – si intravede già come una delle maggiori sfide che il CLTB dovrà in futuro affrontare, in termini di metodo, di approccio allo sviluppo e al mantenimento dei singoli progetti, di urbanità¹⁶.

Il secondo cerchio è quello che passando per la lunga galleria e l'*interieur d'ilot* si apre al mondo. Se un asilo potrebbe essere troppo rumoroso per le famiglie di Le Nid, la *salle pétanque* potrebbe diventare uno spazio per uffici, forse proprio quelli del CLTB e dovrà inoltre permettere la continuazione del catechismo ed eventuali momenti di festa, dato che *salle des fêtes* non esi-

sterà più. E l'orto, realizzato nel quadro del *contract de quartier*, dovrà continuare ad essere accessibile agli abitanti del quartiere. Usi differenti richiedono di rendere compatibili ritmi di vita e forme di accessibilità. Il lungo corridoio che connette la corte interna al marciapiede di Rue Verheyden non può rimanere sempre aperto, per questioni di sicurezza, dicono gli abitanti. Se accedere alla corte potrebbe non essere un problema durante la settimana, grazie alla presenza rassicurante del CLTB con i suoi uffici, nei fine settimana la privacy e la sicurezza degli abitanti potrebbero essere tutelate mediante l'uso di *badges*: nessuno degli abitanti potrebbe infatti farsi carico della gestione dell'accesso all'*interieur d'ilot*.

Immaginando scene della loro futura vita insieme, disegnando nuovi accessi e chiudendone altri, spostando muri, discutendo delle dimensioni o del numero delle stanze, negoziando intorno allo spazio disponibile gli abitanti di Le Nid praticano il loro diritto a governare. Si misurano con i limiti dello spazio e con le loro capacità di occuparsene, assumendone la responsabilità. Grazie alla mediazione esperta degli architetti dell'*equipe*, ridefiniscono i loro progetti rendendoli complementari e compatibili. Consapevoli del fatto che anche i bisogni di altri fruitori devono essere soddisfatti, nel nome di una forma di proprietà incentrata sull'articolazione di molteplici diritti e molteplici usi: quelli che riguardano la terra, quelli che riguardano il costruito, quelli della comunità dei vicini e attori locali, dei futuri abitanti. Non perché la formula dell'*acquisitif mixte* ne consente l'aggregazione. Ma perché si tratta di diritti e forme d'uso che per poter essere praticati gravitano intorno alla stessa risorsa. Non si tratta di permettere, ma di riconoscere. In modo tale che privati, pubblici e collettivi possano incontrarsi e decidere dello spazio e del modo di gestire la risorsa di cui tutti, in modi diversi, hanno bisogno. Nonostante il processo di selezione degli abitanti determini una certa omogeneità del profilo economico¹⁷, le diversità culturali e i bisogni degli abitanti sono all'origine di conflitti rispetto all'organizzazione e alla gestione degli spazi. Ma è una sorta di impegno congiunto (Gilbert, 2013) che il progetto e i valori al cuore del CLT sembrano istituire a permettere di superarli: nel nome del quale si trovano compromessi e soluzioni imprevedibili per qualsiasi approccio progettuale non

17 – Allo stato attuale possono candidarsi come futuri proprietari i nuclei familiari che rientrano nelle soglie di reddito stabilite per l'attribuzione di un logement social. Fonte: <https://cltb.be/fr/devenir-propretaire-avec-le-cltb/>. I progetti sono finanziati da da fondi pubblici e da donazioni e gli abitanti diventano proprietari grazie a forme di credito vantaggiose. Non si esclude che in futuro anche altre fasce di reddito possano avere accesso, incrementando la varietà di progetti e l'afflusso di fondi privati.

Negoziando intorno allo spazio disponibile gli abitanti di Le Nid praticano il loro diritto a governare.



Fig. 6 La salle des fêtes. Sulla parte rialzata, il tavolo intorno al quale si svolgevano gli incontri con gli abitanti. Fotografia di Catherine Antoine, 2013.

Radicare significa fare il progetto non per, ma con gli attori e gli abitanti interessati.

incentrato sugli abitanti, come già evidenziò Turner (Turner, 1976). Ed è il progetto come prefigurazione di uno scenario di vita concreto e fattibile a stimolare una capacità di aspirare collettiva: suggerendo possibilità abitative altre e nel contempo ridefinendo i termini del riconoscimento (Appadurai, 2004).

Radicare, ridefinire, orchestrare: in estrema sintesi sono le tre mosse, di progetto e di processo, che rendono praticabili e compatibili diversi diritti e forme d'uso convergenti al 121 di Rue Verheyden: non nel nome di una libertà incondizionata, ma piuttosto entro una logica di reciprocità e riconoscimento. Rendendo sostanziale la portata emancipativa del concetto di proprietà inclusiva al cuore del CLT.

Radicare significa fare il progetto non *per*, ma *con* gli attori e gli abitanti interessati, contribuendo alla vita delle diverse comunità entro le quali si inserirà. Significa creare porosità, possibilità di attraversamento e appropriazione, di accessibilità e di uso differenti. Significa rendere sostanziale il riconoscimento che tutti i soggetti a vario titolo gravitanti intorno ad un bene per il soddisfacimento dei loro bisogni e l'adempimento delle loro funzioni abbiano diritto non solo all'accesso, ma anche al governo della risorsa, che sarà dunque il risultato del dialogo e del confronto diretto tra le parti coinvolte.

Misure e soluzioni distributive degli appartamenti, bisogni e desideri di ciascuno si ridefiniscono così che ognuno possa vedere realizzato il proprio progetto – la propria *stratégie de vie* (Castel, Haroche, 2001) – non a discapito, ma come parte di e grazie a la realizzazione di un progetto più ampio. Ci si ridefinisce in relazione a limitazioni e caratteristiche morfologiche dello spazio, che però sono quelle che rendono il progetto fattibile, in termini di accessibilità – anche economica – ma anche di radicamento.

Se il fascio d'usi e di diritti si installano attraverso il radicamento e reciproca ridefinizione, orchestrarli vuol dire renderli compatibili. Disegnare spazi in funzione di diverse forme di accessibilità. Prevedere margini di sovrapposizione, immaginare possibilità di gestione e forme d'uso che in definitiva permettano una gestione efficace della risorsa, nel nome del bene comune. Orchestrare implica quindi un esercizio di commisurazione, di definizione delle compossibilità, per dirla con Steiner (Steiner, 1977): per proporzionare usi, caratteristiche morfologiche dello spazio non solo ai bisogni, ma anche alle capacità dei soggetti interessati a prendersene cura.

Il processo di design messo in atto dal CLT di Bruxelles, richiama posizioni emerse a partire dagli anni Sessanta, in reazione alla standardizzazione spinta del processo costruttivo. Habraken per la centralità riconosciuta all'abitare, agli abitanti in un processo di design rispetto al quale l'architetto avrebbe il ruolo di accompagnare e la competenza di predisporre supporti minimi necessari, come corridoi e scale (Habraken, 1972). Alexander, meno per il riferimento ai pattern che per la fiducia nelle competenze degli abitanti, ritenuti capaci – per cultura e per esperienza – di disegnare il loro ambiente di vita e di esserne responsabili (Alexander, 1977). Turner mise in evidenza che non si tratta tanto di come la casa sia – adeguata o inadeguata – bensì di ciò che la casa “faccia” per coloro che la abitano. Poter decidere, avere un ruolo nel processo di realizzazione e poi di gestione, genera propensione alla cura, responsabilizza rispetto alle scelte costruttive, rende misurabili compromessi e accessibile una gamma di risorse per la loro informalità imprevedibili, sconosciute a protocolli di produzione più centralizzati, spesso più efficaci nel rispondere alla complessità specifica di ogni situazione abitativa.

Poter decidere,
avere un ruolo
nel processo di
realizzazione e poi
di gestione, genera
propensione alla
cura.

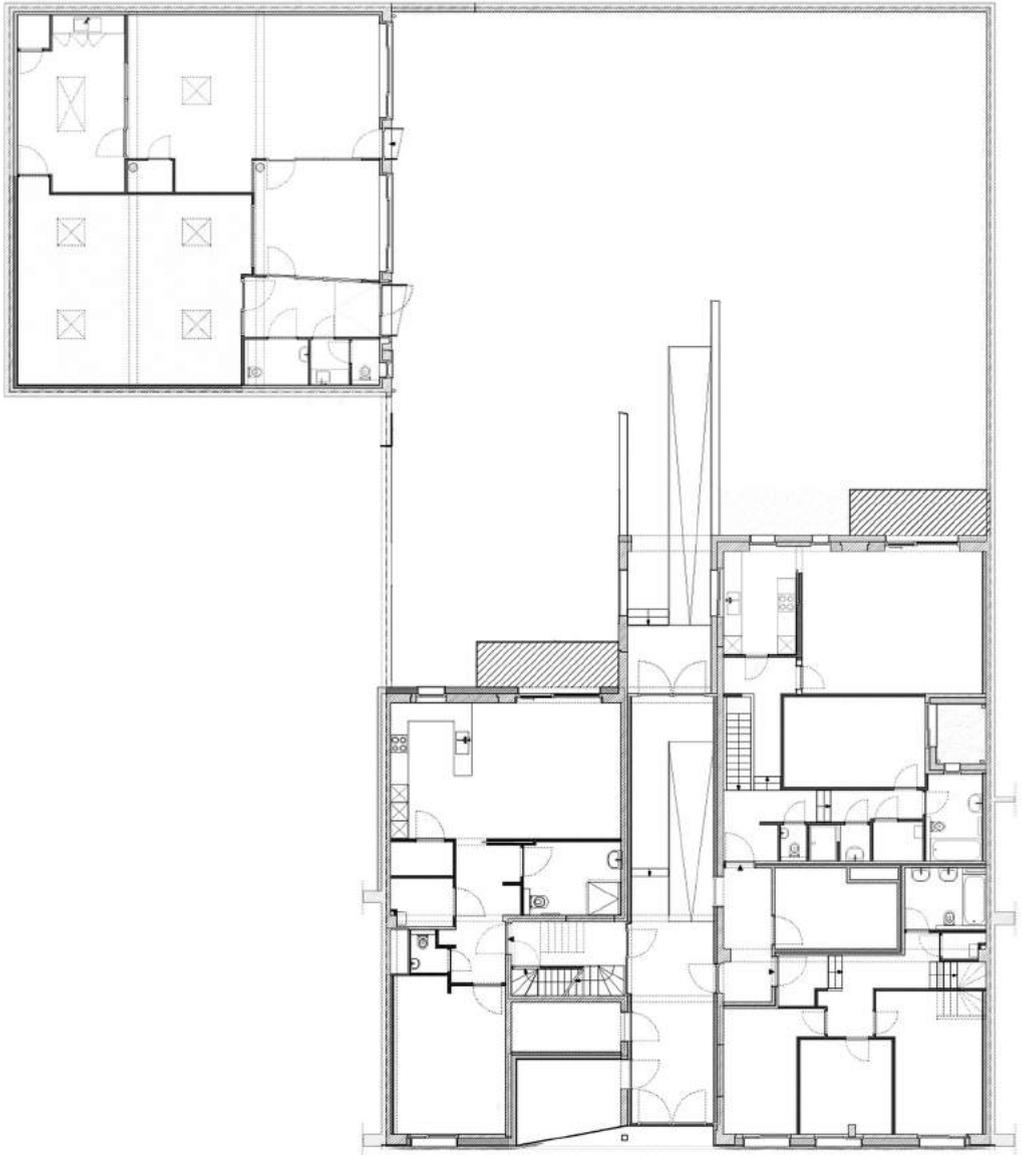


Fig. 7 - Pianta del piano terra del progetto Le Nid. Progetto: LOW-A. Disegno: gentile concessione dello Studio LOW-A, modificato dall'autore.

Housing by people, non for people: «Solo [gli abitanti] sanno di cosa hanno maggiormente bisogno e quali siano le migliori scelte in una data situazione» (Turner, 1976: 107). Pur non escludendo che la partecipazione si debba diversamente distribuire a seconda delle scale di pertinenza.

Conclusion

È nel confronto con lo spazio, attraverso il progetto, il processo di design e le mosse sopra descritte, riconoscibili sebbene inestricabili, che le modalità di gestione della risorsa si definiscono, tra limiti e caratteristiche morfologiche – di un edificio, un lotto, un isolato – da un lato, capacità degli abitanti dall'altro. Rendendo così sostanziale il diritto e praticabile la capacità di governare le risorse da parte dei soggetti che ne sono interessati.

Il risultato dovrebbe essere duplice – il condizionale è d'obbligo data lo sviluppo ancora embrionale di questi progetti e la complessità delle variabili in gioco: da un lato un'efficace gestione della risorsa, nel nome del bene comune. Dall'altro un processo di responsabilizzazione che tuttavia non è impresa solitaria, che condanna gli individui a confidare su loro stessi come ultima e unica risorsa, alla *désaffiliation* di cui parla Castel (Castel, Haroche, 2001). Bensì una responsabilizzazione collettivamente costruita, che permette a ciascuno di essere riconosciuto non solo per i suoi diritti, ma anche per la propria capacità di contribuire. Dove il collettivo – come sopra accennato – non è il gruppo ristretto dei diretti interessati, ma è la comunità di tutti i soggetti interessati ad un bene, nel nome di diritti e per rispondere a bisogni di varia natura, presenti e futuri. Un processo di responsabilizzazione che porta gli individui a ri-definire le loro strategie di vita entro una costruzione sociale, oltre l'individualismo.

Ringraziamenti

Ringrazio i revisori per i costruttivi suggerimenti ricevuti.

Bibliografia

- Alexander, C. (1977), *A pattern language. Towns, buildings, constructions*, New York, Oxford University Press.
- Ananian, P. (2016), *La production du logement à Bruxelles : la ville de proximité à l'épreuve de la densification urbaine*, "Brussels Studies".
- Appadurai, A. (2004), *The Capacity to Aspire: Culture and the Terms of Recognition*, In V. Rao & M. Walton (eds), *Culture and Public Action*, Stanford, Stanford University Press.
- Arnstein, S. (1969), *A Ladder of Citizen Participation*, "Journal of the American Planning Association", 35.
- Barbera, F. et al. (2016), *Il capitale quotidiano. Un manifesto per l'economia fondamentale*, Roma, Donzelli.

È nel confronto con lo spazio che le modalità di gestione della risorsa si definiscono.

Il collettivo non è il gruppo ristretto dei diretti interessati, ma è la comunità di tutti i soggetti interessati ad un bene.

- Barbera, F., Negri, N., Salento, A. (2018), *From individual choice to collective voice. Foundational economy, local commons and citizenship*, "Rassegna Italiana di Sociologia", 2, pp. 371-397.
- Bernard, N., De Pauw, G., Geronnez, L. (2011), *Le Community Land Trust comme piste de solution pour réconcilier accès à la propriété, collectif et maîtrise publique du foncier*, "Les Cahiers de l'urbanisme".
- Blundell-Jones, P., Petrescu, D., Till, J. (2005), *The negotiation of hope*, in J. Till, D. Petrescu, P. Blundell (eds). *Architecture and participation*, London – New York, Spon Press.
- Bradley, K., Hedrén, J. (2014), *Green Utopianism: Perspectives, Politics and Micro-Practices*, New York – London, Routledge.
- Castel, R., Haroche, C. (2001), *Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi: entretiens sur la construction de l'individu moderne*, Paris, Fayard.
- Chaigneau, A. (2014), *Des droits individuels sur des biens d'intérêt collectif, à la recherche du commun*, "Revue internationale de droit économique", XXVIII, 3, pp. 335-350. Available at: <http://www.cairn.info/revue-internationale-de-droit-economique-2014-3-page-335.htm>. [Accessed November 4, 2015]
- Cretois, P. (2014), *La propriété repensée par l'accès*, "Revue internationale de droit économique", 3. Available at: <https://www.cairn.info/revue-internationale-de-droit-economique-2014-3-page-319.htm>. [Accessed November 4, 2015]
- Davis, J.E. (2010), *Origins and evolution of the Community Land Trust in the United States*, in Id., *The Community Land Trust Reader*, Cambridge (Ma), Lincoln Institute of Land Policy.
- Dessouroux, C. et al. (2016), *Le logement à Bruxelles: diagnostic et enjeux*, "Brussels Studies". Available at: <http://journals.openedition.org/brussels/1346> [Accessed June 19, 2018].
- Eizenberg, E. (2012), *The Changing Meaning of Community Space: Two Models of NGO Management of Community Gardens in New York City*, "International Journal of Urban and Regional Research", 36, 1.
- Esposito, R. (1998), *Communitas: origine e destino della comunità*, Torino, Einaudi.
- EXYZT, (2003), EXYZT. Available at: <http://www.exyzt.org/>. [Accessed June 5, 2018]
- Ferguson, F., Urban Drift Projects (2014), *Make shift city. Renegotiating the urban commons*, Berlin, Jovis.
- George, H. (1883), *Social Problems*, Chicago – New York, Belford, Clarke & Co.
- Gilbert, M. (2013), *Joint Commitment: How We Make the Social World*, Oxford, Oxford University Press.
- Granovetter, M.S. (1973), *The Strength of Weak Ties*, "American Journal of Sociology", 78, 6.
- Gray, K., Galande, M. (2011), *Keeping "Community" in a Community Land Trust*, "Social Work Research", 35.

Grossi, P. (1977), *Un altro modo di possedere. L'emersione di forme alternative di proprietà alla coscienza giuridica postunitaria*, Milano, Giuffrè Editore.

Habraken, N.J. (1972), *Supports: an alternative to mass housing*, London, The Architectural Press.

Honneth, A. (2017), *Three, Not Two, Concepts of Liberty: A Proposal to Enlarge Our Moral Self-Understanding*, in R. Zuckert & J. Kreines (eds), *Hegel on Philosophy in History*, Cambridge, Cambridge University Press.

Howard, E. (1902), *Garden cities of To-morrow*, London.

Krinsky, J., Hovde, S. (1996), *Balancing acts. The experience of mutual housing Associations and Community Land Trusts in Urban Neighborhoods*, New York, Community Service Society of New York.

Lafaye, C.G., Vanuxem, S. (2014). *Repenser la propriété. Introduction*, "Revue d'histoire moderne et contemporaine", 3. Available at: <http://www.cairn.info/revue-internationale-de-droit-economique-2014-3-page-269.htm>. [Accessed November 4, 2015]

Lang Ho, C. et al. (2012), *Spontaneous Interventions: design actions for the common good*. Available at: <http://www.spontaneousinterventions.org>.

Mattei, U. (2013), *Beni Comuni*, "Euro Nomade". Available at: <http://www.euronomade.info/?p=162>.

Midheme, E., Moulart, F. (2013), *Pushing back the frontiers of property: Community land trusts and low-income housing in urban Kenya*, "Land Use Policy".

Orsi, F. (2014), *Réhabiliter la propriété comme bundle of rights : des origines à elinor ostrom, et au-delà?*, "Revue internationale de droit économique". Available at: <http://www.cairn.info/revue-internationale-de-droit-economique-2014-3-page-371.htm>. [Accessed November 4, 2015]

Ostrom, E. (1990), *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge, Cambridge University Press.

Quarta, A. (2016). *Non-proprietà. Teoria e prassi dell'accesso ai beni*, Napoli, Edizioni S.

Steiner, H. (1977), *The Structure of a Set of Compossible Rights*, "The Journal of Philosophy", 74, 12.

Swann, R. et al. (1972), *The Community Land Trust. A guide for a new model of land tenure*, Cambridge (Ma), Center for Community Economic Development.

The Institute of Community Economics (1982), *The Community Land Trust Handbook*, Emmaus (Pa), Rodale Press.

Turner, J. (1976), *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*, London, Marion Boyars.