

## INDICE SOMMARIO

<i>Introduzione</i> . . . . .	1
-------------------------------	---

### CAPITOLO I

#### PROPRIETÀ PRIVATA E INTERVENTO PUBBLICO: IL FALLIMENTO DI UN PRESUPPOSTO DOGMATICO

1. Il diritto costituzionale all'abitazione: accesso alla casa e diritto all' <i>habitat</i> .	9
2. Proprietà privata e intervento pubblico . . . . .	14
3. La disciplina urbanistica generale: gli strumenti di piano . . . . .	21
4. Le più recenti tendenze della disciplina urbanistica generale: gli strumenti della riqualificazione urbana e i c.d. "programmi complessi" . . . . .	32
5. L'accesso alla casa: l'edilizia residenziale pubblica e l'edilizia sociale . . .	52
6. Emergenza abitativa, contratto di locazione e regolazione del mercato . .	67
7. Dalla proprietà estrattiva alla proprietà generativa: verso il <i>community land trust</i> . . . . .	74

### CAPITOLO II

#### IL COMMUNITY LAND TRUST

1. Alle origini del <i>community land trust</i> . . . . .	81
2. La dissociazione dei <i>property interests</i> tra suolo e <i>improvements</i> . . . . .	86
3. Il <i>ground lease</i> . . . . .	89
3.1. La <i>resale formula clause</i> . . . . .	89
3.2. La <i>purchase option clause</i> e il c.d. " <i>qualified home-buyer</i> " . . . . .	95
3.3. Il controllo preventivo sui mutui ipotecari . . . . .	98
3.4. Le previsioni in materia di successioni <i>mortis causa</i> . . . . .	99
3.5. Il decorso del termine finale e la c.d. <i>reversion of ownership</i> . . . .	101
3.6. L'obbligo di occupazione personale e costante e il divieto di <i>sub-lease</i> . . . . .	102
3.7. Le regole in materia di manutenzione e ristrutturazione degli <i>improvements</i> . . . . .	104
3.8. La <i>fee</i> : obbligo al pagamento, componenti e <i>ratio</i> economica . . .	106
4. L' <i>enforcement</i> del <i>ground lease</i> . . . . .	111
4.1. La violazione delle regole in materia di rivendita . . . . .	111
4.2. La violazione degli altri obblighi contrattuali . . . . .	114

4.3.	L'iscrizione di garanzie non autorizzate e l'esecuzione forzata sulla <i>CLT-home</i> . . . . .	116
4.4.	La disciplina del <i>permitted mortgage</i> . . . . .	118
4.5.	L' <i>enforcement</i> preventivo del <i>ground lease</i> : la c.d. <i>stewardship</i> . . . . .	124
5.	Vincoli all'alienazione: <i>numerus clausus</i> , <i>unreasonable restraints on alienation</i> e <i>rule against perpetuities</i> . . . . .	129
5.1.	Il <i>ground lease</i> e il principio del numero chiuso dei diritti reali . . . . .	129
5.2.	Limiti alla rivendita e <i>rule against unreasonable restraints on alienation</i> . . . . .	132
5.3.	Limiti alla rivendita e <i>rule against perpetuities</i> . . . . .	139
6.	La <i>governance</i> partecipata del CLT . . . . .	145
7.	La recente diffusione dei CLT: alcune considerazioni di <i>policy</i> . . . . .	153
7.1.	I vantaggi del CLT rispetto ai tradizionali strumenti pubblicitici di accesso all'abitazione . . . . .	153
7.2.	CLT e lotta alla povertà . . . . .	156
7.3.	Il CLT in un mercato immobiliare in ribasso . . . . .	158
7.4.	La flessibilità del modello . . . . .	163
7.5.	CLT, rigenerazione urbana e lotta alla <i>gentrification</i> . . . . .	165
7.6.	La diffusione del modello: movimenti sociali, conflitto politico e amministrazione partecipata . . . . .	169

## CAPITOLO III

LA PROPRIETÀ URBANA OLTRE IL PUBBLICO E IL PRIVATO:  
VERSO UN *COMMUNITY LAND TRUST* DI DIRITTO ITALIANO

1.	Il <i>community land trust</i> e la "proprietà dell'abitazione" ex art. 47 Cost. . . . .	173
2.	Il trapianto del modello. Considerazioni preliminari: il CLT di Bruxelles . . . . .	183
3.	Verso un CLT di diritto italiano . . . . .	186
3.1.	Titolarità fiduciaria dei suoli e governo partecipato: la fondazione . . . . .	186
3.2.	<i>Ground lease</i> e diritto di superficie . . . . .	197
3.3.	Il problema dell'opponibilità ai terzi degli obblighi di rivendita. La soluzione belga: incentivi negativi e proprietà temporanea . . . . .	201
3.4.	( <i>segue</i> ) La ricezione completa del modello statunitense: limiti all'alienazione, vincoli di destinazione e derogabilità dell'art. 1379 c.c. . . . .	210
	<i>Conclusioni</i> . . . . .	223
	<i>Bibliografia</i> . . . . .	231