

Sullo sfondo

Le lotte per la terra e le promesse del Fondo comunitario terriero

Tom Angotti¹

Riassunto. Negli Stati Uniti, i *Community land trusts* (CLT), o *Fondi terrieri comunitari*, sono una realtà in crescita. Si tratta di organizzazioni comunitarie, senza scopo di lucro, che possiedono terreni e che li destinano alla realizzazione di alloggi a buon mercato. I CLT hanno diverse radici storiche, inclusi i movimenti per la pace e per i diritti civili e le lotte comunitarie contro gli sgomberi legati a interventi di recupero urbano. Benché i fondi terrieri siano stati utilizzati da élites, i CLT rappresentano una potenziale alternativa agli sgomberi e alle ingiustizie del mercato immobiliare e fondiario privato. Il CLT è uno fra i molti strumenti utili all'ottenimento del diritto alla casa e alla città. D'altra parte, è richiesto molto di più per assicurare alle comunità il controllo della terra, tenerla fuori dal mercato e mantenere gli alloggi ad un costo accessibile. Per realizzare in pieno il proprio potenziale trasformativo, i CLT devono stringere legami molto forti con i movimenti sociali da cui sono sorti.

Parole-chiave: terra, alloggi, trust, comunità, sgomberi.

Abstract. *Community land trusts* (CLTs) are growing in the United States. They are non-profit community-based organizations that own land and lease it for permanently affordable housing. CLTs have diverse historical roots including the peace and civil rights movements and community struggles against displacement by urban redevelopment. Although land trusts have been used by elites, CLTs are potentially an alternative to the displacement and inequalities of private housing and land markets. The CLT is one among many tools for achieving the right to housing and the right to the city. However, much more is needed to secure community control of land, keep land out of the market, and make housing permanently affordable. To sustain the transformational potential of CLTs, their ties to the social movements that gave rise to them need to be strong.

Keywords: land, housing, trusts, community, displacement.

Gli attivisti ed organizzatori delle comunità di tutto il mondo stanno venendo a conoscenza di un approccio al settore degli alloggi che ha avuto scarsissimo rilievo nei dibattiti pubblici sulle politiche edilizie - il *Community land trust* (CLT). Un CLT è un'organizzazione comunitaria senza scopo di lucro che detiene la proprietà di certi terreni; l'assegnazione di questo titolo richiede che la terra sia concessa solo per la costruzione di alloggi durevolmente accessibili in termini economici.

In tutti gli Stati Uniti migliaia di famiglie - non esiste ancora un calcolo esatto - vivono in unità residenziali che sono parte di un CLT. I CLT sono stati proposti quali strumenti per proteggere i quartieri minacciati da gentrificazione e sgombero e per sostenere quelle comunità che storicamente hanno avuto scarso potere. Dopo l'esplosione della bolla immobiliare del 2008, il CLT venne proposto quale antidoto alla diffusione dell'esclusione, dei prestiti predatori e del crescente numero di famiglie costrette a spendere oltre il 30% del loro reddito per l'alloggio.

¹ Professore di Affari e pianificazione urbana alla City University of New York, direttore del Centro per la pianificazione e lo sviluppo comunitari e attivista dei movimenti per la casa e la giustizia sociale. Fra le sue pubblicazioni: *New York for Sale* e *The New Century of the Metropolis*; email: tangotti@hunter.cuny.edu. La lingua originale del testo è l'inglese, la traduzione italiana di Claudia Cancellotti.

Gli attivisti per il diritto alla casa hanno dunque proposto che la terra e gli edifici sfitti, piuttosto che essere re-immessi nel mercato speculativo, fossero inseriti in fondi terrieri comunitari.

Un CLT, o fondo terriero comunitario, è finalizzato alla creazione e conservazione di alloggi 'abbordabili', perennemente accessibili ai bassi redditi. Il fondo è il legale proprietario della terra, che affitta per uso esclusivo secondo i termini stabiliti dall'accordo fondiario. L'affittuario tipico consiste spesso in un Ente senza fine di lucro, strettamente collegato al CLT, che affitta a locatari qualificati, o a proprietari individuali la cui capacità di trarre profitto da incrementi di capitale è fortemente limitata. Il fondo è solitamente gestito da un consiglio dominato da avvocati esperti nel ramo degli alloggi, *leaders* comunitari e ufficiali pubblici - figure che normalmente non operano nel settore residenziale inteso quale segmento del mercato (DAVIS, 2010).²



Fig. 1. 24 Luglio 2013, membri e personale del comitato per Cooper square si uniscono a centinaia di inquilini in una manifestazione pubblica di fronte alla New York City housing authority (NYCHA). Fonte: <http://coopersquare.org>.

In questo saggio sostengo tre tesi principali:

1. i CLT rappresentano, in effetti, una potenziale alternativa agli sgomberi e all'iniquinà del mercato privato di alloggi e terreni. Ma i fondi terrieri sono stati generalmente utilizzati per proteggere i privilegi di alcune *élites*, e in se stessi non sono né buoni né cattivi;
2. il CLT è solo uno fra i possibili strumenti utili all'affermazione del diritto alla casa e del diritto alla città. Per mantenere la terra al di fuori del mercato e per rendere gli alloggi stabilmente accessibili in termini economici sono però necessari molti altri elementi;
3. negli Stati Uniti i CLT scaturiscono dalle lotte contro gli sgomberi e dai movimenti per i diritti civili e per la pace. Affinché realizzino il loro potenziale rivoluzionario e trasformativo, è assolutamente necessario il mantenimento di legami organici con questi ed altri movimenti.

²Si veda <www.cltnetwork.org>.

1. Lotte per la terra

Il CLT, sottraendo essenzialmente la questione dell'alloggio al dominio del mercato privato della terra e aumentando il livello di controllo da parte della comunità, possono contribuire a proteggere le comunità da quel casinò globale opportunamente conosciuto quale settore *FIRE* (finanza, assicurazioni e settore immobiliare). Anche l'edilizia pubblica (cioè gli alloggi costruiti su iniziativa e con i sussidi dello Stato) sottrae la questione degli alloggi al mercato privato, sebbene il controllo non sia affidato ad associazioni comunitarie di base. Molti altri programmi di edilizia pubblica, inclusi quelli per la regolamentazione degli affitti, quello dei *voucher* e quello dei sussidi per i mutui, modellano o restringono il mercato. Se consideriamo questi metodi nel loro insieme, possiamo osservare che essi sono riconducibili ad un approccio che valuta la terra più per la sua utilità sociale (valore d'uso) che per il suo prezzo sul mercato (valore di scambio). Quando la terra è utilizzata per costruire residenze sottoposte a uno o più di questi regimi regolamentati, l'alloggio è trattato come un diritto umano di base piuttosto che come bene da scambiare nell'ambito del mercato.

Le lotte che nel mondo reclamano il diritto alla città includono un'azione locale che strappa la terra al mercato privato, proteggendo quella che ne è già al di fuori e riducendo efficacemente l'influenza del mercato stesso. Uno dei punti fermi di questo saggio è che il CLT, in sé per sé, non realizzerà alcuno degli obiettivi a breve termine delle organizzazioni comunitarie - portare la terra al di fuori del mercato - né di quelli a lungo termine - il diritto alla casa e il diritto alla città. I CLT sono solo uno dei tanti strumenti che gli attivisti comunitari possono utilizzare. Una volta che un CLT è stato stabilito, le comunità continuano ad affrontare contraddizioni vecchie e nuove. Fra queste, i conflitti del CLT con lo Stato, con altre organizzazioni di comunità e quelli interni allo stesso CLT. Restano inoltre profonde contraddizioni fra il CLT, il mercato capitalistico della terra e il mercato del lavoro.

Il CLT, comunque, può costituire un importante elemento costruttivo per quegli sforzi tesi a costruire un'alternativa al capitalismo dal basso, una dimostrazione concreta che, per usare i termini del *World social forum*, "Un mondo migliore è possibile", contrariamente alla dichiarazione di Margaret Thatcher: "Non esiste alternativa". I CLT, come molte altre alternative, sono emersi ai margini del capitalismo globale, in periferie urbane e rurali dove il valore di scambio della terra è relativamente basso. Quando però il valore della terra aumenta, l'esistenza del CLT può essere messa a rischio - forse la maggiore fra le contraddizioni sperimentate dalle organizzazioni di comunità in ogni luogo.

Io sostengo che il CLT può rappresentare un importante strumento per l'organizzazione locale e che esso deve essere interpretato come *una* soluzione, non *la* soluzione ai problemi urbani e dell'alloggio. L'obiettivo strategico del lavoro di organizzazione comunitaria dovrebbe essere più ambizioso del CLT stesso. Il CLT è una nuova tattica nell'armamentario dell'organizzatore, non qualcosa che sostituisce questo stesso armamentario. Questo è particolarmente rilevante negli Stati Uniti, poiché la storia dell'organizzazione comunitaria in questo Paese è marcata da una prospettiva di breve termine e da un pragmatismo profondamente radicato, che enfatizza l'ottenimento dei risultati attraverso battaglie legali mirate, la costruzione di nuove organizzazioni e corporazioni senza scopo di lucro, la ricerca di fondi privati e pubblici e adottando il 'rimedio veloce' e la nuova tecnica del momento. Il risultato è che gli organizzatori sono spesso incapaci di confrontarsi con le inevitabili contraddizioni intra- ed inter-comunitarie in modi che possano sostenere obiettivi di lungo periodo, come quello del diritto alla casa.

La questione dei CLT è particolarmente attuale negli Stati Uniti, poiché ha iniziato ad aprire nuove prospettive nella discussione della più importante questione strategica delle organizzazioni di base: come possono le comunità acquisire maggior controllo sulla terra, così da prevenire gli sgomberi, ridurre le ineguaglianze e creare comunità più giuste? Queste sono le questioni cruciali per gli organizzatori di comunità, e ci inducono a cercare modi per ottenere il controllo democratico della terra - o quel che io chiamo terra di comunità, la prospettiva strategica dell'organizzazione comunitaria progressista.

2. Il CLT negli Stati Uniti: radici radicali, politiche trasformative

Il fenomeno dei *Community land trusts* è emerso negli Stati Uniti negli anni '60, da radici completamente diverse rispetto ai suoi predecessori, alle controparti europee o ad altri monopoli esclusivi sulla terra. Sebbene molti dei primi CLT siano sorti in piccole città o in aree rurali, in alcuni casi producendo cibo su piccola scala per soddisfare i consumi locali, essi sono comparsi soprattutto su terreni dalla principale destinazione residenziale. Per molte persone, lo scopo dichiarato della costituzione di un fondo era prevenire la vendita dei terreni all'interno del mercato speculativo, in modo da proteggersi dall'eventualità di uno sgombero. Per altri, era il frutto di nozioni utopiche sulla comunità.

Il pacifista Bob Swann e l'attivista dei diritti civili Slater King, partendo dall'esperienza di numerose comunità afro-americane autogestite del Sud, fondarono in Georgia la *New Communities, Inc.*, che copriva 5.000 acri di terra in Georgia. Le schiacciante difficoltà presentate dall'agricoltura su piccola scala e l'opposizione dei proprietari terrieri bianchi li costrinse a vendere dopo appena vent'anni (DAVIS 2010). I pionieri dei primi CLT avevano affinità ideologiche con varie altre esperienze: per esempio, con il Gramdan Movement indiano, creato a partire dalle idee ghandiane sull'autosufficienza rurale; con l'Istituto per l'economia comunitaria del Massachusetts, un *think tank*³ radicale orientato alle economie locali; e con E.F. Schumacher, il guru del pensiero locale (SCHUMACHER 1973).

Mentre i primi CLT erano spesso improvvisati, con il crescere della loro diffusione hanno finito con lo sviluppare le stesse caratteristiche di base:

- il titolo terriero è proprietà di un singolo proprietario senza fini di lucro, che lo detiene per conto di una comunità locale;
- la terra è ceduta allo scopo di provvedere alloggio a persone con un basso reddito, o per altri scopi specifici. Questa cessione di suolo è solitamente rinnovabile per 99 anni;
- le costruzioni realizzate sul terreno sono proprietà di un altro Ente, di solito un'agenzia di sviluppo abitativo *non-profit* oppure famiglie singole;
- un concetto chiave alla base del CLT è costituito dall'obbligo di gestire la terra secondo i criteri fiduciari caratteristici del fondo;
- negli anni '90, i CLT si cominciarono a delineare quali fenomeno urbano e su scala differente. Principale scopo divenne quello di realizzare abitazioni a basso costo come mezzo per stabilizzare le comunità. La *National CLT network* è stata costituita nel 2006.⁴

³Un *think tank* (letteralmente 'serbatoio di pensiero') è un organismo [...] tendenzialmente indipendente [...] che si occupa di analisi delle politiche pubbliche", < http://it.wikipedia.org/wiki/Think_tank > [N.d.R.].

⁴V. <<http://www.clnetwork.org>> (ultimo accesso Gennaio 2014).

Sullo sfondo

Lo sviluppo più importante di questa tendenza è avvenuto a Burlington, nel Vermont. Gli attivisti del CLT di Burlington hanno sviluppato una relazione molto stretta con l'Amministrazione del sindaco Bernie Sanders, un socialista dichiarato (e ora senatore Usa) che ha adottato il CLT quale recipiente favorito per i fondi federali e locali destinati alla realizzazione di abitazioni economiche. Questo ha trasformato il CLT da un'idea di nicchia interna alla controcultura ad uno strumento consolidato che presenta specifici vantaggi sia per i residenti delle abitazioni, sia per l'Amministrazione. Gli abitanti hanno beneficiato di fondi governativi per migliorare le proprie abitazioni, mentre l'Amministrazione ha avuto la garanzia che i propri significativi investimenti non venissero monetizzati e sfruttati da investitori immobiliari privati. Il Burlington CLT, avviato nel 1984, si è fuso nel 2006 con la Lake Campaign housing development corporation per formare il Champlain land trust. Oggi il Champlain land trust possiede la terra su cui sorgono 1.500 unità abitative e 500 abitazioni occupate dai proprietari.⁵ Nei primi anni '90 è stato fondato il più ampio CLT di una grande metropoli. Nel Lower east side di Manhattan, dove l'affittuario medio crea il 40% del reddito medio dell'area, il Cooper square CLT è proprietario dei terreni su cui sorgono 330 unità abitative. Caso unico, il Cooper square CLT è il risultato di una lotta contro gli sgomberi iniziata nel 1959, quando per la città si annunciò un piano di rinnovamento urbano che avrebbe dovuto radere al suolo le abitazioni esistenti per costruire appartamenti destinati a famiglie di medio reddito. Gli organizzatori di comunità si resero presto conto che oltre il 90% degli abitanti già residenti non si sarebbe potuto permettere una delle nuove abitazioni, e cominciarono a temere che nei loro quartieri multietnici sarebbe accaduto lo stesso che nel vicino Stuyvesant town development, dove, grazie ad un progetto di ri-qualificazione, una popolazione prevalentemente nera era stata dislocata e sostituita da affittuari prevalentemente bianchi (dopo una lotta iniziale per annullare un accordo razzista che proibiva ai neri l'accesso al nuovo quartiere, v. ANGOTTI, JAGU 2006).



Fig. 2. "La missione del comitato per Cooper square è lavorare insieme agli abitanti per contribuire a salvaguardare e promuovere abitazioni e spazi comunitari/culturali accessibili ed ecologicamente sani, che consentano all'area di Cooper square di restare diversificata in senso razziale, economico e culturale" (<http://coopersquare.org>).

Il Cooper square CLT ha l'obiettivo di garantire che le unità residenziali che affitta all'associazione *non-profit* Cooper mutual housing association non vengano mai vendute nel mercato privato. Questo fatto è particolarmente pertinente in quanto negli ultimi quarant'anni la città di New York ha seguito una politica neoliberista basata sul riciclaggio delle proprietà abbandonate attraverso il loro reinserimento nel mercato immobiliare privato. Questo si basa sulla convinzione che i sussidi pubblici per le case a rischio di esproprio o svendita siano di successo solo se l'edilizia rientra nell'alveo 'magico' del libero mercato. Sin dal massiccio abbandono di abitazioni avvenuto in varie aree di New York durante gli anni '70, le politiche residenziali urbane stabilirono un'alleanza fra pubblico e privato per cui i sussidi pubblici finirono con l'arricchire pochi individui e molti imprenditori edili.

⁵V. <<http://champlainhousingtrust.org>>, ultimo accesso Gennaio 2014.

Molte delle case costruite o ristrutturate con fondi pubblici furono alla fine rivendute per cifre enormi nell'ambito del mercato privato, alimentando gentrificazione e sgomberi. Inoltre, più o meno un quarto delle residenze accessibili ai redditi medi, prima protette da ri-commercializzazioni speculative (sotto l'ombrello del programma postbellico Mitchell-Lama), è stato ora privatizzato. Oggi, il CLT di Cooper square rappresenta una rara eccezione alle politiche neoliberiste e, mentre i quartieri circostanti continuano a venir gentrificati, esso resta fra i principali bastioni per la difesa degli alloggi accessibili ai bassi redditi, insieme all'edilizia pubblica e alle scarse sovvenzioni del programma Mitchell-Lama, oltre ad altre cooperative dai fondi limitati.⁶ Questo ci porta ai due più rilevanti fra i possibili usi del modello CLT. Il primo è dato dalla possibilità di usare il CLT quale *deterrente agli sgomberi* causati dalla gentrificazione, oltre che quale strumento per *affermare il diritto della comunità insediata al controllo sulla terra*. Il CLT può così mettere in discussione la convinzione di molti economisti ortodossi per cui la gentrificazione è semplicemente una naturale conseguenza di un sano mercato immobiliare e terriero. In secondo istanza, il CLT può essere usato quale mezzo per *proteggere gli investimenti pubblici* nel settore degli alloggi a buon mercato, evitandone l'appropriazione da parte del mercato immobiliare. I miliardi di dollari spesi in sussidi abitativi a New York non avrebbero dovuto favorire coloro che meno abbisognavano di un alloggio. Creando un certo margine di profitto privato per quei pochi fortunati che hanno beneficiato dei sussidi pubblici, l'Amministrazione ha alimentato la speculazione terriera. Oggi sarebbero necessari sussidi abitativi ancor più ingenti, mentre le misure di austerità dell'Amministrazione continuano a ridurre la costruzione di residenze pubbliche, l'erogazione di sussidi d'affitto e altre forme di assistenza abitativa.

La lezione più importante che si può trarre dall'esperienza di Cooper square consiste nel fatto che essa è stata il prodotto finale di cinque decenni di lotte comunitarie e degli abitanti. Il processo non è iniziato con un CLT. Esso è iniziato nel 1959, quando i residenti si sono organizzati per fermare la proposta di rinnovamento urbano dell'Amministrazione. C'è voluto un decennio perché si riuscisse ad affossare il progetto e ad avanzare proposte per la costruzione di alloggi a basso costo. Gli organizzatori hanno combattuto per il diritto degli affittuari a rimanere negli edifici condannati alla demolizione. Cooper square ha indotto l'Amministrazione a stanziare fondi per la ristrutturazione ed il mantenimento degli edifici. Senza questi fondamentali miglioramenti, gli edifici sarebbero stati inabitabili. Il CLT di Cooper square ha visto la luce solo all'inizio degli anni '90, più quale meccanismo per preservare le faticose conquiste ottenute durante i decenni di lotta che quale sistema per lo sviluppo degli alloggi. Prima c'è stata la lotta per salvare gli alloggi, poi il CLT, giusto in tempo per sostenere Cooper square nella sua resistenza all'aggressiva ondata di gentrificazione iniziata negli anni '90.

L'insegnamento più importante che si può trarre dall'esperienza del CLT di Burlington e Champlain è invece relativo all'importanza cruciale del supporto finanziario dello Stato. I pionieristici leader del CLT di Burlington ebbero un deciso supporto da parte del sindaco Bernie Sanders, che ha indirizzato una significativa porzione dei fondi federali per gli alloggi verso il mantenimento e l'espansione del CLT. Così come per Cooper Square, che ha ricevuto aiuti economici sostanziali dall'Amministrazione cittadina,

⁶Un altro importante CLT urbano emerso negli anni '80 è il Dudley street neighbourhood initiative (DSNI) di Boston (<<http://www.dsni.org>>, ultimo accesso Gennaio 2014). Questo CLT protegge la terra che è stata recuperata attraverso l'uso, diffuso nelle città, delle forze del rinnovamento urbano. Quale risultato di un continuo lavoro di organizzazione comunitaria, la terra urbana rinnovata è stata ceduta al CLT e il DSNI vi ha costruito nuovi alloggi economici.

gli organizzatori di Burlington hanno compreso le fondamentali contraddizioni che emergono una volta che si è ottenuto il controllo sulla terra: senza ricevere sussidi, non c'è modo di procurare alloggi decenti a lavoratori con bassi salari.

Negli Stati Uniti, gli alloggi per famiglie dai redditi medi e alti sono generosamente sostenuti da sussidi (più che gli alloggi economici), mentre gli affittuari a basso reddito, senza sussidi dedicati, semplicemente hanno salari troppo bassi per sopravvivere, specialmente nelle città in cui il valore dei terreni e degli affitti è molto alto. Senza sconfessare la propria sfiducia nel governo, gli organizzatori hanno fatto le scelte politiche necessarie a preservare le proprie conquiste, fra cui quella di aver stabilito strette relazioni con le Amministrazioni locali.

3. La dottrina dei Trust. Fondi elitari e fondi terrieri comunitari

Negli Stati Uniti i fondi terrieri non sono qualcosa di nuovo né di necessariamente radicale. Sono stati ampiamente utilizzati per preservare gli spazi naturali, la terra agricola e le proprietà di grandi istituzioni. Fin dalla cosiddetta *Progressive era*, un secolo fa, molti fondi sono stati creati da persone abbienti e da grandi aziende, venendo messi al servizio di interessi elitari. L'idea di vincolare la terra ad un fondo per tenerla al di fuori del mercato privato è venuta prima alle minoranze ricche, che avevano una forte simpatia verso il potere del controllo monopolistico, in quanto ne erano i principali agenti e beneficiari. Avrebbero acquisito vaste aree dei terreni del Nord America in modo che esse non cadessero nelle mani dei piccoli speculatori. Vincolando la terra ad un fondo, il proprietario del fondo - sia esso un individuo, una famiglia o un'organizzazione - detiene il potere di utilizzare la terra secondo i termini stabiliti dal contratto alla base del fondo stesso. Il fondo normalmente definisce in termini espliciti gli usi consentiti. I fondi agricoli sono utilizzati in tutto il Paese, prodotto degli sforzi per salvaguardare i terreni agricoli nelle periferie urbane dalla speculazione e dallo sviluppo di lotti residenziali nelle aree periurbane.

4. Alloggi economici per sempre?

Un'altra domanda che viene spesso posta è: quanto permanente è il basso costo degli alloggi nell'ambito di un CLT? Il CLT è un'organizzazione *non-profit* come ne esistono migliaia, ma cosa lo rende meno vulnerabile alla svendita e alla scelta di azioni limitate, localiste ed esclusiviste? Cosa accadrebbe se il fondo venisse sciolto o se ne venissero legalmente mutati i termini, dato che ogni fondo può essere modificato o sciolto? E cosa si può dire sulla corruzione e sulla cattiva amministrazione?

La risposta è che il modello del CLT in se stesso non garantisce nulla. Come ogni altro strumento legale, esso deve operare all'interno di un sistema giuridico, politico ed economico che è devoto alla conservazione della proprietà privata del capitale monopolistico. Questa è la principale ragione per cui la *comunità* costituisce un elemento centrale e sostanziale del *Community land trust*. Il supporto e la vigilanza della comunità costituiscono l'unica garanzia contro il rischio che il direttivo del CLT venda i terreni.

In un CLT, la comunità ha un ruolo essenziale. Questo non elimina le contraddizioni intrinseche ad ogni comunità - conflitti definiti dall'appartenenza razziale, di classe, di genere o di altro tipo - e potrebbe perfino accentuarle. Mentre la comunità locale, radicata nel luogo, è certamente il fondamento del CLT, per essere veramente efficace esso deve costruire una coscienza sociale e politica più ampia.

Ad esempio, Cooper square ha una lunga storia quale alleato nelle lotte per la giustizia razziale ed economica nella città di New York e oltre. I suoi dirigenti hanno supportato con decisione campagne contro il pregiudizio razziale, le spese militari e i tagli alla spesa sociale. Questo tipo di solidarietà è ciò che rende il CLT diverso dalla comune cooperativa privata, dall'associazione di proprietari di case o dalle associazioni caritatevoli. Con un CLT si comincia a costruire una solidarietà comunitaria basata non su profitti fondiari condivisi, ma sulla condivisione di principi di giustizia sociale.

5. Ritorno alla terra

Il fondo terriero comunitario può costituire un meccanismo utile ad assicurare e preservare alloggi a buon mercato, ma senza un suo inserimento in una più ampia strategia per la *terra comunitaria*, nel lungo periodo il CLT sarà vulnerabile. Una definizione semplice di terra comunitaria potrebbe essere quella di *terra sottratta al mercato speculativo immobiliare, e soggetta ad un maggior controllo sociale rispetto al suo uso*. Con le sue prime lotte strutturate, la classe operaia reclamò salari minimi e la giornata lavorativa di otto ore; anche se le vittorie sul posto di lavoro contribuirono indirettamente al miglioramento delle condizioni di vita, esse non furono in grado di accrescerne il controllo da parte dei lavoratori. All'inizio del ventesimo secolo, d'altro canto, emersero i primi movimenti urbani, animati da popolazioni costrette a resistere a sfratti ed espulsioni - le prime vere lotte per la terra comunitaria. Negli USA, i locatari organizzarono scioperi dell'affitto e si mobilitarono per la difesa dei diritti legali contro lo sfratto, soprattutto durante l'impennata del movimento dei lavoratori successiva alla prima guerra mondiale, e poi di nuovo durante la Grande depressione, attraverso i Consigli dei disoccupati (LAWSON 1986).

Dopo la seconda guerra mondiale, i movimenti urbani di protesta si sollevarono contro il programma federale di rinnovamento urbano, e costituirono un elemento chiave del movimento per i diritti civili nel suo attacco contro segregazione e discriminazione. Il 1968, quando le lotte si diffusero in Europa e in Nord America, fu un anno seminale, in cui le problematiche degli sgomberi nelle nazioni capitalistiche chiave furono messe in relazione con l'ondata emergente delle lotte di liberazione nazionale di tutto il mondo. Nel mondo globalizzato attuale, che segue, con dedizione e furia assieme, modelli di pianificazione e sviluppo urbano originati alla fine del XIX secolo in Europa e all'inizio del XX in Nord America, è divenuto assiomatico che le terre di comunità e i beni comuni sono solo relitti di un'epoca di sottosviluppo, ed andrebbero banditi. Le istituzioni alla guida del capitale finanziario globale continuano a promuovere come soluzione alla povertà urbana la conversione delle terre comunitarie in proprietà privata attraverso l'eliminazione di altre forme di gestione dei terreni, l'attribuzione di chiari titoli di proprietà individuali, il finanziamento di ipoteche, le assicurazioni e un mercato immobiliare vitale. Alcuni affermano che un 'normale' mercato immobiliare urbano può arricchire i residenti, facilitare la riscossione delle tasse, attrarre capitali per il miglioramento delle infrastrutture, e sollevare infine la gente dalla povertà (DE SOTO 2003). Per più di sei decenni negli Stati Uniti una stessa formula - basata sulla promozione della proprietà privata quale soluzione ai problemi dell'abitazione, della povertà urbana e della discriminazione - ha rappresentato il fulcro delle politiche urbane nazionali (BRATT ET AL. 2006).

Come sostenuto da Engels nella sua polemica con Proudhon, avere diritti sulla terra in sé per sé non ha effetti rispetto allo sfruttamento della forza lavoro; se gli alloggi dovessero venir concessi gratuitamente, i datori di lavoro potrebbero facilmente ridurre i salari (ENGELS 1975).

Con il valore delle case più basso, i datori di lavoro dovrebbero pagare meno per riprodurre la propria forza lavoro. Il CLT e altre misure che sottraggono la terra al mercato privato, dunque, non possono da sole garantire che il capitale non troverà un compenso nella riduzione dei salari, inclusi quei contributi sociali erogati nella forma di servizi pubblici. Il CLT in se stesso non previene la disoccupazione, la discriminazione, lo svantaggio formativo, né migliora la qualità della vita di una comunità. Porre la terra al di fuori del mercato privato non necessariamente farà segnare dei progressi. Solo movimenti sociali più forti possono determinare dei cambiamenti più sistemici, trasformativi e rivoluzionari.

6. Le lotte per la terra: locale e globale

La lotta per la terra comunitaria prevede la diretta occupazione dei terreni attraverso la loro abitazione e coltivazione illegale. Inoltre, per ridurre o eliminare il potere dei proprietari privati e contrastare la speculazione e l'accumulazione di profitti sulle terre urbane la lotta fa leva su tutte le possibilità offerte dalle politiche locali e nazionali: la zonizzazione, le politiche fiscali, le leggi di tutela, le acquisizioni pubbliche per la realizzazione di parchi e servizi, ecc.. A seconda delle circostanze, queste sono tutte tattiche che possono influenzare e regolare il mercato, rallentando o fermando la gentrificazione e gli sgomberi.

D'altra parte, come per il CLT, ciascuno di questi strumenti potrebbe essere utilizzato per perseguire scopi opposti. Il mercato immobiliare è abbastanza adattabile e tollerante rispetto alla presenza di significativi possessi e regolamentazioni pubbliche, almeno finché questi lasciano al settore privato lo spazio necessario al mantenimento del valore dei propri investimenti e all'espansione delle opportunità nel tempo. In effetti, nelle città dal mercato immobiliare più 'caldo' l'intera infrastruttura pubblica (fra cui strade, parchi e altre infrastrutture pubbliche) ammonta solitamente a non meno di un terzo di tutti i terreni, e non sarà ceduta all'industria immobiliare perché composta da elementi strutturali, indispensabili agli stessi investitori per realizzare il valore futuro delle proprietà. Attraverso la pressione dei suoi interessi più urgenti, il settore immobiliare riesce facilmente a monopolizzare l'uso della zonizzazione, delle politiche fiscali e di tutti gli altri strumenti che limitano l'uso dei suoli, sia per aumentare il valore delle proprietà possedute ed acquisire una posizione di vantaggio nella competizione con i piccoli speculatori, sia per ottenere un vantaggio politico rispetto alle comunità che osano opporsi ai suoi interessi.

Bibliografia

- ANGOTTI T., JAGU C. (2006), *Community Land Trusts and Low-Income Multifamily Rental Housing*, Working Paper, Lincoln Institute of Land Policy, <http://www.lincolnst.edu/pubs/1272_Community-Land-Trusts-and-Low-Income-Multifamily-Rental-Housing> (ultimo accesso Gennaio 2014).
- BRATT R.E., STONE M.E., HARTMAN C. (2006 - a cura di), *A Right to Housing: Foundation for a New Social Agenda*, Temple University Press, Philadelphia.
- DAVIS J. (2010 - a cura di), *The Community Land Trust Reader*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge MA.
- DE SOTO H. (2003), *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*, Basic Books, New York.
- ENGELS F. (1975), *The Housing Question*, Progress Publishers, Moscow.
- LAWSON R. (1986), *The Tenant Movement in New York City*, Rutgers University Press, New Brunswick.
- SCHUMACHER E.F. (1973), *Small is Beautiful*, Harper, New York.