

La valorizzazione delle comunità nei processi di rigenerazione: suggerzioni straniere ed esperienze italiane

di Paolo Duret

SOMMARIO: 1. Premessa introduttiva. – 2. Parte I. Le suggestioni straniere. – 2.1. *Community* (o *community-led*, o *community-based*) *enterprises*; *Community Development Trusts*; *Community Land Trusts*; *Community Development Corporations*; *Business Improvement Districts* e *Housing Improvement Districts*. – 2.2. *Régie de quartiers*; *community gardening* e *jardins partagés*; *green communities*; *contrats de rivière*; *Community Benefit Agreements*; *self-help housing*; *co-housing* e *habitat participatif*; *community right to reclaim land*; *right to contest*; *compulsory purchase for communities*; *neighbourhood development plans*. – 3. Parte II. Le esperienze italiane. – 3.1. – Imprese di comunità; fondazioni di comunità; *Community Land Trusts*; contratti di fiume; *community-based monitoring*; contratti territoriali, contratti e accordi di foresta; associazioni fondiarie; *green communities*; comunità del bosco; giardini condivisi, o di comunità. – 3.2. Comunità energetiche; comunità di eredità o di patrimonio; *cultural planning*; *civic* (o *community*) *crowdfunding*; *co-housing*; regolamenti municipali sull'amministrazione condivisa e riuso del patrimonio monastico (cenni); *urban collaborative governance*, pianificazione strategica comunitaria; piattaforme partecipative digitali. – 4. Un *caveat*.

1. *Premessa introduttiva*

Le riflessioni svolte in questo contributo si prefiggono di offrire in modo cursorio una panoramica delle espressioni nelle quali si manifesta la valorizzazione delle comunità nei processi di rigenerazione, partendo dalle suggestioni provenienti dal contesto internazionale, alle quali è dedicata la prima parte dello scritto per avvicinare poi, nella seconda parte, e in un ordine tendenzialmente simmetrico, le forme emergenti nel contesto nazionale.

In limine si impone una perimetrazione del discorso: si ricorrerà qui al termine “rigenerazione” in quell’accezione ampia che gli viene oggi riconosciuta, non circoscritta cioè al recupero fisico dell’esistente, ma che, valorizzando la valenza semantica della *regeneratio* (il cui corrispettivo greco è la *παλιγγενεσία*), estende la nozione di rigenerazione al rinnovamento socio-economico delle aree interessate¹.

1 Così M. G. DELLA SCALA, *Lo sviluppo urbano sostenibile e gli strumenti del governo territoriale tra prospettive di coesione e tutela dei diritti fondamentali*, in *Dir. Amm.*, 4/2018, 824-825. Del resto l’etimo originario sottintende, com’è stato osservato, «l’idea di una

Non ci si avventurerà viceversa in quelle sottili distinzioni tra *recupero*, *riqualificazione*, *riabilitazione*, *rivitalizzazione*, *riconversione*, *rinnovo*, *risanamento*, etc., sia perché esse paiono talora appartenere al novero di *subtilitates iuris*², sia soprattutto perché mi muoverò qui anche oltre l'ambito della rigenerazione *urbana*³ – per la quale il riferimento ai processi comunitari di rigenerazione è, per così dire, *in re ipsa*, se si condivide la nota definizione di Frug sulla città come «*creature of the community*»⁴ – fino a ricomprendere la rigenerazione dei *territori*⁵, con tutte le possibili manifestazioni che anche

profonda trasformazione ad esito di un sovvertimento radicale» (F. FAVARO, *Verso la smart city: sviluppo economico e rigenerazione urbana*, in *Riv. giur. edil.*, 2/2020, 91).

² Per alcune opportune distinzioni cfr. peraltro R. DIPACE, *La rigenerazione urbana tra pianificazione e programmazione*, in *Riv. giur. edil.*, 5/2014, pt. II, 237 ss. Per il rilievo di una sorta di “plusvalore” della rigenerazione urbana cfr. G. PIPERATA, *Rigenerazione urbana e patrimonio culturale nell'esperienza amministrativa italiana di ripresa e resilienza*, in *Aedon*, 1/2024, 9, per il quale infatti «[t]ale fenomeno, infatti, presenta alcune peculiarità che lo differenziano rispetto ad altri fenomeni simili come la ristrutturazione edilizia o altre dinamiche di recupero o di riqualificazione urbanistica, da tempo conosciuti e regolati dal diritto».

³ Per ampi riferimenti bibliografici al tema della rigenerazione urbana cfr. L. CORRADETTI, *La rigenerazione urbana e le azioni in materia di energia come endiadi del processo di transizione energetica*, in *RQDA*, 2/2023, 48 ss.

⁴ G.E. FRUG, *The City as a Legal Concept*, in *Harvard Law Review*, 6/1980, 1057, il quale vi contrappone la visione della città come «*creature of the State*». Come ricorda da ultimo da M. CALABRÒ, *Participatory urban regeneration models: the inclusive dimension of sustainability*, in *www.nuoveautonomie.it*, 1-2/2024, 8, mentre nella seconda accezione «*the city is the result of authoritative public choices, delivered from above*», nella prima ipotesi «*the city belongs to the community and, at the same time, to the individual, who has a claim to actively participate in public decisions connected to the development of the city, as well as to promote initiatives of general interest intended to affect the community*». Cfr., altresì, G. GROE, *Pianificazione urbanistica e sussidiarietà: il modello iberico*, in *Rivista giuridica di urbanistica*, 3/2023, 520; F. GIGLIONI, *Le città come ordinamento giuridico*, in *Istituzioni del federalismo*, 1/2018, 33, secondo il quale l'entropica riduzione delle città a «*creatures of the state*» da parte del diritto statale rappresenta il portato della caratteristica avversione del pensiero politico liberale nei confronti dei corpi intermedi tra Stato e individuo. Nello stesso senso cfr. F. GIGLIONI, *Order without law in the experience of Italian cities*, in *It. Journ. Pub. Law*, 2/2017, 291 ss.; ID., *Il diritto pubblico informale alla base della riscoperta delle città come ordinamento giuridico*, in *Riv. giur. ed.*, II, 2018, 20. Sulla tesi sviluppata da Frug, oltre che nel saggio citato, anche in *City Making: Building Communities without Building Walls*, Princeton Univ. Press, 1999, cfr., inoltre, R. C. SCHRAGGER, *The Political Economy of City Power*, in *44 Fordham Urb. L. J.*, 2017, 115 ss.

⁵ In questo senso cfr., nella letteratura metagiuridica, il recente volume *Rigenerazione urbana e territoriale. Un sussidiario*, a cura di A. DE ROSSI e G. LUPATELLI, Roma, 2025.

il lemma “territorio” può assumere se inteso «come una risorsa complessa che incarna molteplici vocazioni (ambientali, culturali, produttive, storiche)»⁶.

2. Parte I. Le suggestioni straniere

2.1. *Community* (o *community-led*, o *community-based*) *enterprises*; *Community Development Trusts*; *Community Land Trusts*; *Community Development Corporations*; *Business Improvement Districts* e *Housing Improvement Districts*

L’attenzione della dottrina si è soprattutto focalizzata sulla nascita e sullo sviluppo incrementale di *community based organisations* protagoniste dei processi di rigenerazione urbana, o, più in generale, di beni immobili e spazi pubblici, con particolare enfasi sulle *community* (o *community-led*, o *community-based*) *enterprises*⁷ del Regno Unito⁸, connotate dal “rapporto osmotico” che si instaura con le rispettive comunità, risultante dalla circostanza che le *community enterprises* sono ad un tempo di *proprietà* della comunità (nel senso che «i beni appartengono alla comunità, e non possono essere venduti a scopo di lucro privato»), sono *gestite* dalla comunità, sono *controllate* dalla comunità, sulla quale rifluiscono inoltre utili e incrementi di capitale conseguenti all’attività imprenditoriale che le caratterizza⁹ (sussistendo per alcune il cd. *assets lock* o patrimonio bloccato a beneficio della comunità).

A proposito di tale *rigenerazione* si è sottolineato come le risorse

⁶ Così recentemente Corte costituzionale 16 luglio 2019, n.179 (p.to 12.1 diritto).

⁷ Secondo P. SOMERVILLE – G. McELWEE, *Situating community enterprise: A theoretical exploration*, in *Entrepreneurship & Regional Development*, 5–6/2011, 317 ss., peraltro, le *community-based enterprises* sono una *species* del genere *community enterprise*, nella quale «the enterprise is identified with the community itself» (ivi, 327). In tema cfr. inoltre più di recente A. EARLEY, *Achieving urban regeneration without gentrification? Community enterprises and community assets in the UK*, in *Journal of Urban Affairs*, 2023, 1 ss.; N. BURATTI, C. SILLIG, M. ALBANESE, *Community enterprise, community entrepreneurship and local development: a literature review on three decades of empirical studies and theorizations*, in *Entrepreneurship & Regional Development*, issue 5-6/2022, pp. 376 ss.

⁸ S. LE XUAN – L. TRICARICO, *Imprese comuni. Community enterprises e rigenerazione urbana nel Regno Unito*, Santarcangelo di Romagna, 2014.

⁹ Il rapporto “osmotico” è ben sintetizzato nello studio di fattibilità su “Lo sviluppo

affidate alle *community enterprises* siano prevalentemente «spazi residuali o immobili dismessi – concessi da enti pubblici o ottenuti attraverso donazioni private – contraddistinti da elevati costi per la manutenzione e la gestione», quali «[c]omparti scolastici degradati, biblioteche abbandonate, palazzoni ed uffici municipali sovradimensionati» e, soprattutto, come tale rigenerazione abbia il proprio fulcro nel “*capacity development*”, spostando così «il centro dell’attenzione dai beni e servizi che si intendono proporre alla comunità, all’effettiva capacità della comunità stessa di operare per il proprio welfare»¹⁰.

Nel quadro degli ambiti materiali di intervento delle *community enterprises* possono essere inclusi i “*community shops*”: costituiti, talora, in risposta allo *shock* determinato dalla chiusura dell’unico punto vendita di riferimento della realtà locale, essi assumono non di rado un ruolo multifunzionale (ad esempio, anche di bar o di ufficio postale del paese), garantendo servizi fondamentali per i residenti e i molti casi anche per le comunità limitrofe¹¹.

Con riferimento più specifico ai processi di rigenerazione e riqualificazione dei quartieri, particolare risalto hanno ottenuto, nella galassia riconducibile al modello, i *Community Development Trusts*, anch’essi imprese di proprietà e gestite dalla comunità locale, in differenti forme giuridiche¹².

delle cooperative di comunità”, *La cooperazione di comunità per uno sviluppo locale sostenibile*, Invitalia, Roma, 17 novembre 2016, reperibile in rete, 82-83, ove si evidenzia che le stesse sono di *proprietà della comunità*, nel senso che «i beni appartengono alla comunità e non possono essere venduti a scopo di lucro privato», sono *gestite dalla comunità*, dal momento che «gli attori locali che sono portatori degli interessi della comunità svolgono un ruolo di primo piano nell’impresa», sono *controllate dalla comunità*, la quale «è rappresentata nel Consiglio di Amministrazione e fa in modo che l’impresa sia responsabile nei confronti della comunità», sono ordinate a re-investire utili e *surplus* di capitale generati attraverso l’attività imprenditoriale «oltre che nella stessa organizzazione, nella comunità locale alla quale l’impresa appartiene o in attività a beneficio della comunità», nonché ad affrontare e gestire «problemi sociali e ambientali nel loro territorio di riferimento».

¹⁰ S. LE XUAN – L. TRICARICO, *Le Community Enterprises*, in *Gran Bretagna: imprese sociali come modello di rigenerazione urbana*, in *Rivista impresa sociale*, 2/11-2013, rispettivamente 28 e 31-32.

¹¹ Cfr. il già citato studio di fattibilità *La cooperazione di comunità per uno sviluppo locale sostenibile*, 83 ss.

¹² Le attività realizzate da tali imprese «vanno dal recupero di edifici e spazi (pubblici o privati) dismessi, con differenti destinazioni d’uso (laboratori, mercati di quartiere, attività sportive, servizi sociali e ricreativi per varie categorie di soggetti, ecc.), alla

In taluni casi si tratta di organizzazioni sorte come gruppi di protesta per difendere le rispettive comunità da minacce esterne, sia di tipo speculativo che consistenti in progetti di demolizione suscettibili di disgregare le comunità medesime.

Capostipite degli stessi è il *Westway Development Trust*, sorto nei primi anni Settanta per il risanamento degli spazi sottostanti un'autostrada sopraelevata intersecante una delle zone più degradate di Londra, l'area di North Kensington¹³ ed in grado di ottenere più di 9 ettari di terreno sotto tale autostrada mediante un contratto di *leasing*.

Ulteriori esempi sono offerti dall'esperienza dei *Coin Street Community Builders* nell'area di Waterloo a Londra, organizzazione *non profit* alla quale nel 1984 il *Greater London Council* ha trasferito più di 5 ettari di terreno da riqualificare¹⁴ (la rigenerazione dell'area di *Coin Street* viene indicata altresì come un emblematico esempio del diffondersi di forme di c.d. «*popular planning*», ossia di una pianificazione popolare rimessa in tutte le sue fasi al controllo diretto dei cittadini)¹⁵. Si veda inoltre l'esperienza dell'*Hackney Cooperative Developments*, proprietaria di 73 spazi da rigenerare e protagonista di un importante progetto di riqualificazione urbana e sociale ad Hackney, quartiere nord-orientale di Londra, all'interno della *Greater London*¹⁶, nonché

gestione di negozi, di spazi commerciali, uffici postali o di complessi residenziali, fino allo sviluppo di progetti legati alla fornitura di energia rinnovabile» (*La cooperazione di comunità*, cit., 102).

¹³ Cfr. N. BAILEY, *The role, organisation and contribution of community enterprise to urban regeneration policy in the UK*, in *Progress in Planning*, 77, 2012, 25 ss. Per approfondimenti sull'evoluzione di questa esperienza, qualificata come «una delle pietre miliari delle esperienze di rigenerazione urbana basate sull'azione delle community enterprises», cfr. S. LE XUAN – L. TRICARICO, *Le Community Enterprises*, cit., 31-32, nonché *Imprese comuni*, cit., 78 ss.

¹⁴ Su tale esperienza cfr. F. MINORA, *Terzo settore, impresa sociale e produzione di abitabilità: alcune ipotesi di lavoro*, Euricse, 2015, specie 11-13.

¹⁵ T. FAVARO, *Verso la smart city: sviluppo economico e rigenerazione urbana*, in *Riv. giur. edil.*, 2/2020, 93, che si richiama alla definizione fornita da T. BRINDLEY, *Popular planning: Coin Street, London*, in T. BRINDLEY-Y. RYDIN-G. STOKER, *Remaking Planning: The Politics of Urban Change*, London, 1996, 60 ss., secondo il quale «[p]opular planning is planning by local communities in their own neighbourhoods. It involves both the formulation of planning proposals and their implementation by local community organizations. This rests on close collaboration between the community and the local planning authority, which has to be persuaded to adopt the popular plan as official policy. But the essence of popular planning is that local residents retain a high degree of direct control over the whole process».

¹⁶ Per un approfondimento di questa esperienza cfr. M. BIANCHI, *How Communities Can Regenerate Urban Contexts. The Case Study of Hackney Co-operative Development*, Euricse

quella dell'*Eldonian Village* nell'ex area industriale di Vauxhall di Liverpool¹⁷.

S'è osservato che i *Community Development Trusts* rappresentano «un nuovo modello di rigenerazione urbana, che pone al centro del processo rigenerativo la comunità nel suo insieme, che si mobilita per rispondere ai propri bisogni, facendo leva sulle risorse locali (materiali e immateriali) a disposizione e sulla loro capacità di attrarre risorse esterne di diversa natura»¹⁸.

Si noti che l'esempio anglosassone dei *Development Trusts* e delle *Community Enterprises* ha influenzato anche l'esperienza olandese; da questo concetto derivano infatti i principi informatori dell'iniziativa sperimentale avviata nel 2012 dal *Landelijk Samenwerkingsverband Aandachtswijken* (LSA, Alleanza nazionale per lo sviluppo comunitario) per realizzare da 10 a 15 *Bewonersbedrijven*, equivalenti delle *Community Based Enterprises* inglesi¹⁹, peraltro da reinterpretare nel contesto olandese.

Anche qui pertanto numerose comunità, specialmente al di fuori

Working Papers, 87 | 16, 2016, che qualifica la stessa come «*expression of the local community organised in a business structure*», con particolare riferimento all'intervento di riqualificazione realizzato nella *Gillet Square*, ritenuta «*not just a place*», bensì «*the reason why this company can be considered a good example of urban regeneration through community-led enterprise*» (ivi, 26).

¹⁷ S. LE XUAN – L. TRICARICO, *Imprese comuni*, cit., 54 ss., per l'analisi dell'esperienza dell'*Eldonian village*. Su questa realtà cfr. G. EVANS, *The Eldonian Village, Liverpool*, in *Open House International* 30(4), 2005, 67-70; cenni altresì in P. SOMERVILLE – G. McELWEE, *Situating*, cit., 326-327, ove richiamo anche all'esperienza dei *Coin Street Community Builders*; a quest'ultima fa riferimento anche J. PEARCE, *Social Enterprise in Anytown*, Calouste Gulbenkian Foundation, 2003, nonché, nella letteratura italiana, F. MINORA, *Le proprietà collettive: un modello da rivalutare?*, in *Abitare l'Italia. Territori, economie, disuguaglianze*, XIV conferenza SIU – 24/25/26 marzo 2011, 6, il quale peraltro riconduce la figura nell'ambito, contiguo, dei *Community Land Trusts* (CLT) di cui si tratterà *infra*.

¹⁸ Cfr. il già citato studio di fattibilità *La cooperazione di comunità per uno sviluppo locale sostenibile*, 105,

¹⁹ D. VAN OOIJEN, *An overview of Dutch examples of citizens' initiatives*, paper per il *Sheffield TRP Seminar on Civic Production*, 1 maggio 2013, reperibile in rete. Secondo l'A. «[a] *community enterprise is a generic term denoting initiatives by local residents who are teaming up to make their neighbourhood or village a better place to live. Local residents take the initiative, implement the initiative, and eventually end up running a centre or maintaining green areas themselves*». Come esempi di *community enterprises* l'A. segnala: 1) il Centro Multifunzionale Oostwold, 2) il *Duurzaam Hoonborst 2050* [Hoonhorst Sostenibile], 3) il *De Meenaart community centre* in Amsterdam, il primo ad essere gestito, dopo il trasferimento della proprietà ai residenti locali nel gennaio 2012, non da un'istituzione terza, bensì direttamente dalla comunità e, si aggiunge, dalla comunità «*as a whole, meaning that everyone has a say and there is no single boss*» (ivi, 8-9).

delle grandi aree urbane, hanno assistito al fenomeno di residenti locali che rilevano negozi di comunità (come *Sterkseel*), *pubs* del villaggio (come nel villaggio di Esbeek), o biblioteche, nel contesto di quella che è stata efficacemente definita una “società rizomatica”.

Accomunati sotto molti profili ai *Development Trusts*, dai quali tuttavia si differenziano per l'enfasi posta sulla fornitura di alloggi a prezzi accessibili²⁰, sono quei particolari *trust* che prendono il nome di *Community Land Trusts (CLTs)*²¹, in quanto si basano sulla dissociazione tra diritto di proprietà della terra, che resta alla comunità, ma gestita in regime di amministrazione fiduciaria dal *trust*, e diritti sulle abitazioni²², con meccanismi volti ad assicurare altresì una socializzazione della rendita fondiaria.

Un dato che si riscontra comunemente nella letteratura relativa a questa figura è appunto l'orientamento alla realizzazione di un *local community*

²⁰ Cfr. T. MOORE e K. MCKEE, *Empowering Local Communities? An International Review of Community Land Trusts*, in *Housing Studies*, vol. 27, 2/2012, 280; K. A. GRAY & M. GALANDE, *Keeping “community” in a community land trust*, in *Social Work Research*, 35, 2011, 241: «*The primary focus of community land trusts (CLTs) is affordable housing for individuals and communities*».

²¹ Cfr. U. ENGELSMAN, M. ROWE & A. SOUTHERN, *Community Land Trusts, affordable housing and community organising in low-income neighbourhoods*, in *International Journal of Housing Policy*, 18:1, 2018, 103 ss. Secondo la definizione formulata dall'*Institute for Community Economics (ICE)* si tratta di «*a private nonprofit corporation created to acquire and hold land for the benefit of a community and provide secure affordable access to land and housing for community residents*» (cfr. K. A. GRAY, *Community land trusts in the United States*, in *Journal of Community Practice*, 16[1], 2008, 68).

²² Si realizza così un modello di proprietà “duale”, o “ibrida” (*a split in the ownership between land and improvements*) nel quale «il CLT possiede la terra, mentre privati cittadini, organizzazioni pubbliche o private possiedono qualsiasi struttura residenziale o commerciale frutto del lavoro umano situata sulla terra (i cosiddetti “*improvements*”)), salvo precisare che la terra, intesa quale patrimonio comune, non è nella piena disponibilità del CLT, ma è dallo stesso gestita in regime di amministrazione fiduciaria e nell'interesse di una comunità (A. CUCCIA, *Community Land Trust e beni comuni. Le implicazioni della dimensione comunitaria e i risvolti applicativi in Italia*, pubblicato il 18 febbraio 2019 su www.labsus.org, 7). Rispetto al suolo che ha in proprietà la posizione del CLT è, infatti, «quella di un *trustee* nell'ambito di un *trust* costituito a beneficio dei suoi abitanti, delle comunità locali e delle generazioni future», realizzandosi così, mediante il ricorso allo strumento in parola, la sottrazione di «interi aree urbane sia alle mani delle amministrazioni pubbliche, prevenendo privatizzazioni ed *enclosures*, sia alle logiche estrattive degli scambi speculativi» (A. VERCELLONE, *Urban Commons e modelli di governo. Il Community Land Trust*, in *Beni Comuni 2.0. Contro-egemonia e nuove Istituzioni*, a cura di A. QUARTA & M. SPANÒ, Milano, 2016, rispettivamente 176 e 182).

empowerment e di una *democratic stewardship of the assets*²³. Il radicamento in una «*physical community*», dalla quale tali figure emergono come risposta di base ai bisogni locali²⁴, si riflette anche nella struttura tripartita della *governance*, che, quanto meno nell'esperienza americana, consegna comunque ai residenti i due terzi del controllo dei relativi *boards*²⁵. Sussiste dunque una peculiare struttura organizzativa che ne fa «un dispositivo amministrativo improntato alla responsabilizzazione di una comunità locale»²⁶, così da essere ascrivibili a una prospettiva di *community-led housing*²⁷.

L'istituto del *land trust* viene così «arricchito di aperture comunitarie e partecipative», aggiungendosi una C (*CLT*), trascorrendo dal «*land trusts*» al «*“community” land trusts*», dal «*trustery*» al «*trusteeship*» e superando i confini di una «*intentional community*» o «*enclave of like-minded people*», per allargarsi a un ruolo, come già anticipato, di vero e proprio «*vehicle for community empowerments*»²⁸.

L'istituto ha mostrato maggiore capacità di resistenza in presenza della bolla speculativa immobiliare all'origine della nota crisi dei cd. *subprimes*²⁹ che ne ha favorito così la diffusione nel contesto extra-statunitense;

²³ T. MOORE e K. MCKEE, *Empowering*, cit., 285; cfr., inoltre, 280-281: «*CLTs are primarily focused on meeting the needs of a local geographic community, with a strong emphasis on local community empowerment and the democratic management of assets*»; D. DIACON, R. CLARKE, S. GUIMARÃES, *Redefining the Commons: Locking in Value through Community Land Trusts*, Coalville, 2005, 3 e 1, ove si afferma che «*they can also act as a successful means of community engagement by giving local people collective control of land and property assets within their neighbourhoods*».

²⁴ K. A. GRAY, *Community land trusts*, cit., rispettivamente 69, ove si ricorda infatti □ richiamandosi alle 10 *key features* dei *CLTs* identificate da J. E. DAVIS, *The Diverse World of Community Land Trusts*, in *Starting a Community Land Trust: Organizational and Operational Choices*, Burlington Associates, 2007 □ che «*[t]he CLT belongs to a physical community*» e 71.

²⁵ K. A. GRAY, *Community land trusts*, cit., 70.

²⁶ A. CUCCIA, *Community Land Trust*, cit., 4.

²⁷ Per il ricorso a questa terminologia cfr. l'analisi promossa da Federcasa e LABGOV di M. BERNARDI, F. BETTINI, E. DE NICOLIS, C. PREVETE, *Casa Bene Comune. Dall'housing collaborativo all'housing di comunità*, in www.estrin-online.it, 30. In argomento cfr., da ultimo, R. McCLATCHEYA, K. McCLYMONT, E. GRIFFIN and L. CARMICHAEL, *Community led housing, health and wellbeing: a comprehensive literature review*, in *International Journal of Housing Policy*, 25:1, 2025, 18 ss.

²⁸ J. E. DAVIS, *The origins and evolution of Community Land Trust in the United States*, 2014 reperibile in <http://www.clroots.org>, *passim*.

²⁹ Cfr. V. LE ROUZIC, alla voce *Community Land Trust (organismes foncier solidaire)*, in M. CORNU, F. ORSI, J. ROCHFELD (dir.), *Dictionnaire des biens communs*, Paris, 2017, nonché

così ad es. nel sistema inglese che ne ha offerto per la prima volta un inquadramento giuridico nell'*Housing & Regeneration Act 2008*³⁰; significativa anche l'esperienza belga dell'*Alliance foncière régionale*, con il progetto *Ecluse*, inaugurato nel settembre 2015 nel quartiere popolare di Molenbeek a Bruxelles – che costituisce infatti il primo esempio di *CLT* abitativo continentale e l'approdo di una vicenda che ha visto tra i protagonisti il *Community Land Trust Bruxelles (CLTB)*³¹ – o la recente introduzione in Francia degli *Organismes de foncier solidaire*³².

Quanto agli ambiti di intervento, ne è emerso il potenziale ruolo nel quadro di processi di riqualificazione/rigenerazione delle aree, anche attraverso l'imposizione di vincoli preordinati al contrasto dell'assenteismo proprietario e, più in generale, di valorizzazione delle aree stesse (la porzione più cospicua delle risorse del *CLT* è «generalmente destinata a ristrutturazione di edifici destinati a usi collettivi, riqualificazione di zone verdi, iniziative culturali, costruzione e gestione di luoghi di aggregazione

T. ANGOTTI, *Struggles for land and the promise of Community land trust*, in *Scienze del Territorio*, 3/2015, 378 ss.

³⁰ Sull'esperienza inglese, con particolare riferimento ad uno dei primi *CLT* urbani, cfr. S. BUNCE, *Pursuing Urban Commons: Politics and Alliances in Community Land Trust Activism in East London*, in *Antipode*, vol. 48, 1, 2016, 134 ss.

³¹ In argomento cfr. N. BERNARD, *Le community land trust comme nouveau paradigme de l'habitat acquisitif (ou les communs appliqués à la propriété du logement)*, in *R.I.E.J.*, 2018, 243 ss.; T. DAWANCE, *Le Community Land Trust Bruxelles, une terre partagée pour un habitat responsable*, reperibile *online*. Anche nel caso belga, come si legge sul sito del *CLTB*, a proposito della *vision* che deve caratterizzare tale *CLT*, si riconosce che l'azione dell'istituto non si debba limitare alla «*production de logements*», ma debba estendersi «*à l'empowerment de ses bénéficiaires, à l'amélioration des territoires sur lesquels il est actif et au renforcement de la cohésion sociale. C'est pourquoi il est important d'inclure également les habitants actuels du quartier dans la construction du projet*». L'ambientazione del *CLT* nel contesto europeo chiama in causa (o presenta analogie con) figure non così sconosciute, quali il *diritto di superficie*, o l'*enfiteusi*, istituto a sua volta riletto dagli urbanisti come «*a strategy of "collaborative" land use planning*» (A. DI ROBILANT, *Property and Democratic Deliberation: The Numerus Clausus Principle and Democratic Experimentalism in Property Law*, in *Am. J. Comp. L.*, issue 2/2014, 322, a proposito della riscoperta dell'*enfiteusi* nell'ordinamento olandese e nella città di Amsterdam in particolare).

³² Figura introdotta nel *Code de l'urbanisme* dalla *Loi ALUR (accès au logement et urbanisme renouvé)*. In tema cfr. H. MOREL, *La notion de « communauté » des Community Land Trust est-elle transposable aux organismes de foncier solidaire ?*, pubblicato il 27 gennaio 2023 in *poliquedulogement.com*.

sociale)»³³, così da disegnare una parabola evolutiva che, trascendendo l'originaria *mission*, legata all'*housing affordability*, approda in definitiva a farne dei motori di sviluppo della comunità (profilo che appare maggiormente in luce in alcune declinazioni europee del modello).

Sempre nell'esperienza statunitense e sempre con prevalente riguardo all'*affordable housing*, va segnalata, inoltre, la figura delle *Community Development Corporations (CDCs)*³⁴, definite come «*nonprofit community-based organizations whose distinctive feature is their focus on fostering physical and economic assets in their communities*» garantendo la maggior partecipazione possibile da parte dei *community resident*³⁵.

Un'altra forma particolare nella quale il settore privato assume un ruolo civico attivo³⁶ in un territorio determinato è rappresentata dai *Business Improvement Districts (BIDs)*, «costituiti originariamente per volontà di una maggioranza qualificata dei proprietari immobiliari di una certa zona per fornire servizi aggiuntivi al quartiere» in relazione alla tutela e cura di strade, piazze, parchi, ed altri luoghi pubblici, con attività finanziate nella fase di *start-up* da una tassa supplementare per tutti i proprietari ricompresi all'interno del *BID*³⁷. Questa figura è stata ricondotta ad un possibile

³³ A. VERCELLONE, *Urban Commons*, cit., 177. Cenni al tema di recente in C. IAIONE, *Self-sustaining planetary cities: experimentations between technology and proximity towards commons-based human settlements fit for extreme conditions*, in *Riv. giur. edil.*, 5/2023, 301 ss., specie 312-313 e ID., *Partenariato e finanza di progetto di comunità*, ivi, 6/2024, 433 ss., specie 451-452.

³⁴ Del resto, secondo F. MINORA, *Terzo settore*, cit., 10, i *CLTs* appena esaminati rappresenterebbero un esempio particolare delle *Community Development Corporations*.

³⁵ A. C. VIDAL – W. D. KEATING, *Community development: Current issues and emerging challenges*, in *Journal of Urban Affairs*, 2/2004, 126-127, ove si chiarisce che le *CDCs* «*typically have broad community betterment missions and engage in a wide variety of activities, but their signature accomplishment is the production of affordable housing*»; cfr., inoltre, p.128, ove si sostiene che anche esse «*[...] are strongly committed to democratic decision-making at the neighborhood level*», dal momento che pongono forte enfasi su un approccio, noto come «*community building*», essendo «*designed to encourage residents and other stakeholders to participate in the community change effort and to support and prepare residents to do this well*».

³⁶ Cfr. L. O. HOUSTOUN JR., *Business Improvement Districts*, II ed., 2003, Washington, DC, 9.

³⁷ Così C. IAIONE, *La città come bene comune*, in *Aedon*, 1/2013. Cfr. altresì D. ZIEBARTH, *Business Improvement Districts and Contemporary Local Governance*, in *State & Local Government Review*, 2/2020), 28 ss.; G. MORÇÖL, J. F. WOLF, *Understanding Business Improvement Districts: A New Governance Framework*, in *Public Administration Review*, Vol. 70, 6/2010), 906 ss.

modello di *neighbourhood empowerment*³⁸ (anche se si è acutamente osservato che, «[...] *unlike other forms of neighborhood government, they empower property owners or businesses rather than residents*»³⁹) fino ad apparire come una sorta di “estensione della comunità”⁴⁰, funzionale al suo sviluppo.

Si è assistito alla progressiva assunzione da parte dei *BIDs* di un ruolo multifunzionale, come si verifica, ad esempio, nello *strategic planning* e nella

³⁸ Cfr. K. A. STAHL, *Neighborhood empowerment and the future of the city*, in *University of Pennsylvania Law Review*, 2013, 939 ss. Cfr. inoltre T. PRENZLER, *Business Improvement Districts, Urban Regeneration and Social Inclusion*, in *Preventing Crime and Disorder in Public Places. Crime Prevention and Security Management*, Cham, 2024, https://doi.org/10.1007/978-3-031-63764-3_4.

³⁹ R. BRIFFAULT, *A Government for Our Time? Business Improvement Districts and Urban Governance*, in 99 *Columbia Law Review*, 1999, 366. Anche I. R. COOK, *Mobilising urban policies: The policy transfer of US Business Improvement Districts to England and Wales*, in *Urban Studies*, 4/2008, 788-789, rimarca «*the lack of involvement by employees, residents and the wider public*», posto che «*[t]hese groups were rarely involved in constructing national and local BIDs policies and practices on both sides of the Atlantic*». Secondo S. ZUKIN, *The Cultures of Cities*, Cambridge, MA, 1995, 67, «*[p]roperty values lie at the heart of the BIDs drive for public improvements*». *Contra* nella dottrina italiana cfr. G. BRUNETTA, O. CALDARICE, *Self-organisation and retail-led regeneration: A new territorial governance within the Italian context*, in *Local Economy*, 4-5/2014, 337, ove si sostiene, sulla scorta di G. BRUNETTA, S. MORONI, *Contractual Communities in the Self-Organising City: Freedom, Creativity, Subsidiarity*, Dordrecht, 2012, che i *BIDs* sarebbero «*more successful than urban regeneration processes because they are bottom-up initiatives, funded by private sector resources and with a high level of social inclusion*» e costituirebbero esempi di nuovi modelli caratteristici di un contesto nel quale «*[...] local community – organised in associations – becomes the active player in the resolution of the future economic and social wellbeing of the city*».

⁴⁰ S. A. GROSSMAN, *The case of Business Improvement Districts: Special District Public-Private Cooperation in Community Revitalization*, in *Public Performance & Management Review*, 2/2008, 292, osserva infatti che «*BIDs may get involved in local political controversies but seem to act as vehicles for accelerated citizen involvement and dialogue. Unlike purely economic agencies, BIDs are so localized that they are extensions of the community, and their true nature is community development*»; ivi si osserva, ancora, che i *Bids* «*[...] infuse community development processes with a new entrepreneurship based on community ownership of the process*». Cfr., inoltre, G. BRUNETTA, O. CALDARICE, *Self-organisation*, cit., 337, ove se ne enfatizza «*the relationship with the community and – more generally – with the places in which they are embedded*».

*public space regulation*⁴¹, sebbene i critici vi abbiano ravvisato un carattere di «*Disneyfication of downtowns*»⁴².

Nel contesto europeo si possono richiamare a titolo di esempio l'esperienza svedese di Gothenburg⁴³, quella inglese – nella quale si rileva come molti *BIDS* giochino ora un ruolo dominante nel “*place shaping*”, accanto a quello primario nella fornitura di servizi addizionali ad una *locality*, – o quella della variante tedesca costituita dal ricorso agli *Housing Improvement Districts*⁴⁴. Significativa l'esperienza della città-stato di Amburgo, con il prototipo del modello realizzato nel quartiere popolare di *Steilsboop*⁴⁵, già precedentemente riconosciuto come area di rigenerazione (*Sanierungsgebiet*).

Si sottolinea come il modello, espressione di una “società civile in azione”, riposi sull'idea che i proprietari detengano una *expertise d'usage* che consente loro, in una prospettiva di “co-costruzione della città”, di elaborare progetti di riqualificazione urbana meglio calibrati sui loro bisogni, facendo leva sulla loro partecipazione (anche) finanziaria alla realizzazione dell'istituto, per conseguire un maggior coinvolgimento nella vita del quartiere con la creazione di un legame sociale fra i medesimi.

Tuttavia a ben vedere la rappresentatività del modello non si estende oltre la cerchia dei cittadini attivi del quartiere, ma forse sarebbe più pro-

⁴¹ G. MORÇÖL e U. ZIMMERMANN, *Metropolitan Governance and Business Improvement Districts*, in G. MORÇÖL, L. HOYT, J.W. MEEK e U. ZIMMERMANN (eds.), *Business Improvement Districts: Research, Theories, and Controversies*, Boca Raton, FL, 2008, 27 ss., specie 41 ss.

⁴² Cfr. L. O. HOUSTON JR., *Business Improvement Districts*, cit., 13.

⁴³ Su tale esperienza, peraltro in chiave fortemente critica, cfr. C. VALLI, F. HAMMAMI, *Introducing Business Improvement Districts (BIDs) in Sweden: A social justice appraisal*, in *European Urban and Regional Studies*, 2/2021, 155 ss.; Nella stessa linea di pensiero, con riguardo alla diffusione dell'istituto nel contesto danese, cfr. M. RICHNER, K. OLESEN, *Towards business improvement districts in Denmark: Translating a neoliberal urban intervention model into the Nordic context*, *ivi*, 2/2019, 158 ss. In generale sulla diffusione geografica del modello cfr. E. PEIROUX, R. PÜTZ, G. GLASZE, *Business Improvement Districts (BIDs): the internationalization and contextualization of a 'travelling concept'*, in *European Urban and Regional Studies*, 2011, 1 ss.

⁴⁴ Cfr. J. KERSTEN, *Business Improvement Districts in der Bundesrepublik Deutschland – Urban Governance zwischen privater Initiative und staatlichem Zwang*, in *Zeitschrift für Umwelt- und Planungsrecht*, 4/2007, 121 ss. Y. ÇEVİRİM, *Housing Improvement Districts. Nachhaltige Stadtentwicklung durch private Initiative und Staatliche Gewährleistung*, Mohr Siebeck, 2023.

⁴⁵ Sull'esperienza pilota di *Steilsboop* cfr. l'Étude de cas *Le Neighborhood Improvement District (Hambourg)* reperibile in www.lafabriquedelacite.com, nonché *ivi* lo studio *De la co-construction de la ville. Projet collectif réalisé pour La Fabrique de la Cité. Master Stratégies Territoriales et Urbaines de Sciences Po*, giugno 2013.

prio parlare dei “proprietari attivi”, sicché l’ambito d’intervento dell’istituto si configura pur sempre come una “comunità di interessi”⁴⁶.

2.2. *Régie de quartiers; community gardening e jardins partagés; green communities; contrats de rivière; Community Benefit Agreements; self-help housing; co-housing e habitat participatif; community right to reclaim land; right to contest; compulsory purchase for communities; neighbourhood development plans*

Interessante l’esperienza delle *Régie de quartiers* – sorte nel contesto francese, ma ramificatesi successivamente in una rete internazionale – e anche delle *Régie de Territoires*, relative a territori rurali o peri-urbani; le *Régie de quartiers* sono apparse per la prima volta negli anni Ottanta, quando, nel contesto di un progetto di ristrutturazione urbana e di recupero di isolati insalubri a Roubaix, gli abitanti propongono, insieme ad alcune associazioni, l’effettuazione diretta di piccoli lavori in un determinato quartiere.

Si tratta di “imprese territoriali” che, nascendo dal partenariato tra municipalità, gestori di alloggi pubblici e associazioni di abitanti della zona interessata⁴⁷, prendono parte alla gestione della città, ma la cifra identificativa del loro impegno consiste precisamente nella *implication des habitants*⁴⁸, tale da farle percepire come delle *associations de responsabilité populaire*⁴⁹, o, per usare le parole del Manifesto dell’Associazione Europea delle “*Régie de Quartier*”, uno «strumento di autoregolazione sociale».

Veri e propri «enzimi tangibili di cittadinanza attiva» appaiono le esperienze di *community gardening*⁵⁰ o dei *jardins partagés* francesi («gestiti da associazioni di quartiere, preesistenti o create *ad hoc* sulla base di un’idea

⁴⁶ Per quest’ordine di considerazioni cfr. nuovamente l’*Étude de cas* citato alla nota precedente, specie 19.

⁴⁷ G. LAINO, *Il fuoco nel cuore e il diavolo in corpo. La partecipazione come attivazione sociale*, Milano, 2012, 30.

⁴⁸ Così M. HATZFELD, *Tisser le lien social, Guide méthodologique et pratique des Régie de quartier*, Paris, 2002, 25. Cfr., inoltre, C. BRÉAUD, *Les régies de quartier et de territoire, « au cœur du lien civil ordinaire »*, in *L’économie solidaire en mouvement*, sous la direction de J. COMBES, B. LASNIER et J.-L. LAVILLE, Toulouse, 2022, 78 ss.; D. TESTELIN, *Les Régies de quartier et les Régies de territoire : des projets au service des habitants*, in *POUR*, gennaio 2011, 133 ss.

⁴⁹ M. HATZFELD, *Tisser le lien social*, cit., 19.

⁵⁰ In argomento cfr. di recente D. BIERI, N. JOSHI, W. WENDE, F. KLEINSCHROTH, *Increasing demand for urban community gardening before, during and after the COVID-19 pandemic*, in *Urban Forestry & Urban Greening*, February 2024, 128206.

partita dai cittadini o dai consigli di quartiere, talvolta su sollecitazioni delle singole Municipalità»⁵¹), in grado di «innovare la programmazione e la progettazione degli spazi pubblici nella città contemporanea»⁵², specie di quegli «spazi pubblici ibridi» in zone dimenticate e in attesa di futuro utilizzo, o *vacant lots*⁵³ (in alcuni casi «si tratta di una destinazione temporanea nelle more di una costruzione già programmata o di un'assegnazione successiva del sito, veri e propri giardini effimeri»⁵⁴).

Sono caratterizzati da un'origine dal basso e secondo una relazione bidirezionale, per cui «se da una parte serve una comunità per costruire un giardino, dall'altra è il giardino stesso a favorire la costruzione della comunità [...]»⁵⁵.

Differisce, a dispetto del nome, dalla realtà italiana la realtà statunitense delle *green communities*: qui agli abitanti è consentito recintare i “vicoli” (*alleys*), spazi verdi adiacenti alle loro proprietà, cortili o terreni urbani non utilizzati o comunque tendenzialmente liberi da vincoli, messi in comune o gestiti congiuntamente in modo da recuperare aree in disuso, ottenendo benefici in termini ambientali e di rigenerazione urbana⁵⁶.

Un istituto di valorizzazione delle comunità che sembra trascendere la “mera” partecipazione in direzione, almeno nelle sue espressioni più compiute, di una più corposa co-amministrazione⁵⁷, in questo caso della

⁵¹ M. CAGGIANO, *Les Jardins partagés a Parigi: la campagna in città*, in *www.sociologiadeltterritorio.it*, 2.

⁵² A. UTTARO, *Dove si coltiva la città. Community gardening e riattivazione di spazi urbani*, in *Sociologia urbana e rurale*, 98, 2012, 23.

⁵³ M. C. ZERBI, “Coltiviamo la città”: dagli orti operai ai giardini condivisi, in *Rinverdiamo la città*, a cura di M. A. BREA – M. C. ZERBI, Torino, 2013, 45, a proposito dell'evoluzione dell'esperienza di New York. In tema cfr. P. I. MILBOURNE, *Growing public spaces in the city: Community gardening and the making of new urban environments of publicness*, in *Urban Studies*, 2021, Vol. 58(14) 2901 ss.

⁵⁴ M. CAGGIANO, *Les Jardins partagés a Parigi*, cit., 3.

⁵⁵ A. UTTARO, *Dove si coltiva la città*, cit., 19, con richiamo a J. HOU – J. M. JOHNSON – L. J. LAWSON, *Greening cities, growing communities: learning from Seattle's urban community gardens*, Seattle & London, 2009.

⁵⁶ A. DI CAGNO, *Le green communities: spunti per una ricostruzione giuridica e prospettive di attuazione tra pubblico e privato*, in *Rivista Giuridica AmbienteDiritto.it*, 1/2022, 6; F. TUFARELLI, *Green community*, pubblicato il 18 aprile 2020 sul sito *www.treccani.it*. Si tratta di realtà consacrata in un progetto pilota lanciato nel 2007 nella città di Baltimora: cfr. la *Gating and Greening Alleys ORDINANCE (Baltimore City Code Article 26, Subtitle 8A)*.

⁵⁷ E. BOSCOLO, *Le politiche idriche nella stagione della scarsità. La risorsa comune tra demanialità custodiale, pianificazioni e concessioni*, Milano, 2012, 85-86.

risorsa idrica, è costituito dai *contrats de rivière* (ma anche *de lac, de baie, de nappe*), che, a partire dall'esperienza sviluppatasi in Francia negli anni Ottanta del secolo scorso⁵⁸, si sono diffusi in diversi stati europei⁵⁹ (in ambito extraeuropeo cfr. in particolare i *contrats de bassin canadesi*⁶⁰).

Essi offrono così la cornice giuridica per un rinnovato protagonismo di comunità territoriali, riferite generalmente ad un bacino o sottobacino fluviale, con la loro “coscienza di luogo”⁶¹ e la loro progettualità, nella valorizzazione dei rispettivi territori; forma di *réappropriation sociale de la rivière*, o «*réappropriation citoyenne de la rivière*»⁶², nel contesto di processi di *river restoration*⁶³.

Un ulteriore tipo di comunità, che è stata più precisamente e restrittivamente definita una “*project collectivity*”⁶⁴, è oggetto di un altro strumento di valorizzazione costituito dai *Community Benefit Agreements* statunitensi. Si tratta di accordi privatistici tra un promotore immobiliare (*developer*) ed una “coalizione comunitaria”, composta da associazioni di quartiere,

⁵⁸ Cfr. M. BASTIANI, *Dalla valorizzazione degli ambiti fluviali ai contratti di fiume*, in ID. (a cura di), *Contratti di fiume. Pianificazione strategica e partecipata dei bacini idrografici. Approcci – Esperienze – Casi studio*, Palermo, 2011, 13. Cfr. inoltre A. BRUN, *Les contrats de rivière en France: un outil de gestion concertée de la ressource en local*, in G. SCHNEIER-MADAMES (dir.), *L'eau mondialisée. La gouvernance en question*, Paris, 2010, pp. 305 ss.; ID., *Les contrats de rivière en France: enjeux, acteurs et territoires*, in *Les Cahiers de droit*, 3-4/2010, 679 ss.

⁵⁹ M. L. SCADUTO, *River Contracts and Integrated Water Management in Europe*, Cham, 2016, 19-20.

⁶⁰ C. CHOQUETTE – B. CÔTÉ, *Réflexion sur la nature normative des contrats de bassin au Québec*, in *Les Cahiers de droit*, 4/2006, 755 ss. (reperibile online al sito www.erudit.org).

⁶¹ Cfr. E. BOSCOLO, *Le politiche idriche*, cit., XXV e 73, ove il richiamo in proposito a C. SALONE, *Politiche territoriali. L'azione collettiva nella dimensione territoriale*, Torino, 2005 e a S. SICARDI, *Essere di quel luogo. Brevi considerazioni sul significato di territorio e di appartenenza territoriale*, in *Pol. dir.*, 2003. In tema cfr., inoltre, A. MAGNAGHI, *Il progetto locale. Verso la coscienza di luogo*, Torino, 2010, 133.

⁶² Così F. ROSILLON, *Eau et territoire à travers l'expérience des contrats de rivière en Wallonie (Belgique)*, in *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement [En ligne]*, 25-26/2015, 8-9.

⁶³ Si tratta, secondo E. BOSCOLO, *Le politiche idriche*, 68, di «espressione pressoché intraducibile», talché «in italiano potremmo parlare (stipulativamente) di riqualificazione dei corpi idrici», con riferimento quindi anche a laghi, etc.

⁶⁴ L. B. JANSSEN-JANSEN, M. VAN DER VEEN, *Contracting communities: Conceptualizing Community Benefits Agreements to improve citizen involvement in urban development projects*, in *Environment and Planning A*, 1/ 2017, 209-210, ove si sostiene che «*collectivity is the collection of people brought together by the projects*» e che pertanto il termine *project “collectivity”* è collegato al concetto di *community*, «*but it is more specific and it relates to a given development projects*».

organizzazioni religiose, che vi fanno appello come ad uno strumento per scopi di giustizia sociale, sindacati, gruppi ambientalisti ed altri rappresentanti degli interessi della popolazione che risulterà coinvolta dal progetto di trasformazione urbanistica proposto dall'operatore economico⁶⁵. Si consente così alla comunità di esercitare un ruolo più significativo nelle procedure relative all'uso del suolo, consegnando ad essa una modalità più diretta ed efficace «*to shape their neighborhood's developments*»⁶⁶ e si assicura la presenza di «attori urbani diversi dal mercato», segnatamente ove rappresentativi di gruppi sociali ed etnici marginali, nella prospettiva di realizzare una *città giusta*⁶⁷.

Nella galassia di figure riconducibili sotto l'*umbrella term* di *collaborative housing*, o di *community-led housing*, una forma organizzativa che presenta particolare interesse è costituita dal *self-help housing*.

Nella più matura esperienza anglosassone⁶⁸ i gruppi promotori del *self-help housing* negoziano con i proprietari degli immobili vacanti circa l'uso cui destinarli e si organizzano per effettuare le riparazioni necessarie a renderli abitabili. Gli immobili, che possono appartenere a privati, *housing associations*, autorità locali o altri *public bodies*, versano in situazione di vacanza o perché in attesa di vendita o restauro, o perché in attesa che si concretizzi la loro destinazione ad altri usi (ad es. a scuole, ospedali, altri edifici pubblici, nuove infrastrutture viarie), mentre i gruppi interessati a ricorrere alla formula in questione sono normalmente costituiti da

⁶⁵ Cfr. D.A. MARCELLO, *Community Benefit Agreements: New Vehicle for Investment in America's Neighborhoods*, in *The Urban Lawyer*, 39, 2007, 657-658, con richiamo a J. GROSS, G. LEROY & M. JANIS-APARICIO, *Community Benefits Agreements: Making Development Projects Accountable*, 2005, reperibile in www.communitybenefits.org.

⁶⁶ V. BEEN, *Community Benefit Agreements: a new local government tool or another variation on the exactions theme?*, Draft, June 15, 2009. Secondo C. IAIONE, *La città collaborativa: la governance dei beni comuni per l'urbanistica collaborata e collaborativa*, in *Agenda RE-CYCLE. Proposte per reinventare la città*, a cura di E. FONTANARI, G. PIPERATA, Bologna, 2017, 96, nei CBA la comunità viene considerata «come uno degli interlocutori fondamentali senza il quale la pianificazione urbanistica non può essere esercitata», per modo che il piano diviene «patto multilaterale che deve essere negoziato anche con la comunità», non più relegata pertanto «a soggetto terzo da consultare attraverso strumenti di partecipazione», ma interlocutore che «si siede al tavolo insieme ai privati e alle istituzioni».

⁶⁷ A. COPPOLA, *Contrattare la città giusta. L'esperienza dei Community Benefit Agreements negli Stati Uniti*, in *Planum. The Journal of Urbanism*, n. 25, vol. 2/2012, 1 ss.

⁶⁸ D. MULLINS, *Achieving policy recognition for community-based housing solutions: the case of self-help housing in England*, in *International Journal of Housing Policy*, 2018, 143 ss.

soggetti che non possono conseguire una casa sul mercato e che al contempo non potrebbero accedere ad una locazione permanente da parte delle autorità locali o delle *housing associations* (come *single*, coppie, giovani, rifugiati, etc.).

La figura in esame presenta qualche assonanza, nella realtà italiana, con due modelli, quello del «riconoscimento» (riferito ad es. a occupazioni di beni «che si protraggono nel tempo senza che il legittimo titolare del bene, privato o pubblico, ne rivendichi il possesso») e soprattutto quello del «riuso di beni in transizione» (riferito invece all'uso temporaneo di tali beni assegnato ad associazioni di cittadini affinché ne garantiscano l'utilità a fini generali prima che si esauriscano le procedure formali di privatizzazione di beni pubblici o relative a beni confiscati alla criminalità organizzata), modelli che recente dottrina ha ricondotto nell'alveo delle espressioni di un diritto "informale"⁶⁹.

Nell'esperienza del *co-housing* troviamo insediamenti abitativi dalle dimensioni generalmente contenute⁷⁰, caratterizzati, fra l'altro, da forme ricorrenti di "auto-organizzazione e partecipazione", sia in riferimento alla fase costitutiva della comunità che a quella della sua successiva gestione, che possono estendersi alla stessa progettazione dell'insediamento⁷¹, così che la comunità possa dire la sua a partire dalla formulazione dello stesso impianto architettonico abitativo⁷².

Essi beneficiano, soprattutto nel contesto nord-europeo, di forme dirette ed indirette di supporto da parte delle istituzioni, ancorché agli occhi dei loro critici, essi appaiano in bilico tra la realizzazione di "comunità viventi", secondo l'etimologia che compare nella pionieristica espe-

⁶⁹ F. GIGLIONI, *Le città come ordinamento giuridico*, cit., 41 e 45.

⁷⁰ V. BAGLIONE, F. CHIODELLI, *Esperienze di cohousing a Milano e Torino*, in *La città intraprendente. Comunità contrattuali e sussidiarietà orizzontale*, a cura di G. BRUNETTA, S. MORONI, Roma, 2011, 33-34.

⁷¹ F. CHIODELLI, *Enclaves private a carattere residenziale: il caso del «cohousing»*, in *Rassegna Italiana di Sociologia*, 1/2010, 95 ss. In tema da ultimo F. BIANCHI, & G. COSTA, *Living together as a solidarity and generative practice: the case of co-housing and organized cohabitations*, in *International Review of Sociology*, 1/2024, 110 ss.

⁷² Come osserva M. L. RUIU, *Differences between Cohousing and Gated Communities. A Literature Review*, in *Sociological Inquiry*, 2/2014, 322, rifacendosi a J. WILLIAMS, *Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing*, in *Journal of Urban Design*, 2/2005, 195 ss. e a H. JARVIS, *Saving Space, Sharing Time: Integrated Infrastructures of Daily Life in Cohousing*, in *Environment and Planning*, 43, 2011, 560 ss.

rienza danese (*boefælleskaber*)⁷³, ed i rischi in termini di chiusura ed auto-segregazione dal territorio, in conseguenza della connaturata ricerca di un vicinato elettivo, di una comunità più coesa mediante una “auto-selezione dei residenti”.

Nel contesto specifico della rigenerazione ricordo che la normativa francese sull’*habitat participatif* ne riconosce il ruolo in partenariato con i vari attori che operano «*en faveur de l’amélioration et de la réhabilitation*» del patrimonio immobiliare esistente pubblico o privato⁷⁴; potrei richiamare inoltre gli esempi della riqualificazione, ad opera della cooperativa *La Borda*, del vecchio sito industriale di Can Batllò, un quartiere in Barcellona⁷⁵, o il progetto “*E-Co-Housing – Co-creating a Regenerative Housing Project Together with the Community*” nel distretto di Zuglò a Budapest.

Vorrei ricordare, per finire, alcuni istituti contemplati nell’ordinamento inglese quali il *community right to reclaim land*, per il recupero ad un uso produttivo a beneficio della comunità di terreni ed edifici *in mano pubblica* inutilizzati o sottoutilizzati⁷⁶; il *right to contest*, in virtù del quale la richiesta di vendita può riguardare anche beni che si assumono suscettibili di un miglior utilizzo economico⁷⁷; il *compulsory purchase for communities* che consente alle stesse di sollecitare l’espropriazione di *community assets* che risultino a rischio di perdita a detrimento di quella comunità, in caso di indisponibilità del proprietario alla vendita (ma si vedano anche le corrispondenti previsioni scozzesi circa il *community right to buy* avente ad

⁷³ Per la precisazione in oggetto cfr. V. BAGLIONE, F. CHIODELLI, *Esperienze di cohousing*, cit., 41, ove si attribuisce la traduzione a K. McCAMANT, C. DURRETT, *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*, Berkeley, CA, 2007.

⁷⁴ Così nell’articolo 200-1 del *Code de la construction et de l’habitation*, inserito dalla *Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR)*. In tema da ultimo P. DUARTE, *L’habitat participatif : une (quasi) communauté d’habitat*, in *L’Encyclopédie des communautés et pratiques communautaires*, sous la direction de M. CLÉMENT-FONTAINE; G. GIDROL-MISTRAL, Université Paris-Saclay, 2025, 229 ss.; Y. EMERICH, *Cohabitat et habitat participatif : perspective comparative sur des modes alternatifs du vivre ensemble*, ivi, 243 ss.

⁷⁵ Cfr. E. CABRÉ, A. ANDRÉS, *La Borda: a case study on the implementation of cooperative housing in Catalonia*, in *International Journal of Housing Policy*, 3/2018, 412 ss. Cenni al modello in C. IAIONE, *Partenariato e finanza di progetto di comunità*, cit., 453.

⁷⁶ Cfr. il documento *Empowering communities: making the most of local assets*, edito nel settembre 2012 dalla *Local Government Association* e reperibile online.

⁷⁷ Questi due istituti son stati oggetto di un tentativo di rivitalizzazione attraverso la creazione di un nuovo *right to regenerate*.

oggetto *abandoned, neglected or detrimental land* e il *right to buy land for further sustainable development*).

Nel contesto del *neighbourhood planning*, o “pianificazione di quartiere” inglese si possono poi ricordare i *neighbourhood development plans*, i quali offrono alle comunità locali l’opportunità di interloquire nel guidare e dare forma allo sviluppo auspicato di una determinata area e vedono tra i protagonisti (generalmente nelle aree urbane) il *neighbourhood forum*, organizzazione radicata nella comunità locale⁷⁸.

Il fenomeno in esame segna, almeno tendenzialmente, il passaggio da una forma di coinvolgimento delle comunità mediante una mera consultazione da parte dei *Local Councils*, che le relegava a semplici spettatrici, ad un meccanismo di *empowerment* delle stesse che mette in risalto la progettualità locale e l’autorganizzazione delle persone⁷⁹.

3. Parte II. Le esperienze italiane

3.1. *Imprese di comunità; fondazioni di comunità; Community Land Trusts; contratti di fiume; community-based monitoring; contratti territoriali, contratti e accordi di foresta; associazioni fondiarie; green communities; comunità del bosco; giardini condivisi, o di comunità*

In modo simmetrico rispetto alle *community enterprises*, si prenderà avvio dalla realtà delle *imprese di comunità*, nell’ampia famiglia delle *imprese sociali*⁸⁰, segnatamente nella loro declinazione di *cooperative di comunità*.

⁷⁸ Come indica *Department for Communities and Local Government, A plain English guide to Localism Act*, novembre 2011, London, DLCCG, 12, «[n]eighbourhood planning will allow communities, both residents, employees and business, to come together through a local parish council or neighbourhood forum and say where they think new houses, businesses and shops should go – and what they should look like». Per un recente bilancio dell’istituto in relazione alla problematica dell’*housing* cfr. K. SALTER, G. PARKER, M. WARGENT, *Localism and the will to housing: neighbourhood development plans and their role in local housing site delivery in England*, in *Planning Practice & Research*, issue 2/2023, 253 ss.

⁷⁹ L. COSSA, *Quartieri in gioco. Localism Act e attivazione locale, un dialogo tra Londra e Milano*, tesi di Dottorato di ricerca; Politecnico di Milano, 2014. In tema cfr. più di recente P. SENDRA, *Community-Led Social Housing Regeneration: From Government-Led Programmes to Community Initiatives*, in J. CLARK N. WISE (eds.), *Urban Renewal, Community and Participation. Theory, Policy and Practice*, Springer, 2018, 78 ss.

⁸⁰ A. BERNARDONI, M. COSSIGNANI, D. PAPI, A. PICCIOTTI, *Il ruolo delle imprese sociali e*

Al centro di tali fattispecie vi è la riscoperta del ruolo produttivo dei cittadini organizzati⁸¹, la capacità di attivare la cittadinanza di una località, le sue risorse e i suoi capitali “dormienti”, facendola diventare imprenditrice per la rigenerazione di un territorio⁸².

Il loro operato produce naturalmente trasformazione urbana nel senso che la loro azione si definisce in un campo che coincide con un contesto territoriale e non con un servizio da erogare⁸³.

Non è un caso poi che 2 imprese su 3 nascano in aree interne caratterizzate da spopolamento o in aree decentrate rispetto ai centri urbani in condizioni di marginalità.

Due recenti casi segnalati da un Report EURICSE (*European Research Institute on Cooperative and Social Enterprises*) del 2024 rappresentano un esempio di come tali imprese possano contribuire alla rigenerazione urbana, riattivando spazi e comunità: una si attiva in tre piccoli comuni del Cadore, fra l'altro, per riaprire l'unico negozio di prossimità presente (in analogia con i *community shops* ricordati a proposito dell'esperienza delle *community enterprises* inglesi); un'altra affronta la sfida dei vuoti urbani in un quartiere periferico di Catania con problemi legati all'abbandono degli immobili e alla diffusione dell'abitare informale da parte della popolazione a rischio di esclusione⁸⁴.

Un'altra soluzione di valorizzazione delle comunità è offerta dal modello fondazionale, ma specificamente nella declinazione delle *fondazioni di comunità* – sulla scia delle *community foundations* americane e delle *Bürger-stiftungen* tedesche – variante o tipologia particolare delle *fondazioni di partecipazione*, che si configura come una “istituzione della comunità” nel senso che «dalla comunità assume risorse e deleghe e alla comunità

delle organizzazioni del terzo settore nei processi di rigenerazione urbana, in *Rivista Impresa sociale*, 3/2021.

⁸¹ Così il Libro bianco *La cooperazione di comunità. Azioni e politiche per consolidare le pratiche e sbloccare il potenziale di imprenditoria comunitaria*, Euricse, Trento, aprile 2016, 11.

⁸² F. BANDINI, R. MEDEI, C. TRAVAGLINI, *Territorio e persone come risorse: le cooperative di comunità*, in *Rivista impresa sociale*, 5/09-2015, 31.

⁸³ C. CALVARESI, C. PACCHI, D. ZANONI, *Innovazione dal basso e imprese di comunità*, in *Rivista Impresa Sociale*, 5/09-2015, 45.

⁸⁴ Sul ruolo delle cooperative di comunità nei processi di rigenerazione cfr. di recente D. SALADINO, *Rigenerazione socioeconomica nei territori interni: le cooperative di comunità e le politiche place-based*, in *Progettare Nel Disordine – Progettare Il Disordine. Riordinare Le Fragilità Urbane*, a cura di C. PISANO; G. DE LUCA, Roma, 2024, 94 ss.

distribuisce risorse e servizi»⁸⁵, legate dunque «a singoli e ben definiti territori»⁸⁶. Anche tali fondazioni si dedicano alla cura e rigenerazione dei beni comuni, come nel caso degli interventi avviati da talune delle fondazioni di comunità gemmate dalla Fondazione CARIPLO⁸⁷, o del progetto relativo ai Quartieri Spagnoli di Napoli della Fondazione Quartieri Spagnoli onlus⁸⁸.

Si sta avviando in Italia anche il ricorso al modello del *Community Land Trust*, al quale ha fatto ad esempio riferimento il *Regolamento comunale per la partecipazione nel governo e nella cura dei beni comuni* approvato nel novembre 2014 dalla Città di Chieri e ispirato da uno dei principali teorici italiani della dottrina dei *commons*⁸⁹. Essi vengono definiti come «trasferimenti di proprietà vincolati al perseguimento permanente di scopi legati all'interesse di una comunità di riferimento ed amministrata nell'interesse della medesima in modo aperto e partecipato» (cfr. art. 4, lett. p).

Il primo esempio di realizzazione è stato costituito dalla *Fondazione Community Land Trust – Terreno Comune ETS*, configurata come Fondazione di Partecipazione iscritta al RUNTS (Registro Unico Nazionale del Terzo Settore), con l'obiettivo di creare opportunità abitative nell'area di

⁸⁵ A. LABOR, *L'organizzazione dei beni culturali alla prova delle riforme. Nuove sinergie per la gestione museale*, in *AEDON*, 3/2017.

⁸⁶ S. BOLCHI, *Sussidiarietà e Fondazione per il Sud: una innovazione socio-economica*, Milano, 2008, 34. In tema cfr. G. TOMEL, *Welfare di comunità. Potenzialità e ambivalenze dei modelli di mutualità territoriale*, in *Lavoro e diritto*, 3/2024, 413 ss., specie 428 ss.; P. MESSINA, A. BERMOND, D. MORO, *Innovazione istituzionale per lo sviluppo locale sostenibile: i contributi delle cooperative di comunità e delle fondazioni di comunità*, in *Regional Studies and Local Development* (Oct. 2024), 3 ss.

⁸⁷ Queste sono infatti impegnate, a partire dal 2016, sul tema delle “cura dei beni comuni”, segnatamente su interventi di co-progettazione e cogestione pubblico-privata per il recupero, la trasformazione e la rigenerazione dei medesimi (cfr. *Fondazioni di comunità L'esperienza di Fondazione Cariplo*, a cura di L. BANDERA, G. P. BARBETTA, S. CIMA, F. PETROLATI, Collana “*Quaderni dell'Osservatorio*” n. 31, Anno 2019, 38-40).

⁸⁸ Si tratta, come si legge sul sito di Assifero (Associazione Italiana Fondazioni ed Enti Filantropici), di un progetto promosso e realizzato da imprese e privati, avviato nel 2013, che «può essere in parte paragonato alle esperienze di rigenerazione del quartiere Bijlmermeer di Amsterdam, del Quartier21 di Vienna, del Centquatre di Parigi», ma si differenzia dagli omologhi europei per la circostanza di essere «promosso e realizzato interamente su iniziativa e con risorse private».

⁸⁹ Il riferimento è ad Ugo Mattei, all'epoca vice-sindaco della città ed estensore del Regolamento.

Porta Palazzo – Aurora a Torino e che ha tra i propri fondatori la *Fondazione di Comunità Porta Palazzo*⁹⁰.

Sempre in modo simmetrico alle esperienze straniere altra forma di valorizzazione è rappresentata dai *contratti di fiume* che vedono le comunità protagoniste di una funzione di «riqualificazione condivisa dei corpi idrici»⁹¹ (ad esempio la L.R. del Friuli 29 aprile 2015, n. 11, espressamente finalizza l'istituto «ad attuare la riqualificazione ambientale e la rigenerazione socio-economica dei sistemi fluviali»). La comunità, s'è detto, elabora gradualmente una visione condivisa, nella quale emergono anche conflitti, interessi, vocazioni territoriali⁹².

Presenta punti di tangenza con l'esperienza dei contratti di fiume il monitoraggio “civico” ambientale, o «*community-based monitoring*» da parte di «comunità monitoranti»⁹³. Esso segna il passaggio al nuovo «paradigma del Cittadino Sentinella», nozione che può essere affiancata a quelle di scienza civica e rilevamento civico, ma con «una maggiore attenzione all'impegno e alla mobilitazione da parte di tutta la comunità», sottolineandosi così proprio la dimensione politica del monitoraggio civico⁹⁴.

⁹⁰ Il caso è descritto da A. COUVERT, *Community Land Trust – Terreno Comune ETS: una pratica di investimento solidale e autogestito*, pubblicato il 16 luglio 2024 su www.labsus.org.

⁹¹ E. BOSCOLO, *Le politiche idriche*, 75.

⁹² In argomento cfr. di recente V. PARISIO, *Risorse idriche, contratti di fiume e amministrazione condivisa*, in *federalismi.it*, 23/2023, 162 ss.; D. D'ORSOGNA e S. S. SCOCA, *Note in tema di pianificazione idrografica e contratti di fiume*, in *Nuove Autonomie*, 2/2023, 461 ss.; S. MATTEOLI, *La difesa del suolo e i contratti di fiume*, in *Diritto forestale e transizione ambientale*, a cura di N. FERRUCCI, M. BROCCA, Torino, 2025, 325 ss.; M. BASTIANI, *Il contributo dei Contratti di fiume alle strategie di adattamento climatico e di sviluppo sostenibile*, in *Urbanistica Informazioni*, n. 314, 2024; G. BERUTTI, E. COPPOLA, *Il ruolo dei Contratti di fiume nella costruzione di necessarie politiche dell'acqua*, *ivi*.

⁹³ Cfr. L. MUSSELLI, *La partecipazione pubblica all'attività amministrativa: il caso del monitoraggio civico*, in *Nomos. Le attualità nel diritto*, 3/2024, 16, la quale dà conto di sperimentazioni di monitoraggio ambientale di carattere fortemente partecipativo svolte dai cittadini con il coordinamento dall'associazione A sud con riferimento ai fiumi Tevere e Aniene (*ivi*, 22).

⁹⁴ Così A. BERTI SUMAN, M. PECA, L. GREYL, L. GRECO, P. CARSETTI, *Il “Paradigma del Cittadino Sentinella” per favorire una transizione urbana. Cosa ci insegna il monitoraggio civico ambientale a Roma*, in *RQDA – Opinioni e segnalazioni* – 1/2023, 361. Si osserva ancora (*ivi*, 377), come il monitoraggio civico rappresenti un efficace sistema di allerta “precoce” (*early warning*) per segnalare anomalie e fattori di rischio ambientale alle autorità e come la produzione di conoscenza “dal basso” possa «contribuire alla ridefinizione del futuro di una comunità».

Anche i c.d. *contratti territoriali* – sulla scorta dei *contrats territoriaux d'exploitation* (poi seguiti dai *contrats d'agriculture durable* e successive formulazioni) propri della esperienza francese – regolati dall'art. 15 del d.lg. 18 maggio 2001, n. 228, nonché i *contratti di foresta* previsti da alcune normative regionali⁹⁵ e gli *accordi di foresta ex art. 35-bis* del d.l. del 31 maggio 2021, n. 77 (c.d. decreto *governance* e semplificazioni, convertito dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, che li aggancia al contratto di rete⁹⁶), sono istituti che vedono il contributo delle comunità rurali e montane che vogliono puntare alla valorizzazione dei propri territori (anche se, con riguardo agli accordi di foresta, si è osservato che essi possono «identificarsi in una “comunità” composta però dai soli soggetti titolari del diritto di proprietà o di un altro diritto reale o personale di godimento su beni agro-silvo-pastorali, e quindi presente in un territorio forestale»)»⁹⁷. Sempre questi ultimi possono operare “*per il recupero funzionale e produttivo*”, fra l'altro, dei terreni abbandonati e dei terreni silenti (quelli cioè «*per i quali i proprietari non siano individuabili o reperibili a seguito di apposita istruttoria*»)»⁹⁸.

A questo proposito meritano attenzione anche le *associazioni fondiarie*, costituenti una forma innovativa di gestione collettiva del territorio, capace, pur tutelando gli stessi proprietari dei fondi, di superare gli interessi del singolo a vantaggio della comunità e pertanto idonea a contrastare alcuni fattori comunemente individuati come concause delle difficoltà nelle quali versano i territori montani e collinari (a partire dalla parcellizzazione delle proprietà) e in generale i terreni agricoli marginali, spingendo come noto al loro abbandono⁹⁹.

⁹⁵ In tema da ultimo M. FLICK, *I nuovi contratti per le foreste. Tra proprietà “speciale” e tutela costituzionale dell'ambiente*, Padova, 2024.

⁹⁶ L. DI SALVATORE, *La rigenerazione delle aree interne per la realizzazione di una transizione ecologica. Reti di imprese, foreste e “green jobs”*, in *Diritto delle relazioni industriali*, 4/2022, 1068.

⁹⁷ A. DI CAGNO, *Le green communities*, cit., 24-25.

⁹⁸ Cfr. l'art. 3 del decreto legislativo 3 aprile 2018, n. 34 (*Testo unico in materia di foreste e filiere forestali*). In tema cfr. G. STRAMBI, *i terreni abbandonati e silenti. Forme di recupero*, in *Diritto forestale e transizione ambientale*, a cura di N. FERRUCCI, M. BROCCA, cit., 155 ss., ove anche richiami al ruolo delle Associazioni fondiarie su cui cfr. subito *infra*, nonché N. LUCIFERO, *L'associazionismo forestale e gli accordi di foresta*, ivi, 183 ss., ove pure richiami all'associazionismo fondiario.

⁹⁹ In argomento cfr. A. CAVALLERO, *L'Associazione fondiaria per rivitalizzare l'agricoltura in montagna*, in *PieMonti, Rivista Uncem Piemonte*, 1/2013, 25 ss.; A. CROSETTI, *Il difficile governo dei terreni montani in Italia: percorsi e sviluppi normativi*, in *Riv. giur. edil.*, 4/2017, 177 ss.; A. POVELLATO, F. VANNI, *Nuovi strumenti per le politiche fondiarie. Banca della terra e associazioni*

Interessante, in questa prospettiva l'esperienza, di cui dà conto la letteratura metagiuridica, delle «comunità di progetto», che rimandano al già richiamato concetto di *project collectivity*, e dei «progetti di comunità», due approcci distinti nello sviluppo comunitario accomunati dall'aver «come logica fondante la centralità delle comunità residenti nella loro funzione di cittadinanza attiva e nella loro condizione socio-produttiva»¹⁰⁰.

Il tema si lega a quello delle *green communities* – istituto attuativo di numerosi profili costituenti la *ratio* alla base dell'art. 44, comma 2, della Costituzione italiana¹⁰¹ – evocate, ma non meglio identificate, dalla laconica previsione dell'art. 72 del cd. “collegato ambientale” alla legge

fondiarie, in *Agriregionieuropa*, 49/2017; F. PASTORELLI, F. ELLENA, *L'associazione fondiaria, strumento per la gestione del frazionamento fondiario*, Torino, 2016; M. BROCCA, *Gli accordi di foresta*, in *Riv. giur. urb.*, 4/2021, 871 ss.; C. LOSAVIO, *Agricoltura e sussidiarietà orizzontale: le esperienze di cura e tutela del bene terra e il ruolo del legislatore regionale*, in *Diritto agroalimentare*, 1/2025, 71 ss., specie 83 ss. Va precisato che se le ASFO trovano un primo e parziale riconoscimento nella legislazione regionale, anche il Testo unico in materia di foreste e filiere forestali (d.lg. n. 34/2018, cit.) chiama le Regioni a promuovere l'associazionismo fondiario e il sostegno allo «sviluppo di forme di gestione associata delle proprietà forestali pubbliche e private» muove anche qui dalla necessità di un «recupero produttivo delle proprietà fondiarie frammentate e dei terreni abbandonati» (art. 2, comma 1, lett. c), come ricorda anche M. MAURO, *Sul rapporto tra pubblico e privato nella valorizzazione della multifunzionalità del patrimonio forestale italiano: profili evolutivi, nodi ermeneutici e criticità del settore*, in *Riv. Dir. agrario*, 4/2022, 531 ss., specie 547-548.

¹⁰⁰ S. BOZZATO, P. MAGISTRI, *Le “comunità di progetto” e i “progetti di comunità” per la rigenerazione territoriale delle aree interne e degli spazi marginali: i Monti Frentani e il medio Appennino*, in M. MEINI (a cura di), *Ricerca di terreno e montagne di mezzo: metodi, pratiche, discorsi. Società di Studi Geografici. Memorie geografiche*, 25/2024, 245, i quali precisano (ivi, 253) che le prime «si formano intorno a un obiettivo specifico o a un'iniziativa temporanea, coinvolgendo individui o gruppi che si uniscono per realizzare un determinato progetto o affrontare una specifica problematica», mentre «i progetti di comunità sono iniziative più ampie, sviluppate e implementate dalla comunità stessa per migliorare la qualità della vita locale, rispondere a bisogni specifici o promuovere il benessere collettivo nel lungo termine», coinvolgendo un'ampia gamma di *stakeholder* all'interno della comunità e mirando a promuovere il coinvolgimento attivo dei residenti. Un esempio delle prime è rappresentato dalle “comunità castanicole” (tenendo presente che «[l]a castanicoltura ha ricoperto fino ad un passato relativamente recente un ruolo non secondario nell'economia e nella vita delle popolazioni montane»), oggetto di analisi nello studio in parola (ivi, 245, nonché 252 ss.).

¹⁰¹ Profilo ripetutamente rimarcato nella recente monografia di A. MITROTTI, *Sentieri giuridici per le zone montane. Genealogia degli itinerari ad “alta quota” del diritto costituzionale e pubblico italiano*, Napoli, 2025.

finanziaria 2016¹⁰² e rilanciate nell'ambito della Missione 2 del PNRR¹⁰³ che le identifica come una “comunità”, “locale”, avente come campo di applicazione privilegiato quello delle “aree rurali e di montagna” e come scopo quello di promuovere un modello di sviluppo sostenibile e resiliente, specificamente nella gestione e valorizzazione delle risorse naturali¹⁰⁴, che apra anche ad «un nuovo rapporto sussidiario e di scambio con le comunità urbane e metropolitane» (comma 2 dell'art. 72 cit.)¹⁰⁵.

¹⁰² Legge 28 dicembre 2015, n. 221. In tema cfr. C. LOSAVIO, C. BUGIANI, C. CIPOLLONI, A. GENTILINI, *Il valore dei territori rurali e montani. Verso una strategia nazionale delle Green Community*, Rapporto di ricerca, ISSIRFA, 2017.

¹⁰³ Più precisamente si tratta dell'investimento 3.2 contemplato nella Componente 1 (*Economia Circolare ed Agricoltura Sostenibile*) della Missione 2 (*Rivoluzione Verde e Transizione Ecologica*). Osserva invero A. MITROTTI, *Sentieri giuridici per le zone montane*, cit., 508-511, come l'attuazione delle *Green Communities* previste dalla legge del 2015 abbia «stentato a decollare a causa della scarsità delle risorse finanziarie necessarie per l'autonomo funzionamento dell'istituto», donde il carattere cruciale della “riscoperta” a opera del PNRR, che tuttavia presenta (pur preziose) capacità finanziarie limitate, «destinate inevitabilmente ad esaurirsi con la realizzazione dei 30 progetti che hanno vinto la procedura di selezione avviata con l'avviso bandito dal Dipartimento per gli affari Regionali e le Autonomie della Presidenza del Consiglio» a fronte di ben 179 candidature presentate. L'argomento della scarsità delle risorse sembra venire tuttavia successivamente ridimensionato, recuperando una potenziale capacità di autofinanziamento delle *Green Communities*, qualora le stesse «venissero impostate sulla valorizzazione delle (ricchissime) risorse montane e non sull'unica erogazione “esterna” di finanziamenti» (ivi, 532-533).

¹⁰⁴ A. DI CAGNO, *Le green communities*, cit., 8. In tema cfr. diffusamente A. MITROTTI, *Sentieri giuridici per le zone montane*, cit., specie pp. 502 ss., il quale mette altresì in luce la centralità del “cittadino montano” nella cornice normativa degli strumenti per le *Green Communities* (ivi, 589 ss.); cfr., inoltre, Id., *Le Green Communities tra forma e sostanza nell'ordinamento della Repubblica italiana*, in *Diritti Regionali*, 2/2024, 464 ss., nonché C. LOSAVIO, C. BUGIANI, C. CIPOLLONI, A. GENTILINI, “*Il valore dei territori rurali e montani*, cit.; F. LEONZIO, *Il contributo delle aree montane alla transizione ecologica ed il nuovo modello delle Green Communities*, in *Il Piemonte delle autonomie*, 2/2023, 1 ss.

¹⁰⁵ Sulla necessità di «uscire da letture dicotomiche che contrappongono la città alla non città», in favore di «una nuova visione “metro-montana”, “metro-rurale”» cfr. L. DI SALVATORE, *La rigenerazione delle aree interne*, cit., 1071, con richiamo a F. BARBERA, *Cos'è la città metromontana, oltre il metropolitano e insieme alla montagna*, in *www.che-fare.com*, 5 maggio 2020; *Metromontagna. Un progetto per riabitare l'Italia*, a cura di F. BARBERA, A. DE ROSSI, Roma, 2021. Affermano la necessità di superare l'antinomia tra urbano e rurale tipica della contemporaneità e delle società industrializzate» S. BOZZATO, P. MAGISTRI, *Le “comunità di progetto*, cit., 245-246, i quali enfatizzano per contro quel proficuo «biunivoco ed osmotico rapporto città-campagna» caratteristico dei secoli pre-industrializzazione,

Un cenno merita, nel contesto del *community forestry* e di quello correlato della *forest community*, la figura della *comunità del bosco*¹⁰⁶, che ha fatto una recente comparsa nella legislazione toscana e ha trovato applicazione con la nascita della Comunità del Bosco del Monte Pisano, esempio di comunità resiliente in quanto sorta per prevenire il ripetersi del disastroso incendio boschivo del 2018 e definita come «*l'insieme dei soggetti pubblici e privati che, in accordo, provvedono alla gestione attiva di aree boschive*»¹⁰⁷; ulteriore cenno va fatto alla *urban forestry* o forestazione urbana intesa «nell'accezione stretta di creazione, recupero o ripristino di formazioni boschive in città»¹⁰⁸.

Anche nella realtà italiana si trovano poi i *giardini condivisi*, o di comunità caratterizzati dal *protagonismo* di tutti i cittadini, dalla presenza di un *progetto comune*, come fattore catalizzante, finalizzato al miglioramento del *quartiere*,

efficacemente esemplificando con un richiamo all'importanza avuta dal retroterra veneto, ed in particolare la coltivazione dei suoi boschi, per la Repubblica di Venezia e la sua flotta mercantile.

¹⁰⁶ In argomento cfr. M. BROCCA, *Gli accordi di foresta*, cit.

¹⁰⁷ Cfr. la L.R. Toscana, 20 marzo 2018, n. 11 (*Disposizioni in materia di gestione attiva del bosco e di prevenzione degli incendi boschivi*), che ha inserito l'art. 19-bis nella L.R. 21 marzo 2000, n. 39. Va segnalata anche la L. R. Toscana, 1 marzo 2022, n. 4, ai sensi della quale i beneficiari di contributi per la promozione delle attività produttive montane, nonché, in presenza di determinate condizioni, anche imprese agricole, micro e piccole imprese artigianali e commerciali non beneficiarie di tali contributi, possono stipulare un "Patto di comunità per la gestione attiva del bosco, la cura del territorio e per attività sociali".

¹⁰⁸ M. BROCCA, *Note in tema di verde urbano*, in *Rivista Giuridica AmbienteDiritto*, 1/2021, 22: ID., *Il verde urbano*, in *Diritto forestale e transizione ambientale*, a cura di N. FERRUCCI, M. BROCCA, cit., 381 ss. Cfr. inoltre ID., *Nuove interazioni tra «città» e «ambiente»: i boschi urbani*, in *Società e diritti*, 15/2023, 210 ss., ove si enfatizza altresì la saldatura della forestazione urbana con la promozione del verde urbano nel quadro di una nozione allargata di rigenerazione urbana emergente dalla legislazione urbanistica regionale e la presenza di «iniziative volontarie di tipo progettuale, non di rado mediante forme di partenariato pubblico-privato (si pensi al recente progetto "Forestam", che vede il coinvolgimento di diversi attori, istituzionali e non, e prevede l'ambizioso progetto di piantare tre milioni di alberi nel territorio della Città metropolitana di Milano) [...]». In ordine ai "boschi vetusti" cfr. G. GARZIA, *La dimensione "multifunzionale" dei beni ambientali: i boschi vetusti (old growth forests)*, in *Queste istituzioni*, 1/2022, 132 ss., che rinvia nella *Regula* elaborata dagli eremiti di Camaldoli per la gestione della circostante foresta un esempio di «gestione attiva ma "sostenibile" del patrimonio naturale da parte di quella che oggi potremmo chiamare una "green community"»; in tema cfr. inoltre N. FERRUCCI, *Alberi e boschi vetusti monumentali*, in *Diritto forestale e transizione ambientale*, a cura di N. FERRUCCI, M. BROCCA, cit., 213 ss.

dalla *connotazione spontanea* del fenomeno, e dal *focus* su aree abbandonate e spesso degradate, nonché gli *orti urbani*¹⁰⁹, la cui creazione viene favorita «nelle aree urbane e periurbane, nei terreni adibiti a verde pubblico sottoutilizzati, nelle aree dismesse o inutilizzate e nei terreni da ripristinare attraverso interventi di rinaturazione», anche per avvicinare i cittadini alla realtà agricola «attraverso processi di autogestione del patrimonio comunale» (traggo queste definizioni dal Regolamento di cittadinanza attiva di Parma¹¹⁰).

3.2. *Comunità energetiche; comunità di eredità o di patrimonio; cultural planning; civic (o community) crowdfunding; co-housing; regolamenti municipali sull'amministrazione condivisa e riuso del patrimonio monastico (cenni); urban collaborative governance; pianificazione strategica comunitaria; piattaforme partecipative digitali*

La costituzione di *comunità energetiche* è certamente componente essenziale degli interventi di rigenerazione urbana¹¹¹, segnatamente in relazione

¹⁰⁹ F. CUSANO, *La rigenerazione urbana dal basso, tra teoria e prassi*, in *Rivista giuridica edil.*, 5/2024, 377 ss., specie 387-388; C. LOSAVIO, *Agricoltura e sussidiarietà orizzontale*, cit., 79 ss.; M. BERGAMASCHI, *Coltivare in città. Orti e giardini condivisi*, in *Sociologia urbana e rurale*, 2012, 7 ss.; R. INGERSOLL, B. FUCCI, M. SASSATELLI, *Agricoltura urbana: dagli orti spontanei all'agricivismo per la riqualificazione del paesaggio periurbano*, Regione Emilia-Romagna, 2007; G. ARENA e M. SORBELLO, *Gli orti urbani: resilienza, socialità e sostenibilità*, in *Humanities*, 21/2022, 1 ss.; C. POZZATO, P. GIARDULLO, *Orti urbani tra sostenibilità e partecipazione: un'esplorazione delle iniziative nei capoluoghi del Veneto*, in *Sociologia urbana e rurale*, 2024, 117 ss. In chiave antropologica cfr. G. MANGIAMELI, *Ristrutturazione delle pratiche e rigenerazione urbana. Un approccio antropologico*, in V. BINI, V. CAPOCEFALO, S. RINAURO (a cura di), *Geografia e ecologia politica: teorie, pratiche, discorsi*. Società di Studi Geografici. Memorie geografiche, 24/2024, pp. 583 ss.

¹¹⁰ Cfr. art. 17 del *Regolamento di cittadinanza attiva sulla promozione dell'impegno civico e sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani* (approvato nel 2015 e modificato nel 2018) secondo il quale «[i]l Comune di Parma annovera, tra gli interventi di rigenerazione urbana di estremo valore per la comunità» i giardini condivisi, gli orti comuni e la *Food Forest*.

¹¹¹ In tema cfr. C. MARI, *Le comunità energetiche: un nuovo modello di collaborazione pubblico-privato per la transizione ecologica*, in *federalismi.it*, 29/2022, 111 ss. E. FREDIANI, *Percorsi evolutivi della partecipazione civica al tempo del piano nazionale di ripresa e resilienza*, in *Dir. amm.*, 2/2023, 301 ss., specie 331 ss., sulle comunità energetiche come «comunità di pratica»; sulle differenti accezioni del concetto di «comunità» in questo specifico ambito cfr. G. CARROSI, *La comunità nelle comunità energetiche*, in *Parolechiave*, 2/2024, pp. 147 ss. Cfr., inoltre, A. AQUILI, *Innovazione e sostenibilità nel settore energetico: nuove forme partenariali e*

alla riqualificazione edilizia e all'efficientamento energetico, ma anche come strumento di contrasto al crescente fenomeno della povertà energetica¹¹², e dunque in linea con quell'accezione "estesa" di rigenerazione dalla quale sono partito (un esempio può essere offerto dalla Comunità energetica di Brindisi e dalla riqualificazione di alcuni immobili in quartieri periferici della città, vicenda nella quale i cittadini hanno giocato un ruolo importante nelle decisioni pianificatorie).

Un altro profilo interessante del rapporto tra comunità e rigenerazione vede come protagoniste le *heritage communities* o *comunità di eredità* o *di patrimonio* previste dalla Convenzione di Faro del 2005¹¹³ (Convenzione quadro del Consiglio d'Europa sul valore del patrimonio culturale per la società), secondo la quale si tratterebbe di entità costituite «da persone che

contrattuali per le comunità energetiche, in *Munus*, 1/2024, 209 ss.; S. CARRARA, A. GIURICKOVIC DATO, M. LISANTI, M. MACCHIA, G. SFERRAZZO, *L'amministrazione sostenibile. Il modello delle comunità energetiche*, in *Amministrazioneincammino.it*, 1/2024, 1 ss.; C. IAIONE, *Partenariato e finanza di progetto di comunità*, cit., specie 457 ss., ove anche cenni alle "comunità energetiche rinnovabili e solidali" (CERS), ulteriore evoluzione del modello, ritenuta o «più aderente alla ratio legislativa originaria» (ivi, 461).

¹¹² Quest'ultima può essere intesa (secondo lo *European Commission, think tank on Energy poverty and vulnerable consumers in the energy sector across the EU: analysis of policies and measures*, 2021) come «the situation in which individuals or households are unable to adequately heat or provide other necessary energy services in their homes at an affordable costs». In tema cfr. G. DE MAIO, *Povertà energetica e comunità energetiche. Criticità e prospettive per una transizione giusta*, Napoli, 2024; A. DUDKA, N. MAGNANI, *Giustizia energetica e comunità energetiche rinnovabili: una relazione promettente*, in M. MARETTI, *Energia e mutamento sociale*, Milano, 2024, 111 ss.; L. SCUTO, *The development of a new model of urban regeneration in light of the digitalisation of public administration*, in *Rivista interdisciplinare sul diritto delle amministrazioni pubbliche*, 3/2022, 67 ss.; 78 ss.; N. DELLAVALLE, V. CZAKO, *Empowering energy citizenship among the energy poor*, in *Energy Research & Social Science*, 89, 2022, 102654; L. DE VIDOVICH, L. TRICARICO e M. ZULIANELLO, *Community energy map. Una ricognizione delle prime esperienze di comunità energetiche rinnovabili*, Milano, 2021 112-114.

¹¹³ Da ultimo cfr. in tema S. CROBE, F. SCHILLECI, *La Convenzione di Faro come diritto al patrimonio culturale: comunità di pratiche e cura: prospettive per il ridisegno dei territori*, in A.M. COLAVITTI, F. SCHILLECI (a cura di), *Paesaggio e patrimonio culturale tra conservazione e valorizzazione*, Atti della XXV Conferenza Nazionale SIU "Transizioni, giustizia spaziale e progetto di territorio", Cagliari, 15-16 giugno 2023, Roma Milano: Planum publisher e Società Italiana degli Urbanisti, 2024, 71 ss.; D. SAVY, *La Convenzione di Faro e l'Utilizzo dell'eredità culturale per lo sviluppo territoriale sostenibile*. Intervento presentato al convegno L'eredità culturale come valore sociale – Patrimonio Flegreo Terra tra mito e fuoco tenutosi a Palazzo dell'Ostrichina, Parco Vanvitelliano del Fusaro, Bacoli (NA) il 16 novembre 2024.

attribuiscono valore a degli aspetti specifici del patrimonio culturale, che essi desiderano, nel quadro di un'azione pubblica, sostenere e trasmettere alle generazioni future» (art. 2, b): una definizione dalla quale discenderebbe una preferenza accordata alle conseguenti iniziative della popolazione locale nell'intraprendere azioni e progetti di recupero, ripristino e valorizzazione dei beni culturali del proprio territorio.

A titolo di esempio ricordo la comunità patrimoniale dei *Friends of Molo San Vincenzo*, nata nel 2015 con l'obiettivo di valorizzare la principale difesa foranea del Porto di Napoli, rimasta per molti anni in uno stato generale di abbandono e di chiusura e l'esperienza del piccolo Comune abruzzese di *Fontecchio*, ove, nel contesto della ricostruzione fisica e della rivitalizzazione sociale ed economica *post* terremoto del 2009, la comunità ha elaborato un proprio *Atlante dei Luoghi*, come raccolta comprensibile e condivisa delle diverse letture dell'identità locale, ed il proprio *Statuto dei Luoghi*¹¹⁴ recante le linee guida per lo sviluppo locale ispirate all'*Atlante*¹¹⁵, nonché la *Comunità del Parco Pubblico di Centocelle*, area archeologica alla periferia di Roma, proposta come «*urban experimentalism in social marginality area*»¹¹⁶.

Il contributo della cultura alla rigenerazione e allo sviluppo dei territori è del resto ampiamente evidenziato dalla dottrina¹¹⁷, al pari del valore

¹¹⁴ Su cui cfr. M. POLVANI, S. CIANCONE, *Uno "Statuto dei Luoghi" per Fontecchio. Esperimento di democrazia deliberativa in un Comune terremotato dell'Abruzzo*, in *Amministrazionecammino.it*, 12 maggio 2011, 6 ss.

¹¹⁵ Gli ultimi due esempi sono richiamati da V. DI CAPUA, *La Convenzione di Faro. Verso la valorizzazione del patrimonio culturale come bene comune*, in *Aedon*, 3/2021, specie 165 ss.

¹¹⁶ Cfr. il documento *The Faro Convention at work in Europe: selected examples*, pubblicato nell'agosto 2022 dal Consiglio di Europa, 85 ss.

¹¹⁷ Da ultimo, cfr.: con riguardo al riuso e valorizzazione del patrimonio culturale nelle aree interne (da intendersi come «i territori identificati nell'ambito della Strategia nazionale per le aree interne (SNAI)») C. VITALE, *Riuso e valorizzazione del patrimonio culturale nelle aree interne: profili giuridici*, Torino, 2024; riguardo ai centri storici C. ACOCELLA, *Percorsi sostenibili degli interventi di valorizzazione del patrimonio culturale nel segno del riuso e della rigenerazione: il caso dei centri storici*, Intervento al Convegno "Nuove frontiere della cultura: l'intelligenza artificiale". XIX edizione Colloqui Internazionali Ravello Lab, 24-26 ottobre 2024; con riguardo al patrimonio culturale digitale M.L. SICILIANO, *Il patrimonio culturale digitale. Le nuove frontiere della valorizzazione e fruizione nell'ottica dello sviluppo intergenerazionale*, in *Il diritto dell'economia*, 2/2023, 457 ss.; con riguardo al patrimonio archeologico industriale S. GARDINI, *Valorizzazione e riuso del patrimonio archeologico industriale. Un'ipotesi di relazione tra economia circolare e beni culturali*, in *Il diritto dell'economia*, numero speciale 2023,

aggiunto arrecato dall'approccio *cultural planning*, come «strategia per promuovere attraverso le “espressioni” della comunità locale l'inclusione sociale»¹¹⁸. In questa prospettiva assume rilevanza anche la valorizzazione della *street art*¹¹⁹, il coinvolgimento dei *writers* per trasformare le aree urbane degradate in musei a cielo aperto e come mezzo per riappropriarsi della città¹²⁰.

Alla luce anche di quell'esempio di *crowdfunding* (espressione della cd. finanza ad impatto sociale) costituito dalle *community shares*, o azionariato di comunità – meccanismo utilizzato all'estero fra l'altro, per salvaguardare negozi locali e *pubs*, o per recuperare edifici storici¹²¹ – presentano interesse le prime esperienze in Italia di quel *civic* (o *community*) *crowdfunding*¹²² che, pur prevedendo un ruolo di intermediazione delle piattaforme digitali, a differenza delle altre forme di *crowdfunding* non si basa solo su “comunità virtuali”, ma essenzialmente su “comunità *offline*” formate da

63 ss. In generale, con riguardo al ruolo dell'impresa sociale, cfr. il Focus *Impresa sociale e cultura* nel n. 1/2025 della rivista *Impresa sociale*; R. FRANCESCHINELLI, *Spazi del possibile. I nuovi luoghi della cultura e le opportunità della rigenerazione*, Milano, 2021; M. MOSCATELLI, A. CAMPOSTRINI, A. MANZELLA, *Welfare per sognatori. Esperienze di rigenerazione sociale e urbana attraverso l'arte e la cultura*, Milano, 2021; A. BALDAZZINI, S. MICCOLIS, V. PICA, P. VENTURI, *L'orientamento alla comunità nella rigenerazione territoriale. Comunità, cultura e impatto sociale*, in *I quaderni dell'economia civile*, 2/2024, 7 ss.; B. ANDREATTI, M. CALLIARI, N. PIAZZA, *LucerLAB: collaborazioni socio culturali per un progetto di rigenerazione comunitaria*, in *Percorsi di Secondo Welfare*, 18 Aprile 2024; in chiave prettamente sociologica R. PALTRINIERI, *Arti performative, rigenerazione urbana e nuove cittadinanze*, in *Itinera*, 25/2023, 294 ss., la quale richiama altresì il concetto di “cittadinanza culturale” (ivi, 300).

¹¹⁸ M. D'ARIENZO, *Arte e rigenerazione urbana per la coesione, l'inclusione sociale, territoriale e culturale: verso un nuovo modello di sviluppo urbano?*, in *Diritto Pubblico Europeo Rassegna online*, 1/2025, 103.

¹¹⁹ Per il riconoscimento della *street art* come strumento di rigenerazione urbana cfr. anche recente giurisprudenza amministrativa (cfr. ad esempio Cons. Stato, Sez. V, 26 giugno 2024, n. 5649, richiamato da M. D'ARIENZO, *Arte e rigenerazione urbana*, cit., 112).

¹²⁰ F. CUSANO, *La rigenerazione urbana dal basso*, cit., specie 386-387, ove si dà conto del progetto pilota *Urban Act*, sperimentato nella città di Roma, che ha inaugurato in Italia l'utilizzo dei modelli del c.d. “muro libero” e del c.d. “muro ball of fame”.

¹²¹ H. GRIFFITHS, *Civic Crowdfunding. A guidebook for local authorities*, Report di *Future Cities Catapult*, London, 2016, reperibile in www.futurecities.catapult.org.uk.

¹²² Sul *community crowdfunding* cfr. da ultimo C. VITALE, *Rinso e valorizzazione*, cit., 197 ss. In chiave più economica cfr. V. DE CRESCENZO, D. BOTELLA-CARRUBI, M. RODRÍGUEZ GARCÍA, *Civic crowdfunding: A new opportunity for local governments*, in *Journal of Business Research*, 2021, 580 ss.

coloro che condividono un interesse nel progetto da finanziare¹²³, dando così voce a soggetti, segnatamente *stakeholders* locali, finora parzialmente estromessi dai sistemi formali di *governance* e teso dunque a favorire l'integrazione tra più soggetti nell'ambito dei processi decisionali pubblici volti al recupero e alla riqualificazione degli spazi urbani¹²⁴.

Qualche esempio di realizzazione: la ricostruzione della Città della Scienza di Napoli, distrutta come noto da un incendio doloso; il restauro del Portico di San Luca, luogo simbolo di Bologna; la riqualificazione della periferia di Sulmona; il programma lanciato nel maggio 2015 dal Comune di Milano nell'ambito del progetto Milano *Smart City*; la campagna "mini FabLab a Taranto vecchia" lanciata nel 2016 nel quadro dello sviluppo e della rigenerazione urbana¹²⁵.

Quanto alle esperienze di *co-housing*, ricordo la sperimentazione effettuata nel problematico quartiere di Porta Palazzo a Torino mediante la creazione, ad opera dei membri di un'associazione di promozione sociale, di un progetto caratterizzato per un ampio ricorso all'auto-organizzazione dei residenti, comprensiva di fasi di auto-recupero e auto-costruzione affidate ai *co-housers* e una finalizzazione altresì alla riqualificazione del territorio¹²⁶, o il caso del Villaggio Barona con un'attenzione a problemi di disagio sociale e finalizzato a riqualificare un'area dismessa nella periferia sud-ovest di Milano¹²⁷.

¹²³ In tal senso cfr. C. CHARBIT e G. DESMOULINS, *Civic Crowdfunding: A collective option for local public goods?*, OECD Regional Development Working Papers, 2017/02, OECD Publishing, Paris, 2017, 16. Cfr., inoltre, A. BAROLLO, D. CASTRATARO, *Il crowdfunding civico: una proposta*, 2012, consultabile in <http://issuu.com>, 6.

¹²⁴ A. TAFURO, G. DAMMACCO, *Il civic crowdfunding: potenzialità e limiti per la sua diffusione in Italia*, in *Azienda Pubblica*, 1/2015, 76.

¹²⁵ Per questi due ultimi esempi cfr. S. A. CAMELI, *Il civic crowdfunding e il futuro della pubblica amministrazione*, in *Rivista Italiana di Public Management*, 1/2019, specie 26 ss.

¹²⁶ V. BAGLIONE, F. CHIODELLI, *Esperienze di cohousing*, cit., 38-41.

¹²⁷ M. L. RUIU, *Le nuove forme di «vicinato intenzionale»: il cohousing in Italia e in Inghilterra*, Tesi di dottorato in Scienze sociali – Indirizzo in Scienze della Governance e dei Sistemi Complessi, Università degli Studi di Sassari, 2014; F. MINORA, *Housing sociale e produzione di nuovi modelli abitativi: un approccio istituzionalista*, in http://euricse.eu/sites/euricse.eu/files/minora_iris_2012.pdf, 2012, 10. G. MARCHETTI, *La tutela del diritto all'abitazione tra Europa, Stato e Regioni e nella prospettiva del Pilastro europeo dei diritti sociali*, in *federalismi.it*, numero speciale 4/2018. 210, fornisce ulteriori esempi, citando i progetti "Portierato solidale-coabitazioni solidali" e "Stesso piano – coabitazioni per giovani", entrambi del Comune di Torino e volti a promuovere gruppi di coabitazione tra giovani. In argomento cfr. di recente G. MUSOLINO, *Enfiteusi. Nuovi istituti quali il "cohousing" e interpretazione*

Sulla galassia di esperienze gemmate dai *Regolamenti municipali* sull'amministrazione condivisa, segnatamente in relazione agli "Interventi di cura e rigenerazione di spazi pubblici" e di edifici e sui corrispondenti *Patti di collaborazione* o di *sussidiarietà* molto è già stato scritto il che esime dal trattarne qui diffusamente¹²⁸, ciò che richiederebbe un ulteriore contributo.

Solo un accenno si può dedicare a un ambito particolare di recente emersione: la crescente secolarizzazione pone il problema del *riuso del patrimonio monastico* progressivamente dismesso, se è vero che, «secondo autorevoli studi, in mancanza di una forte inversione di rotta, nel 2046 tutti i conventi italiani potrebbero definitivamente chiudere i battenti»¹²⁹. Qui ci troviamo in presenza di due comunità: quelle religiose, che dispongono di immobili sovrabbondanti rispetto alle loro reali esigenze e le comunità territoriali che necessitano di spazi e luoghi, fisici e immateriali, dove svolgere le proprie attività e sono così ipotizzabili patti tra le comunità religiose e gli enti esponenziali interessati alla rigenerazione del bene. Analogamente è stato ipotizzato il ricorso alla *fondazione di partecipazione*, per favorire un "azionariato culturale diffuso" che richiama quella dimensione comunitaria la quale permise un tempo di costruire e mantenere le splendide cattedrali che costellano le città del continente¹³⁰.

Si colloca in linea con la logica dei *Patti di collaborazione* l'esperienza, avviata nella Capitale, dei *Poli civici integrati di mutualismo*, "luoghi aperti,

costituzionalmente orientata del rapporto fra affrancazione e devoluzione, in *Rivista del Notariato*, 6/2024, 1, 1192 ss.

¹²⁸ D'obbligo comunque il rinvio quanto meno alle riflessioni di Gregorio Arena, l'Autore che può essere considerato il "demiurgo" della nascita e dei successivi affinamenti di tali strumenti, nonché ai numerosi contributi in materia di Fabio Giglioni (specie *Forme di cittadinanza legittimate dal principio di sussidiarietà*, in *Dir. soc.*, 2/2016, 305 ss.); di recente cfr. G. MARLETTA, *La legge sul procedimento e i patti di collaborazione*, in *Diritto amministrativo*, 2/2023, 441 ss. Per una articolata trattazione sia consentito inoltre il rinvio a P. DURET, *Status activae civitatis. Nuovi orizzonti della sussidiarietà orizzontale nel community empowerment*, Napoli, 2023.

¹²⁹ D. DIMODUGNO, *Dal capitolo monastico a forme di gestione partecipata per la rigenerazione del patrimonio culturale delle comunità di vita consacrata*, in *Ephemerides iuris canonici*, 1/2022, 266.

¹³⁰ In argomento cfr. D. DIMODUGNO, *Dal capitolo monastico*, cit., 257-282 e, più in generale, Id., *Ecclesiastical properties as common goods. A challenge for the cultural, social and economic development of local communities*, in *www.statoechnese.it*, 12/2022; *Gli edifici di culto come beni culturali in Italia. Nuovi scenari per la gestione e il riuso delle chiese cattoliche tra diritto canonico e diritto statale*, Torino, 2023; *La gestione e il riuso delle chiese cattoliche in una prospettiva comparata. Un'indagine fra Belgio, Francia e Italia*, Napoli, 2025.

inclusivi, dove cittadini, associazioni, istituzioni e reti sociali possono incontrarsi, dialogare e co-progettare soluzioni ai bisogni del territorio” e “si riconosce il sapere esperienziale dei residenti”¹³¹.

L'amministrazione capitolina ne ha offerto anche una regolamentazione che li definisce “*organismi della comunità locale*” e ne individua il tratto caratterizzante nella “*prossimità, che si concretizza nelle attività di cura delle persone e dei luoghi, attraverso la sinergia di risorse e competenze delle comunità locali per lo sviluppo integrale delle comunità stesse*”¹³².

L'abbondanza di commenti esistenti esime altresì dall'approfondire, nell'economia di questa panoramica, quelle previsioni nella legislazione regionale cd. di “quarta generazione” dedicate specificamente alla rigenerazione (come ad es. quelle sulla *progettazione partecipata* o sugli *accordi operativi* previsti dalla nota L.R. Emilia Romagna, 21 dicembre 2017, n. 24), previsioni matrici di «politiche a deliberazione incorporata»¹³³ su modelli di *urban collaborative governance*, che a sua volta si pone nella scia di esperienze come quella di Friburgo (dove il progetto urbanistico di riconversione di un'antica e abbandonata caserma francese in un avveniristico quartiere *green* si è realizzato con la collaborazione di un Forum, che raccoglieva idee, pensieri e volontà dei cittadini) o di Copenhagen (dove è stata affidata alla cittadinanza la predisposizione degli arredi e la gestione degli spazi pubblici per la rigenerazione di un quartiere).

Resterebbe da richiamare la *pianificazione strategica*¹³⁴, specie quella pure di “ultima generazione”, qualificata come «*pianificazione strategica comunita-*

¹³¹ S. MONNI, *La città dei 15 minuti: una rivoluzione urbana da costruire insieme*, pubblicato il 10 giugno 2025 su www.labusus.org.

¹³² Cfr. art. 2, comma 2 e comma 2, del Regolamento Approvato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 116 del 2024. Il successivo comma 3 dell'art. 2 specifica che «*[i] Poli Civici sono organismi finalizzati allo sviluppo di progettualità e azioni di sviluppo locale ecologicamente e socialmente sostenibili, tesi alla trasformazione del tessuto sociale e produttivo, attraverso il coinvolgimento e la collaborazione tra comunità locali, amministrazioni pubbliche, agenzie ed enti di servizio, associazioni degli abitanti, rappresentanze sindacali e operatori economici, per la definizione dei bisogni della comunità e delle attività e dei servizi municipali necessari*», obiettivi pienamente riconducibili alla nozione ampia di rigenerazione qui seguita.

¹³³ A. PREVIATO, *Processi di progettazione partecipata applicati alla rigenerazione urbana: cenni sulle tendenze di un fenomeno accolto anche nella recente “Legge sulla tutela e l'uso del territorio” dell'Emilia Romagna*, in *federalismi.it*, 15/2019, *passim*.

¹³⁴ In tema da ultimo F. CUSANO, *La rigenerazione urbana dal basso*, cit., specie 380-381.

ria»¹³⁵, che configurerebbe la creazione di una «*community governance*»¹³⁶, o il contributo delle *piattaforme partecipative digitali*¹³⁷ e più in generale delle tecnologie ICT (ad esempio l'esperimento fiorentino di *Digital community mapping*, consistito nel predisporre «una interfaccia per la formulazione di mappe identitarie formate dalle comunità microlocali», successivamente caricate sul SIT (sistemi informativi territoriali) e così divenute «patrimonio conoscitivo condiviso tra le strutture amministrative e la cittadinanza»)»¹³⁸, nonché da ultimo il coinvolgimento attivo della cittadinanza nella sperimentazione (per ora avviata a Bologna e parzialmente a Parma) dei cd. «gemelli digitali urbani» (*urban digital twins*).

4. *Un caveat*

Al termine di questa panoramica una brevissima considerazione di sintesi.

¹³⁵ G. FERA, *Il processo di pianificazione strategica*, in *La pianificazione strategica in Italia e in Europa. Metodologie ed esiti a confronto*, a cura di F. MARTINELLI, Milano, 2005, 306.

¹³⁶ Secondo R. CAMAGNI, *Piano Strategico, capitale relazionale, community governance*, in *Pianificazione strategica per le città: riflessioni dalle pratiche*, a cura di F. PUGLIESE, A. SPAZIANTE, Milano, 2003, p. 79 (richiamato da G. URSO, *Pianificazione strategica e soggettualità territoriale nell'esperienza italiana*, in *Bollettino Della Società Geografica Italiana*, Roma, 2014, 168) «è possibile affermare che la pianificazione strategica urbana – valorizzando e promuovendo le reti sociali, facendo leva sulla condivisione di valori e sugli elementi di identità e costruendo tavoli di confronto, discussione e coordinamento – configuri la creazione di una *community governance*».

¹³⁷ Sulle piattaforme digitali cfr. D. TESTA, *Governo e autogoverno della città digitale, luogo di conflitti tra valori pubblici e interessi privati*, in *Dir. pubbl. comp. eur.*, 1, 2023, 175 ss. e, da ultimo cenni in G. CASSOLA, *Cittadino e spazi urbani: prospettive per politiche pubbliche partecipative*, in *federalismi.it*, 10/2024, 81.

¹³⁸ E. BOSCOLO, *Oggetti, funzioni e figure per l'urbanistica contemporanea*, in *Rivista giuridica di urbanistica*, 1/2023, 12 ss. I sistemi informativi territoriali (SIT), specifica l'Autore, «nati come meri strumenti di rappresentazione vettoriale, divengono quindi strumenti tecnici di accumulo di conoscenze e *urban data* provenienti non solo da una analisi tecnica ma anche dalla consultazione dei cittadini, dando uno spessore alla percezione soggettiva che le comunità e i singoli hanno dei fatti urbani» (ivi, 63). Interessante anche la promozione da parte della città di Reggio-Emilia del «primo WI-FI di comunità, fornendo così una possibile applicazione del principio di collaborazione civica, comunanza di interessi e sussidiarietà orizzontale al diritto di accesso ad internet» (C. IAIONE, *Partenariato e finanza di progetto di comunità*, cit., 456).

Se la valorizzazione del ruolo *della* comunità, anzi *delle* comunità nelle loro molteplici forme espressive, appare come un *trend* caratteristico e ineludibile dei processi di rigenerazione in atto¹³⁹, occorre tuttavia evitare di cadere in una *mistica* della comunità: la provenienza delle proposte dai soggetti civici non assicura di per sé una loro accresciuta legittimazione democratica e un'automatica coerenza con l'interesse generale.

Occorrono a mio avviso alcune condizioni di sistema che garantiscano (o quanto meno facilitino) una “apertura in generalità”, o “crescita in generalità” delle forme di protagonismo delle differenti comunità.

Sinteticamente paiono funzionali a questa finalità: un sistema di *governance* aperto e inclusivo, il più rappresentativo possibile dei diversi bisogni e interessi; forme di *trasparenza* dei processi decisionali, a partire dalla necessità di assicurare un'ampia pubblicità dei progetti promossi a quella di assicurare un dibattito trasparente e adeguatamente pubblicizzato, la presenza di *attività rendicontative e valutative (accountability)*, etc.

Al contempo la valorizzazione postula e presuppone una *reingegnerizzazione* di *procedure e modelli organizzativi* dell'amministrazione pubblica che siano coerenti con -, anzi calibrati su – i bisogni posti dalla proliferazione di un fenomeno di cui si è tentato di offrire qui un quadro, sia pur molto conciso.

¹³⁹ Cfr. da ultimo D. CALDIROLA, *La capacità generativa della comunità nel rinnovamento urbano*, in *federalismi.it*, 27/2024, 25 ss., la quale richiama anche il d.lgs. 15 marzo 2024, n. 29, concernente le politiche in favore delle persone anziane, in attuazione della legge delega n. 33/2023, che all'art. 7 ha avviato in via sperimentale progetti di coabitazione solidale per le persone anziane, che coinvolgono, famiglie, comunità e Terzo settore (ivi, 46).

Abstract

Il saggio si prefigge di offrire una panoramica delle molteplici forme che può assumere la valorizzazione delle comunità nei processi di rigenerazione, non solo urbana, ma più in generale del territorio e non solo circoscritta al recupero fisico dell'esistente, ma estesa al rinnovamento socio-economico delle aree interessate

La prima parte del saggio raccoglie una serie di suggestioni provenienti dal contesto internazionale, mentre la seconda si focalizza sulle esperienze emergenti nella realtà italiana.

The enhancement of communities in regeneration processes: foreign suggestions and Italian experiences

The essay aims to offer an overview of the multiple forms that assume the enhancement of communities in regeneration processes, not only urban, but more generally of the territory and not limited to the physical recovery of the existing, but extended to socio-economic renewal of the areas concerned. The first part of the essay collects a series of suggestions from the international context, while the second focuses on emerging experiences in the Italian reality.