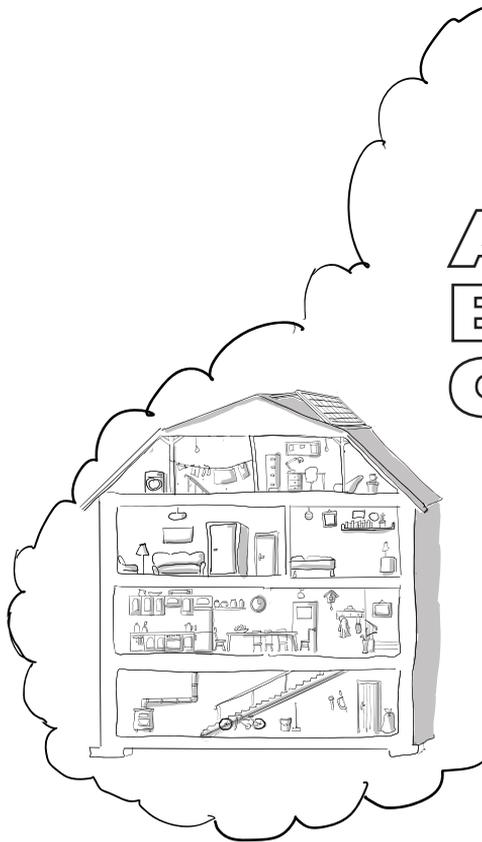


# ABITARE BENE COMUNE

## TOOLKIT

SEZIONE I  
DAL MIETSHÄUSER SYNDIKAT TEDESCO  
AL COMITATO ABITARE BENE COMUNE



# **SEZIONE I - DAL MIETSHÄUSER SYNDIKAT TEDESCO AL COMITATO ABITARE BENE COMUNE**

**0 - Perché abbiamo intrapreso questo progetto?**

**1 - Il nostro esempio tedesco:  
il Mietshäuser Syndikat**

Che cos'è il Mietshäuser Syndikat?  
A che bisogni ed esigenze risponde?

Perché dei gruppi così diversi tra di loro  
aderiscono al MHS?

Come nasce una casa progetto nel MHS?

Ma come funziona?

E come è possibile che funzioni  
giuridicamente?

**2 - Come vogliamo fare un MHS in Italia**

Si può fare solo in Germania?

Il Comitato Abitare Bene Comune

Vantaggi e svantaggi di aderire al  
Comitato Abitare Bene Comune

Ma come compreremo casa?

**3 - Ringraziamenti**

Alcune note sul linguaggio: abbiamo scelto di utilizzare il segno grafico schwa "ə" al singolare e "3" al plurale e di non utilizzare le desinenze delle parole che in italiano rimandano al genere maschile e femminile. Lo abbiamo fatto nell'intento di non relegare la lingua italiana ad un binarismo di genere che non appartiene alle vite di alcuni di noi e per provare a sperimentare una modalità più inclusiva di linguaggio. Ci rendiamo conto che per chi non è abituato a questa modalità linguistica la lettura può risultare strana, ma siamo convinti che un piccolo sforzo mentale sia necessario per dare voce e visibilità anche alle persone gender diverse (siano esse queer, trans\*, non binarie, agender e chi più ne ha, più ne metta).

## ABITARE BENE COMUNE TOOLKIT

Sezione 1 – dal Mietshäuser Syndikat tedesco al comitato Abitare Bene Comune

ITALY GOES MIETSHÄUSERSYNDIKAT  
è un progetto di: La Foresta  
– accademia di comunità, in  
collaborazione con Brave New Alps e  
MAGARI

Autrici: Bianca Elzenbaumer, Maria  
Francesca De Tullio, Martina Dandolo  
e Gaia Palmisano

Infografica: Silvia Cohn, Jelke Meyer

Fonts: Mattone designed by Nunzio  
Mazzaferro and Messapia designed  
by Luca Marsano both Licensed  
under SIL Open Font License

Quest'opera è rilasciata sotto una  
Creative Commons Attribuzione 4.0  
Unported License

Pubblicato da Brave New Alps APS  
Nomi, 2024  
ISBN 9791221062700

Ringraziamo Guerrilla Foundation  
per aver sostenuto economicamente  
questa ricerca collettiva.



**GUERRILLA  
FOUNDATION**  
ACT. AFFECT. CHANGE

ITALY GOES MIETSHÄUSERSYNDIKAT è un progetto che indaga la proprietà collettiva in relazione all'uso abitativo comunitario auto-organizzato. Siamo un gruppo di attivisti con background che vanno dal design, l'architettura, la giurisprudenza e le scienze sociali. All'inizio del 2023 abbiamo iniziato ad incontrarci all'accademia di comunità la Foresta di Rovereto, spinti dalla necessità di aprire una riflessione sull'abitare. Nel nostro territorio, il Trentino-Alto Adige, assistiamo infatti a processi di turistificazione e gentrificazione che rendono sempre più difficile accedere ad abitazioni a un prezzo sostenibile. Inoltre, ci premeva iniziare a ragionare sul tema dell'abitare nell'ottica della cura reciproca e della cura del territorio.

Abbiamo iniziato a lavorare sul tema della casa a prezzi accessibili – sia nell'immediato che negli anni a venire: ci siamo quindi chiesti come affrontare in maniera multigenerazionale e multilocale i problemi urgenti di alloggi precari e ad alto costo.

Soprattutto dopo il Covid 19, l'edilizia abitativa è diventata una questione importante. Ad esempio, nel nostro territorio del Trentino-Alto Adige le persone benestanti delle città più grandi stanno acquistando beni immobili nelle nostre zone rurali e montuose nel tentativo di sfuggire alle ondate di caldo estivo sempre più intense e assicurarsi un tranquillo rifugio nella natura. Ciò crea una comunità frammentata e liminale di persone che si sentono disconnesse le une dalle altre. Crea inoltre modelli economici locali che tendono a voler massimizzare il profitto da trarre

attraverso la proprietà immobiliare, il che rende l'accesso e il mantenimento delle case, come luogo di vita e riproduzione, più costosi e precari. Questa dinamica crea un circolo vizioso in cui anche chi vorrebbe vivere qui con modelli di vita che mirano alla trasformazione eco-sociale deve inserirsi in un mercato del lavoro le cui esternalità distruggono l'ecosistema e il clima.

L'edilizia abitativa non è in pericolo solo a causa del cambiamento climatico e delle seconde case, ma soprattutto per il forte investimento sul turismo e le opere messe in atto dalle amministrazioni pubbliche in questa direzione. Anche le valli rurali, come la Val di Gresta, vengono connesse attraverso infrastrutture come la nuova galleria Nago-Torbole ai centri turistici (Garda).

In risposta, La Foresta – Accademia di comunità si è chiesta come poter affrontare e proporre modelli di acquisto collettivo di case per creare alloggi sostenibili da trasformare in un bene comune abitativo che riesca a rimanere tale anche quando chi ha generato quel bene comune non ci sarà più. Quello che ci siamo impegnate ad immaginare sono modalità di creazione e tutela di case come beni comuni affinché le persone possano contare su risorse e infrastrutture condivise a lungo termine nella loro vita che annullano il precariato e creano dei legami profondi e di interdipendenza.

## **Che cos'è il Mietshäuser Syndikat? A che bisogni ed esigenze risponde?**

Il Mietshäuser Syndikat (MHS) – ovvero il “sindacato” delle Case in Affitto – è una rete tedesca di oltre 190 case, dove ognuna è un bene comune, in cui abitano complessivamente circa 4000 persone. Lo slogan principale del Syndikat è “le case a coloro che vi abitano” ed esprime il progetto politico della rete, ovvero che non si faccia profitto sugli affitti, perché è necessario garantire degli spazi abitativi socialmente inclusivi, dignitosi e pagabili per tutti. Di fatto ogni progetto abitativo della rete è diverso dall'altro, ma sono tutti accomunati dalla voglia di togliere le case dal mercato immobiliare e dalla speculazione per poterci abitare in maniera collettiva, autorganizzata ed economica.

Il Mietshäuser Syndikat è nato negli anni '90 a Friburgo dal movimento delle case occupate. Dopo anni di occupazioni, chi stava nel movimento ha sentito una forte necessità di stabilizzare l'accesso alla casa e al diritto di abitare in maniera dignitosa ed economicamente accessibile.

In risposta a questa esigenza, si è costruito un modello di proprietà collettiva in grado di soddisfare due importanti bisogni:

- a) di preservare la casa come bene comune in perpetuo;
- b) di abilitare i abitanti ad autogestire in maniera collettiva ed orizzontale sia l'immobile sia che le modalità di coabitazione. Con questa iniziativa, un gruppo di visionari ha compiuto un

4  
ulteriore passo politico e sistemico: ha spinto per creare una rete nazionale tra le case gestite con lo stesso modello, per stringere legami di solidarietà monetaria e non-monetaria tra le varie case, aumentando così la resilienza e potenza di ogni singola casa bene comune.

Qui sta l'innovazione del MHS. Le abitanti delle case hanno rifiutato la proprietà in senso tradizionale, pensata come diritto esclusivo e particolare della persona proprietaria, e in più hanno usato nuovi strumenti giuridici perché la proprietà fosse gestita per il beneficio di tutti e delle generazioni future. Così è nato un modello organizzativo che ha trovato riconoscimento legale senza rinunciare ai pilastri centrali: l'autorganizzazione delle abitanti di casa, la solidarietà tra i progetti di casa riuniti nel sindacato, la neutralizzazione del capitale con la sottrazione delle case dal mercato.

## Perché dei gruppi così diversi tra di loro aderiscono al MHS?

Il MHS raduna progetti abitativi molto diversi tra di loro: in alcune case vivono solo fino a sei persone, in altre invece centinaia, in alcune case si abita solamente, in altre sono incorporati anche degli spazi culturali, mentre alcuni progetti dedicano i loro spazi unicamente a attività lavorative. Anche per quanto riguarda lo stile di vita ci sono delle differenze tra le case: in alcuni progetti l'ecologia è importante, altri si riconoscono nelle pratiche mutualistiche, alcuni si iscrivono nella tradizione delle case occupate, altri emergono dal movimento per l'edilizia sostenibile e popolare.

Ciò che unisce tutti i progetti è però una situazione iniziale paragonabile: un gruppo di persone che vuole vivere e/o lavorare insieme in maniera autodeterminata in degli spazi dignitosi ed economicamente sostenibili. Per realizzare questo desiderio, il MHS propone un modello legale, una rete di mutualità efficace e una strategia di finanziamento, abilitante e di tutela a lungo termine:

a) a livello legale, il MHS ha trovato un sistema che toglie le case dal mercato e le rende un bene comune per sempre. Così gli affitti possono rimanere accessibili a lungo andare e la casa non viene venduta nemmeno se il gruppo di abitanti si scioglie;

b) a livello di mutualità, ogni casa – nonostante autodetermini le proprie modalità abitative – fa parte della grande rete MHS la cui membranza condividono lo scopo strategico e politico di rendere le case dei beni comuni;

tra i membri della rete ci si sostiene con competenze, ma anche economicamente, attraverso un fondo di solidarietà con cui progetti abitativi già avviati sostengono l'acquisto di nuove case;

c) a livello di strategia di finanziamento, ogni singola casa MHS cerca mutui bancari etici e accessibili, ma adotta anche il metodo dei crediti diretti, ovvero attiva dei prestiti direttamente da privati o gruppi simpatizzanti a un tasso di solidarietà molto basso o addirittura zero. In questo modo la necessità di avvalersi di prestiti bancari costosi può essere ridotta notevolmente e l'acquisto della casa diventa gestibile.

La forza attrattiva del MHS sta in questi tre meccanismi, mentre il suo impatto politico si manifesta nella volontà dei membri di vivere bene, in modo autodeterminato e a buon mercato, ma anche di abilitare altri gruppi a fare lo stesso.

Il MHS racconta chiaramente i passi da seguire per fondare un progetto di casa, che sono, nell'ordine:

1. Creare un gruppo e informarsi insieme. La casa parte dalle persone che la abitano, quindi è importante innanzitutto individuare persone che si riconoscono in valori e progettualità comuni, disponibili a parlarsi per sognare e realizzare insieme il progetto di casa.

2. Cercare un consulente di un progetto esistente. I progetti che già esistono – anche quelli che sembrano diversi dal nostro – possono aiutarci perché ciascuno di essi è nato da un'iniziativa autonoma delle persone. Quindi i loro abitanti sono persone che hanno già fatto tante ricerche ed esperienze e possono aiutarci a capire cosa fare (o cosa non fare).

3. Fondare l'associazione tra chi abiterà la casa. Questo è un primo passaggio per riconoscere il gruppo di abitanti da un punto di vista giuridico.

4. Pianificare la convivenza e il finanziamento. Qui si tratta di decidere insieme dove vogliamo vivere e come. In molti casi, questa scelta è decisiva: una volta scelto l'immobile e le modalità di vita comune, può succedere che le persone si aggregino o si allontanino per questa scelta. Per quanto riguarda l'economia, il MHS fornisce dei modelli di foglio di calcolo per aiutare a pianificare mutui/entrate e spese: è importante avere un piano funzionante prima di iniziare!

5. Affiliazione dell'associazione al Mietshäuser Syndikat. In questo modo si entra nella rete di case progetto impegnate ad assicurare la funzione abitativa durevole e impedire la rivendita delle case sul mercato.

6. Fondazione di una società a responsabilità limitata per l'acquisto della casa. La Società, composta dal Mietshäuser Syndikat e dall'associazione dell'3 abitanti, sarà proprietaria della casa, con forme giuridiche che ne impediscono la rivendita.

7. Acquisto, ristrutturazione, auto-determinazione dell'abitazione.

8. Restare coinvolt3 nel progetto, partecipare al MHS, fare consulenze ad altri progetti. Il bello del MHS è che il nostro progetto non si esaurisce quando abbiamo ottenuto una casa, perché abbiamo la possibilità di veder nascere e aiutare altri progetti ovunque sul territorio.



Gli obiettivi del MHS sono certamente in controtendenza rispetto all'idea che da tempo fonda il diritto civile, dove la proprietà è intesa come diritto di usare e trarre profitto dalla cosa in modo pieno ed esclusivo.

Neanche in Germania esiste un quadro giuridico esplicito e compiuto per promuovere una visione accessibile della proprietà, come casa bene comune. Proprio per questo il MHS ha usato il diritto vigente in modo innovativo e ha sviluppato un modello organizzativo che renda la casa bene comune e la garantisca giuridicamente come tale, anche se l'attuale ordinamento giuridico non favorisce questa opzione.

Ecco come funziona. Anche se pare complicato, in realtà è un ingranaggio semplice e geniale che funziona attraverso le interdipendenze create tra quattro tipi di organizzazione:

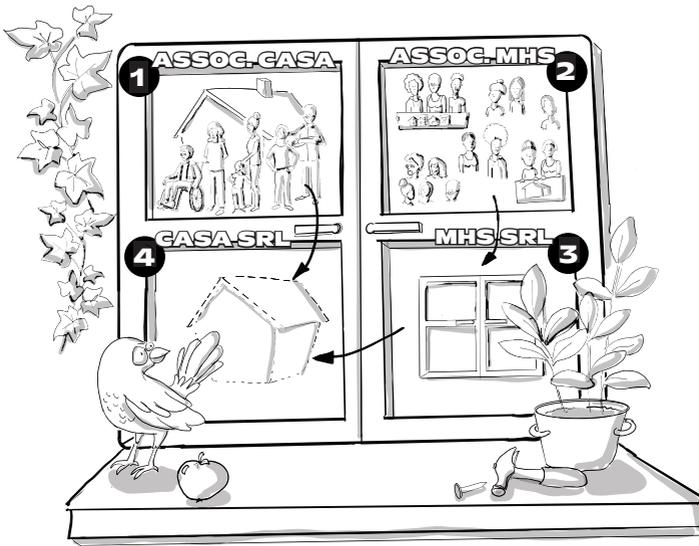
1. L'associazione Casa di cui sono membre tutte le persone che abitano nella casa. Ogni casa ha la propria associazione dove i3 abitanti autodeterminano come si co-abita nella casa. Ogni associazione è membra dell'associazione MHS. In questo momento nella rete MHS ci sono 190 case e quindi 190 associazioni Casa.

2. L'associazione MHS di cui sono membre le case, le persone singole, e altri gruppi. La mission dell'associazione MHS è di togliere le case dal mercato in perpetuità per garantire spazi abitativi dignitosi e a basso costo per chi ne ha bisogno. È il cuore decisionale del MHS. L3 membr3 dell'associazione decidono con quattro assemblee all'anno sulle attività dell'associazione e mantengono al centro la missione delle case bene comune. Una volta al mese si riuniscono in network regionale, per condividere risorse e conoscenza e diffondendo il modello MHS a livello locale.

3. La Società a Responsabilità Limitata (SRL) MHS che ha come unica socia l'associazione MHS e di fatto è il braccio operativo dell'associazione MHS.

4. La SRL Casa che è proprietaria della casa e ha due socie: l'associazione Casa e la SRL MHS. Ogni immobile è di proprietà di una diversa SRL Casa. La SRL Casa affitta gli spazi all3 membr3 dell'Associazione Casa, che vi abitano. Dentro alla SRL Casa, l'Associazione Casa decide su tutte le questioni che riguardano l'abitare (come, per esempio, quanto deve essere l'affitto), mentre la SRL MHS ha il potere e il compito di mettere il veto se un giorno l'associazione Casa (e quindi di fatto l3 abitanti della casa) dovesse decidere di ributtare la casa sul libero mercato.

Questa architettura tra Associazioni e SRL permette, da un lato, massima libertà alla case su come organizzare la vita al loro interno; dall'altro lato, la collettività dell3 abitanti interessate a togliere le case dal mercato – riunite all'interno del MHS – riesce a tutelare l'impegno politico che sta alla base di ogni progetto casa: la casa come bene comune che permette un abitare dignitoso e a basso costo – sia alle persone che hanno messo in piedi il progetto casa, sia a chi verrà dopo di loro.



Il nostro esempio tedesco:  
il Mietshäuser Syndikat

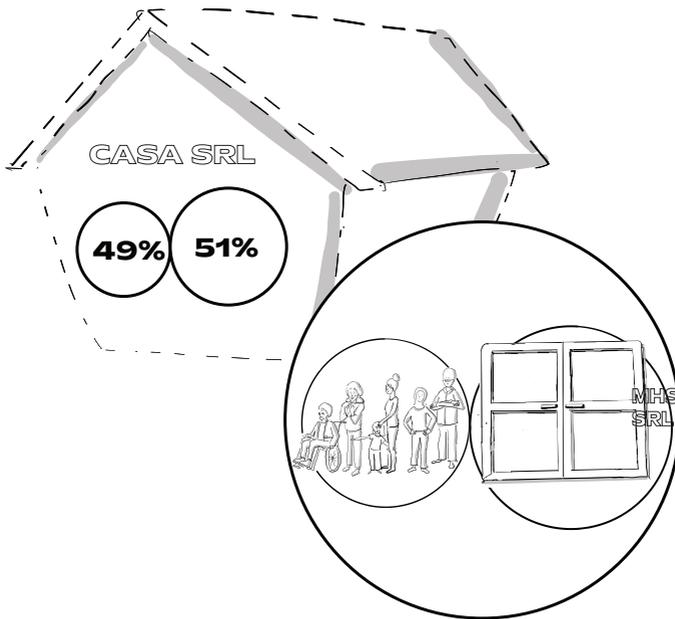
## **E come è possibile che funzioni giuridicamente?**

Il meccanismo è interessante perché attraverso l'acquisto collettivo usa la proprietà stessa per scardinare la proprietà tradizionale. Chi acquista ottiene un potere esclusivo sulla casa, che usa però in modo opposto a quello tipico, cioè per rendere accessibile il bene e sottrarlo duramente al mercato speculativo. È un sistema simile al copyleft, in cui chi produce un'opera usa il proprio esclusivo diritto d'autore per l'opposto di un uso esclusivo, cioè per rendere disponibile la sua opera a tutti in modo permanente e impedire ad altri di farne profitto. Proprio in quanto proprietaria, la persona autrice può determinare in tutto e per tutto le sorti dell'opera e può decidere anche di renderla disponibile per sempre in modo libero e aperto.

Qui si tratta di case, ma con un principio simile: Casa SRL acquista la proprietà per sottrarre quel bene a una proprietà in senso tradizionale e inventare un nuovo tipo di proprietà, resa collettiva, sociale e accessibile nel lungo periodo.

Per capire come funziona in concreto il sistema del MHS, dobbiamo guardare con la lente di ingrandimento la Casa SRL, proprietaria dell'immobile.

La società a responsabilità limitata si presta all'uso commerciale perché chi compra una quota maggiore ha un maggiore potere decisionale sulla società, in quanto rischia più soldi. Nel caso della Casa SRL, l'obiettivo non è commerciale, ma si sfrutta lo stesso meccanismo per piegarlo ad altri obiettivi. La maggioranza della SRL è nelle mani del MHS SRL che, ricordiamo, rappresenta la rete dei progetti di case e ha il 51% delle quote. Secondo lo statuto, il MHS SRL ha il diritto di voto (solo) sulla vendita della casa



**1 - Il nostro esempio tedesco:  
il Mietshäuser Syndikat**

e dunque può efficacemente mettere il veto alla rivendita (nonché, naturalmente, sulle modifiche di statuto che possono neutralizzare il veto stesso). L'associazione delle persone abitanti di casa, invece, ha il 49% delle quote, dunque una minoranza che non può prendere la decisione di vendere l'immobile – perché resterà in minoranza, rispetto al 51% del MHS – ma può prendere tutte le altre decisioni sulla casa, rispetto alle quali il MHS non ha diritto di voto perché si vuole che l'autonomia resti all3 abitanti.

Questo meccanismo funziona veramente perché il MHS è una rete ampia e compatta nei propri valori. Il MHS SRL acconsentirà alla vendita solo se acconsentirà l'associazione MHS, e l'associazione MHS a sua volta potrà dare questo consenso solo con una maggioranza pressoché unanime. Quindi, chi volesse fare profitto sulla casa dovrebbe convincere non uno, ma quasi tutti gli altri progetti di casa, che difficilmente decideranno di andare tutti contro i valori del MHS.

Sappiamo bene che il diritto cambia tra i vari Stati e non sempre si possono importare in Italia meccanismi legali usati in Germania. E non è solo il diritto a cambiare: cambia anche il contesto economico e sociale, insieme alla cultura politica di un territorio. Per questo motivo, abbiamo provato ad ascoltare e metterci in rete con altre realtà interessate, che stanno provando a sperimentare in altri Paesi qualcosa di simile al MHS. Abbiamo scoperto tanti modi di realizzare l'abitare comunitario, ma ci siamo messi in contatto soprattutto con quelli che cercavano di lavorare sul modello tedesco.

In Austria, ad esempio, il modello MHS è stato riprodotto da Habitat in modo pressoché identico, con la principale differenza che l'associazione Habitat (analoga all'associazione MHS) possiede direttamente la quota nella Casa SRL, perché non ha sentito la necessità di usare una SRL come proprio braccio operativo.

In Repubblica Ceca il modello è stato riprodotto da Vzletný Racek e První Vlastovka. In questi casi, la SRL non era un modello altrettanto semplice da usare e quindi hanno scelto la forma della Cooperativa come proprietaria dell'immobile, al posto di Casa SRL. Questo è dovuto al fatto che la cooperativa è più presente nella loro tradizione civica ed è meglio conosciuta alle persone e alle istituzioni finanziatrici. In particolare, della cooperativa fanno parte le abitanti (direttamente, non attraverso l'associazione) e l'entità 'ombrello'

che può mettere il veto sulla rivendita (anche in questo caso, come in Austria, un'associazione al posto del MHS SRL).

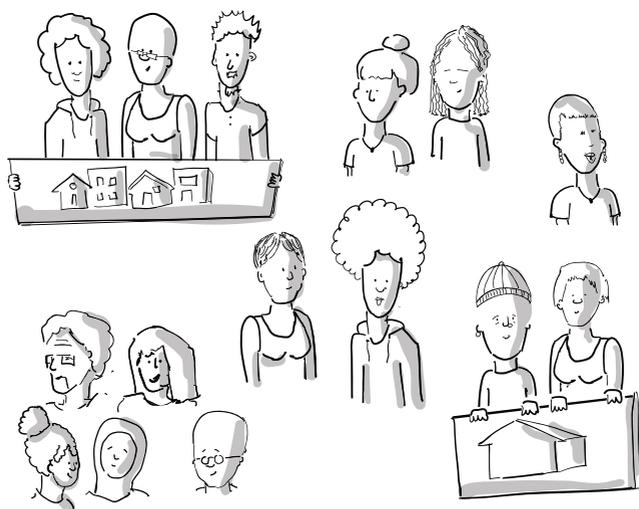
Normalmente, la cooperativa funziona diversamente dalla SRL per diversi motivi. Paradossalmente, quello che può rappresentare un ostacolo ai nostri fini è che la cooperativa è più orizzontale: nella cooperativa non 'vince' nelle decisioni chi investe più denaro nell'acquisto di quote, perché ciascuna ha lo stesso diritto di voto a prescindere dal valore della sua quota (cosiddetto principio 'una testa, un voto'). A queste condizioni, l'associazione 'ombrello' (analogamente all'associazione MHS) non potrebbe esercitare il diritto di veto, perché il suo voto varrebbe esattamente come quello dell'3 abitanti che sono presenti nella cooperativa. Di conseguenza, se 13 abitanti sono d'accordo a vendere la casa potrebbero farlo mettendo in minoranza l'associazione 'ombrello', che rappresenterebbe solo un voto.

A questo problema, Vzletný Racek e První Vlastovka hanno rimediato sfruttando un'eccezione alla regola appena citata, che consente in alcuni casi a un'associazione di avere fino al 20% dei voti. Di conseguenza, lo statuto della cooperativa di casa ha potuto prevedere che per vendere la casa fosse necessario l'85% dei voti, cifra ovviamente irraggiungibile senza l'associazione 'ombrello'.

Abbiamo capito, quindi, che non è necessario riprodurre esattamente il modello, purché si riesca a riprodurre il meccanismo del veto.

Rispetto alla Germania, altri Paesi hanno sentito soprattutto la necessità di alleggerire il modello e i relativi doveri economici e burocratici (nei due casi citati, il numero totale delle entità create è tre e due, invece che le quattro previste nel sistema tedesco).

Un altro elemento importante è quello che abbiamo menzionato sopra: il sistema del MHS funziona perché c'è una rete ampia e ben funzionante. Come si fa quando non abbiamo ancora questa rete? Una possibile risposta ci viene dall'Habitat austriaco: fortunatamente, possiamo sempre contare sulle nostre reti nazionali e internazionali. In particolare, Habitat ha fatto la scelta di inserire inizialmente il MHS tedesco nella propria associazione 'ombrello', con una funzione di garanzia, per evitare che potenziali proposte di vendita potessero passare convincendo i pochi attori presenti nella rete.



## Il Comitato Abitare Bene Comune

Nell'esperienza trentina e altoatesina, da cui nasce l'iniziativa di questo toolkit, abbiamo formato un nostro gruppo e stiamo lavorando per cercare delle case adatte ai nostri desideri. Ma sin dall'inizio abbiamo voluto conoscere tutte le altre realtà attive sul territorio italiano per lo stesso scopo. Tante le abbiamo conosciute, altre probabilmente non ancora, e vorremmo incontrarle. Sappiamo che il prossimo progetto di casa potrebbe nascere in altri luoghi, diversi dal Trentino-Alto Adige, e quindi abbiamo cercato strumenti per supportarci da subito reciprocamente con queste realtà.

Come dicevamo sopra, se vogliamo un MHS italiano, abbiamo bisogno che questa entità sia da subito plurale perché funzioni. Per questo motivo, abbiamo capito che non possiamo procedere da soli e stiamo fondando il Comitato Abitare Bene Comune, un Comitato di scopo che non è già il soggetto 'ombrello', analogo italiano del MHS, ma ha l'obiettivo di costruire questo soggetto 'ombrello'.

Come è noto, il comitato di scopo è una forma giuridica viene costruita per uno scopo e si scioglie quando lo scopo è stato raggiunto o è diventato impossibile.

Nel nostro caso, lo scopo è costituire una persona giuridica come entità 'ombrello' dei progetti di casa (sul modello del Mietshäuser Syndikat SRL tedesco e simili), dunque come soggetto di rete responsabile

di azionare i meccanismi giuridici che garantiscono la permanente destinazione sociale e abitativa delle proprietà collettive. In particolare, l'entità 'ombrello' ha la funzione di: 1) supportare la costituzione di nuovi progetti di casa, come attore interno – ma nella sola funzione di supporto – al processo di costruzione, acquisto e gestione dell'immobile; 2) dopo l'acquisto, impedire la vendita del bene per profitto; 3) promuovere l'istituzione di un fondo mutualistico tra i progetti per solidarizzare con le spese dei progetti di casa esistenti e da costruire.

Abbiamo volutamente scelto un soggetto al confine con l'informalità – un Comitato di scopo – perché vogliamo fare il primo passo per costruire il nostro progetto, ma farlo in modo che da subito sia in rete con altri e quindi allarghi lo sguardo e si apra al di fuori, prima di fissare la propria forma giuridica e modalità di funzionamento definitiva. Si tratta, dunque, di uno spazio aperto a tutte le soggettività individuali e collettive interessate a promuovere il diritto alla casa e realizzare o sostenere progetti di abitare comunitario anti-speculativi. Anche se non sei ancora in un gruppo che cerca casa, puoi unirti per supportare altri gruppi e territori, sperando che anche tu un giorno potrai realizzare il tuo progetto di casa bene comune con l'aiuto delle altre persone e soggettività coinvolte.

## **Vantaggi e Svantaggi di Aderire al Comitato Abitare Bene Comune**

Abitare Bene Comune è nato per invitare tutte le persone interessate a mettersi insieme per realizzare un'esperienza italiana di MHS. Abbiamo imparato dalle esperienze straniere che il modello di cui parliamo è tanto più forte quanto più ampia ed eterogenea è la rete di realtà che lo compongono, aderendo con convinzione all'iniziativa. Per questo, pur essendo appena partite, ci siamo rese conto che non potevamo realizzare il nostro obiettivo se non in alleanza con altre realtà.

Questo è il principale beneficio di diventare soci. Chi aderisce può contribuire alla creazione di un forum aperto per discutere su che forma e che governance potrebbe avere in Italia un'entità 'ombrello' simile all'associazione MHS. Sono tante le domande da porsi insieme: quali sono gli attori che vogliamo coinvolgere, che forma giuridica vogliamo darci, che tipo di legami vogliamo stringere, che livello di standardizzazione richiediamo nei progetti di casa e quanti modelli possono stare sotto al nostro 'ombrello'... Ci diamo un tempo limitato, come previsto dallo Statuto, per lavorare insieme per uno scopo comune, che è la destinazione di un numero sempre più elevato di immobili a uso abitativo accessibile, mediante la permanente sottrazione delle proprietà dal mercato speculativo.

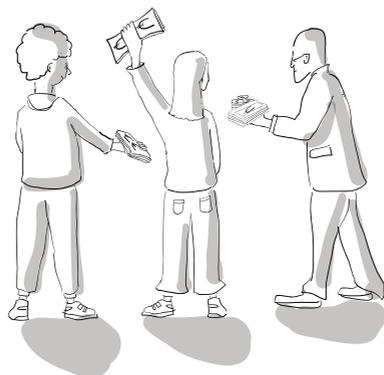
Questa partecipazione, che riteniamo essere il punto forte del Comitato, è anche la principale respon-

sabilità di chi aderisce. Ci sembra centrale mantenere un legame con le pratiche e dunque chiediamo che aderisca chi ha voglia di contribuire con qualche ora del suo tempo – secondo le sue possibilità – per sostenere la progettualità condivisa. Non abbiamo coordinator3 e finanziator3, quindi, nello spirito dell'autogestione, la responsabilità condivisa è la forza su cui possiamo contare. Non ci impegneremo in grandi progetti – che lasciamo ai singoli nodi della rete – ma intendiamo mantenere vivo il Comitato come luogo di sensibilizzazione, raccolta di nuove persone ed entità interessate ad aderire, attivazione di nuovi gruppi sui territori.

## Ma come comprenderemo casa?

È una ricerca che stiamo facendo insieme alle diverse realtà interessate, ognuna con il proprio portato e con le proprie aspirazioni. Partiamo dal presupposto che lo strumento giuridico dovrebbe alimentare e non frenare la creatività, per cui ogni comunità e gruppo dovrebbe essere libera di esplorare le diverse possibilità con il proprio sguardo e la propria visione del mondo. Per questo, non abbiamo mai preteso di indicare un'unica strada, ma possiamo condividere alcuni punti cui siamo arrivati.

Primo, ci siamo concentrati, in particolare, su forme imprenditoriali, che possono darci il giusto equilibrio tra la democrazia interna e la garanzia che l'ente 'ombrello' possa mettere veto sulla rivendita. Secondo, per limitare i rischi delle singole persone che partecipano, ci siamo concentrati su forme giuridiche che consentono l'autonomia patrimoniale perfetta, quindi escludono la responsabilità delle singole persone membre per i



debiti contratti dall'entità giuridica. In questo modo, siamo approdati nuovamente alla scelta che già abbiamo osservato a livello internazionale:

A. Una cooperativa. Anche il nostro codice civile prevede il principio 'una testa, un voto' con l'eccezione che "ai soci cooperatori persone giuridiche l'atto costitutivo può attribuire più voti, ma non oltre cinque, in relazione all'ammontare della quota oppure al numero dei loro membri" (art. 2538). In questo caso, però, l'eccezione è fondata su una soglia numerica, dunque la possibilità del veto dipenderebbe dal numero degli abitanti. D'altro canto, la forma della cooperativa è molto presente nel nostro sistema, specie in connessione con il diritto all'abitare. In particolare, la cd. cooperativa abitativa consente di ottenere alcuni vantaggi fiscali legati all'uso abitativo dell'immobile di proprietà della cooperativa.

B. Una SRL. Con questo strumento sarebbe possibile realizzare un sistema analogo a quello tedesco, pur dovendo sottostare a una tassazione tipica delle entità commerciali.

In sintesi, tutte le realtà estere che abbiamo studiate ci hanno insegnato qualcosa di come potremmo portare il sistema in Italia: tenendo presenti i principi di fondo e utilizzando tutta la nostra creatività sugli strumenti giuridici, facendo tesoro delle esperienze già fatte dalle nostre realtà alleate.

GRAZIE!

Questo progetto è stato un viaggio ricco di incontri e cooperazioni. Per questo desideriamo ringraziare le tante persone che ci hanno assicurato supporto e condivisione all'interno delle tante realtà e reti che hanno accompagnato il nostro percorso: la rete nazionale dei beni comuni emergenti e a uso civico, la Commoning Spaces Network, il Mietshäuser Syndikat, Habitat, la rete MOBA, la Zugló Collective House, Vzletný Ráček, První Vlastovka, Projekthaus Potsdam, LaVidaVerde, Burge, il collettivo Robida, il Community Land Trust di Torino, Abitare Fluidio, The School of Losing Time e i gruppi locali di Torino, Milano e Bolsena. Ringraziamo anche le tante altre realtà e soggettività che incontreremo nel corso dei nostri prossimi passi. Ringraziamo Guerrilla Foundation per aver sostenuto economicamente questa ricerca collettiva.

Raggiungici a [ciao@laforesta.net](mailto:ciao@laforesta.net)