

**ABITARE L'ITALIA
TERRITORI, ECONOMIE, DISEGUAGLIANZE**



XIV CONFERENZA SIU - 24/25/26 MARZO 2011

Minora F. Le proprietà collettive: un modello da rivalutare?

www.planum.net
ISSN 1723-0993

Le proprietà collettive: un modello da rivalutare?

Di Francesco Minora

Abstract

Ancora oggi in Italia si stima che circa il 10% del suolo nazionale sia detenuto in proprietà collettiva. Con proprietà collettive ci si riferisce ad antichi ordinamenti giuridici, variamente diffusi in contesti rurali e montani (Regole, Vicinie, Università agrarie ecc.), di matrice privatistica, sopravvissuti alle trasformazioni socioeconomiche e giuridiche dell'800 e del '900.

Questi regimi presuppongono un sistema di gestione della risorsa suolo su base locale. Esso si fonda su regole e tradizioni condivise e auto – definite da una comunità di persone, unita da legami di fiducia, reciprocità e solidarietà e istituzionalizzatasi con lo scopo di amministrare a beneficio della comunità stessa e senza finalità di lucro la risorsa terra, detenuta in forma indivisa.

Se è assodato in letteratura che l'azione auto – organizzata di comunità locali abbia prodotto delle regole d'uso particolarmente efficaci nella conservazione ambientale, è meno evidente che formule di gestione associativa possano essere usate per altri scopi: in contesti urbani di USA e UK, ad esempio, si osserva il proliferare di *Community Land Trust*, costituiti per la produzione di abitazioni dal costo contenuto.

L'ipotesi qui presenta è che questi regimi proprietari e le formule di gestione associativa, possano avere un ruolo nella produzione di abitabilità, cioè che la loro presenza possa offrire un contributo all'ente pubblico nella produzione di contesti residenziali più vivibili e meno conflittuali, prevenendo forme di concentrazione del disagio o di abbandono del contesto locale e quindi siano da valorizzare mediante politiche pubbliche mirate.

1. La lezione storica delle proprietà collettive

Le proprietà collettive rappresentano un oggetto di studio particolarmente ricco e complesso da affrontare e tuttavia ancora largamente inesplorato. Il fatto che oggi si abbiano poche informazioni aggiornate¹ circa l'estensione del fenomeno, siano relegate alla gestione di porzioni di suolo generalmente poco remunerative, come le foreste o i pascoli, siano collocate cioè in contesti marginali e poco attrattivi, è indice del disinteresse che è stato loro rivolto nel corso degli ultimi 90 anni della storia d'Italia.

La storia delle proprietà collettive italiane, che presenta numerosi tratti comuni con quanto è avvenuto in altri paesi come europei tra cui l'Inghilterra e la Francia, ha fatto, sin dall'ottocento, di queste antiche istituzioni il principale imputato dell'arretratezza economica e sociale del sistema economico locale e nazionale (Grossi, 1977).

Riflessioni circa la necessità di liquidare queste istituzioni viste come un ostacolo allo sviluppo di un paese moderno sono state condotte sia nella letteratura anglofona che in quella italiana (Torresani, 1992). Si tratta di attacchi animati anche da una voluta approssimazione e superficialità nel trattare l'argomento. Le

1 L'ultima dato attendibile è stato quello rilevato da Medici (1956) nel primo dopoguerra che ha individuato in circa il 10% del suolo nazionale le terre di proprietà collettiva, dividendole secondo la normativa del 1927 in "associazioni agrarie" o (proprietà collettive "chiuse") e in "terre civiche" (Usi civici o proprietà collettive "aperte").

proprietà collettive sono state spesse volte assimilate alla “res nullius” di cui parla G. Hardin nel suo celebre saggio “The Tragedy of the commons” (1968), suoli in cui regna l’assenza di regole e in cui è quindi impossibile realizzare un’ottimale sfruttamento del suolo.

Questa confusione forse è in parte legata alla natura dei regimi proprietari che fondano la propria esistenza sulla “collettività” e non sulla “individualità”, come invece accade per quella privata in capo ad un singolo soggetto e per quella pubblica in capo allo Stato, regimi di collettivo godimento della risorsa suolo che sono caratterizzati dalla molteplicità e dalla pluralità di modelli di gestione ad essi associati. Ad esempio ancora oggi in Italia non è difficile trovare proprietà collettive che vengano chiamate con lo stesso nome (es. Regole) e che però funzionano in modo molto diverso o viceversa che vi siano proprietà collettive con nomi differenti ma che funzionino nello stesso modo.

Quando parliamo di proprietà collettive ci riferiamo ad un preciso ordinamento giuridico che affonda le sue radici in epoche storiche remote, la cui fonte del diritto è rappresentata dalla tradizione. Il suolo detenuto in proprietà collettiva è indivisibile, inalienabile, inusucapibile e perennemente vincolato a funzioni agro – silvo – pastorali. Il diffondersi in epoca moderna della proprietà privata individuale e di quella pubblica statale, il mutato quadro economico e sociale, hanno etichettato questi regimi a “fossili” del passato (Nervi, 2000).

Alcuni autori (Bromley, 1989 e 1991) (Stevenson, 1991) hanno sottolineato il cortocircuito che si è creato, a partire dall’ottocento, nella letteratura anglofona quando si parla di regimi proprietari collettivi:

“Quando esistono diritti di proprietà comune (common property) su una risorsa, c’è uno scarso incentivo all’acquisizione di tecnologie superiori. Di contro diritti esclusivi di proprietà che riguardano il proprietario forniscono un incentivo diretto al miglioramento dell’efficienza e alla produttività, o, in termini più importanti alla acquisizione di maggiori conoscenze e nuove tecniche. È questo cambiamento di incentivazione che spiega il rapido progresso fatto dal genere umano negli ultimi 10.000 anni rispetto al suo lento sviluppo durante l’era primitiva”. (North & Thomas, 1976)

In base a questa lettura è la scelta di un determinato tipo di regime proprietario ad incentivare l’acquisizione di nuove tecnologie grazie alla rendita, definendo conseguentemente dei costi di gestione e delle condizioni d’uso e funzioni che dovrebbe avere una superficie di suolo.

Gli autori suggeriscono di ribaltare questa prospettiva, poiché la proprietà privata individuale si è dimostrata poco adatta alla gestione di alcuni tipi di beni (come le foreste, i pascoli, i fiumi ecc.) particolarmente difficili da escludere e su cui insistono forti rivalità². L’applicazione di questo regime a beni che mal si prestano ad assumerlo ha prodotto notevoli danni ambientali determinati dagli elevati costi di gestione per il singolo, che avrebbero invece potuto più facilmente essere distribuiti su una collettività di persone. Tali costi hanno prodotto incuria e abbandono.

Pertanto sono le condizioni del suolo e la natura del bene che dovrebbero definire quale sia il regime proprietario più adatto, e conseguentemente il tipo di gestione e la rendita connessi.

Le proprietà collettive di cui si tratterà in questo contributo sono, all’opposto di quanto si è creduto fino a pochi decenni fa, delle istituzioni che fanno della regolazione locale ad opera di una comunità proprietaria del suolo su cui abitano, la principale ragione della propria esistenza.

2 L’uso di una parte del bosco a beneficio di un individuo (alta rivalità) impedisce ad un altro il suo utilizzo e contemporaneamente si rileva essere molto costoso recintare un bosco (bassa esclusività)

Sinteticamente le proprietà collettive verranno qui intese come (Selznick, 1957) (North, 1994):

- delle associazioni istituzionalizzate, cioè degli attori presenti sulla scena politica locale, che hanno il compito di rappresentare democraticamente gli interessi delle persone che vi aderiscono, la comunità, individuata da una serie di caratteri specifici;
- espressione di un preciso ordinamento giuridico, che assimila elementi tipici del regime proprietario pubblico e di quello privato pur differenziandosene sostanzialmente;
- strumenti organizzativi usati da comunità locali formatesi volontariamente per compiere una missione, basato su un insieme di regole d'uso della risorsa autodeterminato;
- organizzazioni dotate di un peculiare sistema di gestione della risorsa suolo, senza finalità di lucro e a beneficio di un preciso gruppo di persone, in cui la cui proprietà della risorsa è indivisa, ma il cui godimento è invece parcellizzato in forma egualitaria tra i membri della comunità stessa;
- istituzioni collocate in determinati contesti territoriali, questi ultimi caratterizzati da peculiari conformazioni fisiche e ambientali, capaci di fronteggiare fenomeni di instabilità ambientale, sociale ed economica.

Le proprietà collettive rappresentano un esempio ancestrale di autogoverno che è sopravvissuto sino ai giorni nostri e che però, come vedremo nelle prossime righe, viene ancora oggi usato e replicato in contesti territoriali molto differenti da quelli in cui siamo abituati a vedere nel nostro paese.

2. Autogoverno ed esiti territoriali

Ciclicamente torna ad avere interesse nel dibattito pubblico contemporaneo il tema dell'autogoverno per quanto attiene questioni che riguardano la trasformazione territoriale e la produzione di servizi: le comunità locali vengono viste da autorità pubbliche competenti come degli attori capaci di dotarsi di una certa intelligenza organizzativa, definire in maniera coerente i propri bisogni, reperire le risorse adeguate e adottare degli strumenti di azione efficaci.

Ad esempio oggi nel Regno Unito (Aiken, Cairns, & Thake, 2008) è particolarmente dibattuta l'idea che le comunità locali, se dotate di adeguati assets fisici, possano farsi promotrici di migliori condizioni di welfare locale (Department for Community and Local Government; 2006; 2007; 2008). Nonostante non esistano flussi di finanziamento e politiche pubbliche sufficientemente strutturate e stabili, il tema del decentramento decisionale su questioni che riguardano, anche indirettamente, il territorio appare oggi estremamente in voga.

La questione se le comunità locali auto organizzate, dotate di un potere decisionale sufficientemente credibile e in possesso di risorse adeguate producano effetti più o meno desiderabili sui territori in cui sono abitano appare una questione di lunga data e una buona parte delle ragioni che oggi vengono addotte per sostenere questa idea vengono da molto lontano nel tempo (Wyler, 2008) e più precisamente da quando si avviò il processo delle *enclosures*, cioè quando si sostituirono i regimi di proprietà collettiva che insistevano su vaste porzioni di suolo con regimi di proprietà privata individuale. Le comunità locali organizzarono nel corso della storia numerosi movimenti di protesta contro queste "usurpazioni".

Molti importanti autori hanno cercato di individuare delle soluzioni a questo problema che ha generato effetti poco desiderabili in termini di welfare e giustizia distributiva, alcuni dei quali hanno progettato utopie, come la “Città giardino” di Howard, altri invece si sono limitati a studiare come colpire la rendita connessa alla proprietà del suolo, come George (Moroni & Brunetta, 2008).

Oggi alcuni tipi di beni che non hanno attinenza con il suolo (come i brevetti farmaceutici, le risorse digitali ecc.) o che ne hanno solo in parte (come i fiumi e i bacini idrici, i ghiacciai, gli oceani, le foreste ecc.) sono fatti oggetto di proprietà privata individuale. Alcuni autori (Simms, Drury, & Trathen, 2003) sottolineano come il restringimento dei regimi proprietari ad un solo modello prevalente, cioè quello della proprietà individuale, è direttamente proporzionale al crescere delle differenze sociali ed economiche e genera delle società polarizzate: pochi ricchi e molti poveri. Ecco quindi che ritorna ad avere rilevanza il tema delle proprietà collettive.

Una importante autrice statunitense (Ostrom, 1990) ha dedicato molto tempo allo studio dei modelli di autogoverno con particolare riferimento a beni di rilevante interesse ambientale (fiumi, pascoli, foreste ecc.). Ostrom ha sottolineato come nel mondo esistano numerose situazioni in cui queste forme di autogestione comunitaria funzionino, cioè questa studiosa ha avuto modo di dimostrare come, in determinate condizioni, le istituzioni di cui si dotano queste comunità sono in grado di mantenere nel tempo la riproducibilità della risorsa su cui insistevano diritti di collettivo godimento e quindi gestiti in comune, cioè in altre parole queste comunità istituzionalizzate siano agenti di sostenibilità ambientale.

Le norme prodotte dalle comunità attraverso le istituzioni da loro create hanno saputo vincolare i membri della comunità al territorio in cui vivevano, fornendo a questi ultimi una ragione per rimanere in quei luoghi e soprattutto regolando le relazioni interne alle comunità in modo che le risorse destinate a tutti i suoi membri fossero equidistribuite e non sovrasfruttate.

Tuttavia sebbene la teoria generale sui commons dà credito alla capacità delle comunità di perseguire in maniera efficace ed efficiente i propri obiettivi di sostenibilità vi sono situazioni in cui l'azione delle istituzioni di proprietà collettiva, pur rispettando i criteri di successo definiti dalla letteratura, producono esiti talvolta poco desiderabili o imprevedibili che costringono a ripensare la nozione stessa di sostenibilità.

In generale le proprietà collettive, soprattutto quelle collocate nei paesi industrializzati dell'occidente, sono state chiamate a rispondere alle sollecitazioni di natura sociale ed economica del tutto differenti da quelle cui sono sottoposte istituzioni simili collocate in paesi in via di sviluppo.

Spesse volte queste sollecitazioni determino la necessità di riformulare la missione per cui le proprietà collettive erano nate, cioè quella di elaborare delle strategie e delle competenze locali in risposta ai fenomeni di trasformazione ambientale e economica e sociale, mediante la rielaborazione di nuove regole di uso del suolo.

Le modificazioni che investono le comunità locali possono essere molteplici nel corso di storie istituzionali che si sviluppano su un ampio arco di tempo. In casi di studio italiani da me analizzati e che qui non si ha lo spazio di approfondire, si è potuto osservare che, soprattutto nel corso del XX secolo alcune proprietà collettive si sono dovute misurare con cambiamenti di base produttiva a livello locale: da agricola ad industriale, da silvo – pastorale a turistica. A questi cambiamenti hanno contribuito in maniera sostanziale gli stessi membri della comunità, mettendo a disposizione risorse e competenze che hanno accelerato la trasformazione.

È il caso ad esempio delle Regole di Cortina d'Ampezzo (BL), che dopo avere resistito a numerosi tentativi di appropriazione delle terre di loro proprietà, hanno saputo concordare con la Regione Veneto e il Comune una serie di accordi che prevedessero il reintegro di quelle parti di suolo per le quali che le rinnovate esigenze turistiche imponevano una trasformazione d'uso da silvo – pastorale a turistica.

La comunità locale ha avuto un ruolo rilevante nella trasformazione della conca ampezzana in un comparto turistico industriale. I numerosi appezzamenti privati del fondovalle sono stati venduti dai Regolieri a prezzi vantaggiosi e questo ha spesso consentito alle famiglie di aprire attività ricettive per i turisti. Era questo il segnale di un indebolimento istituzionale, cui avevano preso parte attiva proprio i membri stessi della comunità.

Si è potuto rilevare che le modalità con le quali le persone della comunità interagiscono oggi tra di loro sono molto diverse da quelle che si potevano osservare ancora nei primi anni del '900: i vincoli di sangue (agnatizio) e di appartenenza territoriale (incolato) che determinavano la possibilità di poter godere dei benefici dell'appartenenza alla comunità in termini, ad esempio, di superfici da coltivare o di quantitativi di legna da ardere, oggi perdono di significato a fronte dei vantaggi determinati dai cambiamenti economici in corso.

Sempre rimanendo a Cortina, l'esito del processo di indebolimento istituzionale sopracitato e la scarsa capacità dell'amministrazione pubblica di governare la rendita hanno fatto lievitare i costi degli alloggi a tal punto che i giovani Regolieri sono costretti ad abbandonare il paese per recarsi nei comuni vicini dove il costo delle abitazioni è nettamente inferiore. La cura del territorio, funzione tradizionale riconosciuta anche dalla Regione a queste istituzioni, in questo caso è contraddetta dal fenomeno osservato, poiché ha generato pendolarismo e consumo di suolo.

Le comunità stesse si sono progressivamente insediate nei contesti che avevano occupato, bonificando e coltivando le aree, talvolta costruendo le proprie abitazioni, di fatto addomesticando quell'ambiente selvaggio e imprevedibile che i primi coloni avevano trovato. Si sono in altre parole verificate delle trasformazioni nell'uso del suolo: da comunità di insediamento si sono formate, nelle nuove generazioni, delle comunità residenziali.

Si è potuto osservare ad esempio sulle terre delle Partecipanze di Cento che la distribuzione degli edifici su tutto il territorio di proprietà collettiva ha prodotto un paesaggio del tutto peculiare, che per certi versi assomiglia a quello della campagna urbanizzata presente nella città diffusa del Veneto (Tosi & Munarin, 2005), ma che anticipandolo di diversi secoli fa pensare a questo ambiente come ad un vero e proprio "paesaggio culturale evoluto in forma organica"³.

Sebbene questa particolare forma di uso del suolo abbia implicato notevoli costi ambientali e gestionali, è da rilevare come tali costi siano sempre stati a carico della comunità stessa che non si è mai sottratta ai compiti di cura del territorio su cui si era insediata.

3 In base alla convenzione europea sul paesaggio si definisce quest'ultimo come "(Art. 1 a) an area, as perceived by people, whose character is the result of the action and interaction of natural and/or human factors". (Council of Europe, 2000). L'Unesco definisce così i paesaggi culturali: "Cultural landscapes represent the combined works of nature and of man designated in Article 1 of the Convention. They are illustrative of the evolution of human society and settlement over time, under the influence of the physical constraints and / or opportunities presented by their natural environment and of successive social, economic and cultural forces, both external and internal" [...] "The second category is the organically evolved landscape. This results from an initial social, economic, administrative, and / or religious imperative and has developed its present form by association with and in response to its natural environment. Such landscapes reflect that process of evolution in their form and component features".
(fonte: <http://whc.unesco.org/en/culturallandscape>)

Complessivamente l'esito di questi processi ha prodotto una marginalizzazione del ruolo delle istituzioni di proprietà collettiva all'interno del quadro delle relazioni con gli altri attori pubblici e privati, poiché i temi stessi su cui si concentrava l'elaborazione delle regole di uso del suolo (ad esempio il numero di animali che si potevano pascolare) sono diventati in pochi anni irrilevanti nel quadro delle politiche di sviluppo locale, o peggio, alcune funzioni sono state tolte alle proprietà collettive ed assegnate ad altri enti (ad esempio la pianificazione territoriale in capo ai Comuni, o quella di sfruttamento delle foreste in capo alle Regioni).

Ne emerge un quadro in cui la funzione della sostenibilità ambientale descritta dalla letteratura e, centrata quasi esclusivamente sulla conservazione, debba in qualche modo essere ripensata in relazione alla valorizzazione (Leone & AGEI, 1988) delle risorse ambientali che queste istituzioni sono chiamate ad elaborare nei contesti in cui sono insediate, mediante un costante processo di riadattamento delle capacità e delle competenze locali.

In altre parole può capitare che alcune istituzioni di proprietà collettiva siano chiamate a riformulare non tanto la vision, sempre centrata sul contenimento dei rischi prodotti dall'instabilità sia essa ambientale o sociale mediante la produzione di resilienza del sistema locale, cioè di quella capacità di mettere il sistema locale nelle condizioni di rispondere agli stress e alle sollecitazioni del sistema in cui è inserito, quanto siano chiamate a rivedere la propria mission, cioè il campo entro cui operare.

A questo proposito, una suggestione particolarmente interessante arriva dall'Inghilterra e dagli USA, dove si sta diffondendo un istituto giuridico del tutto analogo ad alcune forme di proprietà collettiva presenti nel nostro paese, denominato Community Land Trust (Swann, 1972).

Nei CLT la proprietà del suolo è indivisa tra i membri di una comunità individuati sulla base di regole autodefinitive e il bene di proprietà collettiva viene gestito senza finalità di lucro a beneficio dei membri della comunità stessa. In quei paesi si usano i CLT per la produzione di abitazioni dai costi contenuti e di servizi abitativi connessi. Vi sono casi particolarmente emblematici anche nel centro di grosse città, come Londra (Coin Street Community Builders, 2006), oppure in contesti periurbani o rurali.

Si sottolinea che l'ordinamento del Trust, anch'esso di derivazione secolare, viene usato da più di un secolo in UK e USA per la conservazione di particolari tipi di beni dall'elevato valore architettonico, paesaggistico e naturalistico che sono a rischio di distruzione. Alcuni autori (Lupoi, 2008) sottolineano la necessità che anche nel nostro paese venga riproposto lo strumento giuridico del Trust.

Ci si domanda, dunque, se la produzione di qualità abitativa possa costituire una nuova mission per le istituzioni di proprietà collettiva. Quello che emerge in modo chiaro da questa veloce disamina è che occorra approfondire ulteriormente se le proprietà collettive siano in grado di agire non solo sul fronte della sostenibilità ambientale, ma anche sul fronte di quella economica e sociale.

3. Utilità e possibili ambiti di impiego delle proprietà collettive oggi

Concluderei questo paper sottolineando che sebbene il modello di gestione presupposto dalle proprietà collettive oggi venga riproposto in contesti differenti dal passato, come nelle città, e con funzioni rinnovate, come quello della produzione di abitabilità, appare ancora poco chiaro nella letteratura a disposizione quale possa essere l'utilità e quando possa essere necessario ricorrere alla creazione di nuove

proprietà collettive. In Italia solo la Regione Veneto ha istituito la possibilità di ripristinare antiche proprietà collettive ormai scomparse⁴.

Si può provare a pensare ad almeno due ambiti di impiego delle proprietà collettive. Un primo è ambito è quello finalizzato alla reciprocità (Pizzorno, 1999) (Donolo, 2003). Pare che questo modello si adatti particolarmente a quelle situazioni in cui occorre qualificare maggiormente l'offerta dei servizi in loco, senza aggiungere aggravii alle casse pubbliche. Infatti i servizi saranno prodotti dall'istituzione stessa, che decide come meglio crede su quali servizi offrire ai propri membri e se aprirli alla popolazione circostante.

I vantaggi di questa applicazione sono ben descritti da un contributo di Curti (2006) che tratta di un modello definito "condominio solidale", facendo esplicito riferimento alle esperienze statunitensi degli *Special Districts*, organizzazioni che si occupano di fornire servizi a cittadini residenti in aree particolari degli Stati Uniti:

- producono una qualificazione dell'offerta dei servizi senza gravare sulla spesa pubblica mediante una "customization" delle richieste dell'utente;
- realizzano una migliore correlazione tra costi di fruizione e dimensionamento del servizio, cioè si evitano sprechi ed eccedenze di offerte;
- offrono una voce in più per i cittadini sulla qualità del servizio e per coloro che invocano poteri pubblici di acquisizione del suolo;
- consentono di ripartire l'onere di spesa in rate uguali nel tempo e non in un'unica soluzione;
- liberano l'ente pubblico dalla dipendenza del ciclo immobiliare, poiché tale offerta non è subordinata al processo di crescita edilizia;
- essendo solo in parte finanziati dall'ente pubblico liberano risorse pubbliche per altre necessità;
- favoriscono una maggiore e migliore rendicontazione della spesa pubblica, poiché vincolano l'ente pubblico ad esplicitare le ragioni delle scelte ed eventualmente a compensare i soggetti e le aree più vulnerabili rispetto alle decisioni prese.

L'autore sottolinea che queste esperienze sembrano particolarmente utili e quindi andrebbero incoraggiate per la produzione di standard secondari in aree già edificate, cioè per infrastrutture e servizi non in grado di generare un flusso di entrate tale da ripagare la spesa di investimento.

Di fronte ai rischi di una segmentazione della sfera pubblica, cioè ad un moltiplicarsi di competenze pubbliche in mano a istituzioni di natura privata, l'autore sottolinea che dal punto di vista dell'etica pubblica, queste esperienze fanno problema solo nel momento in cui tolgono risorse alla spesa generale.

Un secondo possibile ambito di impiego delle proprietà collettive è quello finalizzato alla solidarietà, che appare più utile alla riqualificazione di aree in declino e mal servite oppure alla prevenzione di fenomeni di degrado o ancora nella produzione di servizi ed infrastrutture in aree di nuova edificazione: ad esempio i Community Land Trust americani sopracitati vivono in gran parte di questa attività.

I vantaggi qui sotto elencati si sommano ai precedenti e non li negano, bensì li ampliano. Essi possono essere così sintetizzati:

4 [Legge Regionale del Veneto 19 agosto 1996 n. 26](#)

- perseguono obiettivi integrati di policy e assumono la complessità come parametro d'azione;
- favoriscono una valutazione complessiva e articolata dell'intervento dal punto di vista degli esiti e degli impatti, quindi ampliando i sistemi di misurazione della qualità abitativa;
- producono una socializzazione del rischio elevata e una responsabilizzazione delle persone coinvolte;
- consentono un vantaggio duraturo nel tempo poiché i beni sono bloccati nelle mani di queste organizzazioni e gli utili reinvestiti;
- consentono il raggiungimento di specifici scopi ed obiettivi di trasformazione spaziale;
- favoriscono logiche che non necessariamente premiano i servizi più municipi, bensì quelli rispondenti agli obiettivi del progetto;
- offrono spunti per una qualificazione generale della spesa pubblica.

Bibliografia

- Aiken, M., Cairns, B., & Thake, S. (2008). *Community ownership and management of assets*. London: Joseph Rowntree Foundation.
- Bromley, D. W. (1989). *Economic interests & institutions; the conceptual foundations of public policy*. New York: Basil Blackwell.
- Bromley, D. W. (1991). *Environment and Economy; Property rights & Public policy*. Cambridge, Massachusetts: Basil Blackwell.
- Coin Street Community Builders. (2006). *A very social enterprise*. London: CSCR.
- Council of Europe (2000, October 20). European Landscape Convention. *European Treaty Series - No. 176*. Florence.
- Curti, F. (2006). Le condizioni di sostenibilità del Welfare urbano. In F. Curti, *Lo scambio leale; negoziazione urbanistica e offerta privata di spazi e servizi pubblici* (p. 11-44). Roma: Officina Edizioni.
- Department for Communities and Local Government (2006). *Community assets: the benefit and the costs of community management and ownership*. London: Communities and Local Government.
- Department for Communities and Local Government (2007). *Creating Strong, Safe and Prosperous Communities Statutory Guidance: Draft for Consultation*. London: Department for Communities and Local Government.
- Department for Communities and Local Government (2007). *Making assets work: The Quirk review of community management and ownership of public assets*. London: Communities and Local Government.
- Department for Communities and Local Government (2008). *Communities in control: real power, real people*. London: Communities and Local Government.
- Donolo, C. (2003). *Il distretto sostenibile*. Milano: Franco Angeli.
- Grossi, P. (1977). *Un altro modo di possedere: l'emersione di forme alternative di proprietà alla coscienza giuridica postunitaria*. Milano: Giuffrè.
- Hardin, G. (1968). The tragedy of the Commons. *Science*, 162 (38 - 59).
- Leone, U., & AGEI, A. G. (1988). *Valorizzazione e sviluppo territoriale in Italia*. Milano: Franco Angeli.
- Lupoi, M. (2008). *Istituzioni del diritto dei trust e degli affidamenti fiduciari*. Padova: CEDAM.
- Medici, G. (1956). *La distribuzione della proprietà fondiaria in Italia. Vol. 1*. Roma: INEA.
- Minora, F. (2010) *Le proprietà collettive tra "spazio e società": temi e questioni di rilevanza territoriale* Archivio Scialoja Bolla - Annali di Studi sulle Proprietà Collettive Milano n.1

- Moroni, S., & Brunetta, G. (2008). *Libertà e istituzioni nella città volontaria*. Milano: Bruno Mondadori.
- Nervi, P. (2000). *Le terre civiche tra istituzionalizzazione del territorio e il declino dell'autorità locale di sistema*. Padova: CEDAM.
- North, D. C. (1994). *Istituzioni, cambiamento istituzionale, evoluzione dell'economia*. Bologna: Il Mulino.
- North, D. C., & Thomas, R. P. (1976). *L'evoluzione economica del mondo occidentale*. Milano: Arnoldo Mondadori Editore.
- Ostrom, E. (1990). *Governing the commons*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Pizzorno, A. (1999). Perché si paga il benzinaio. Nota per una teoria del capitale sociale. *Stato e Mercato*, n. 57 (3) , 373-394.
- Selznick, P. (1957). *Leadership in Administration. A Sociological Interpretation*. Berkeley and Los Angeles: University of California Press.
- Simms, A., Drury, J., & Trathen, K. (2003). *Limits to property: the failure of restrictive property regimes in the modern world*. London: NEF, the New Economics Foundation.
- Stevenson, G. G. (1991). *Common property economics*. Cambridge: University of Cambridge.
- Swann, R. S. (1972). *The Community Land Trust. A guide to a New Model for Land Tenure in America*. Cambridge, Massachusetts: Centre for Community Economic Development.
- Torresani, S. (1992). *Il dibattito europeo sulle forme di proprietà comunitaria*. Edizioni Centro Federico Odorici VIII, n. 14-15 .
- Tosi, M. C., & Munarin, S. (2005). *Tracce di città; esplorazione di un territorio abitato. L'area veneta*. Milano: Franco Angeli.
- Wylter, S. (2008). *A history of community asset ownership*. London: DTA Development Trust Association.