

# UN APPROCCIO DIVERSO ALLA PROPRIETÀ DEI TERRENI



INTERVISTA CON **CHRISTOPH LANGSCHEID**, CO-FONDATORE E DIRETTORE DELLA FONDAZIONE EDITH MARYON.

DI **ELISA BORTOLUZZI DUBACH**



**C**hristoph Langscheid, cosa ha spinto lei e alcuni giovani senza particolari mezzi finanziari a creare una fondazione e a intitolarla a una donna, Edith Maryon?

«Io e due ex compagni di scuola eravamo preoccupati per il fatto che nella nostra società il terreno viene trat-

tato come un bene di consumo, sebbene non sia stato creato né possa essere accresciuto dall'uomo. Volevamo fare qualcosa per contrastare questo tipo di speculazione e abbiamo deciso di creare una fondazione. La fondazione doveva fungere da "contenitore" per i terreni e le proprietà, sottraendole così al flusso della mercificazione e delle successioni ereditarie e rendendoli disponibili per scopi di interesse pubblico. L'obiettivo era ed è quello di utilizzare terreni di ogni tipo in modo tale che essi siano al servizio di molti piuttosto che di pochi, e che la diversità ecologica e culturale abbia la massima priorità in questi usi.

Abbiamo scelto Edith Maryon come nostra ispiratrice perché siamo rimasti colpiti dalla sua coscienza sociale e dal suo senso pratico. Era una scultrice che venne a Dornach nel 1914 per aiutare a costruire il primo Goetheanum. Fu una delle prime a tradurre i punti essenziali della questione sociale di Rudolf Steiner, un'opera che anche noi tre fondatori abbiamo studiato e che fu uno dei fattori decisivi della nostra attenzione per la questione fondiaria. Edith Maryon avviò anche la costruzione delle prime case per i dipendenti del Goetheanum provenienti da tutto il mondo».

**Perché avete pensato che fosse una buona idea acquisire immobili e offrirli in affitto a prezzi accessibili?**

«Siamo partiti da un'esigenza: gli alloggi a prezzi accessibili erano e sono sempre più scarsi. C'è bisogno di organizzazioni che si occupino di terre-

ni e proprietà in modo diverso e che non siano votati al puro profitto. Allo stesso tempo, ci sono molte persone che possiedono proprietà e vogliono che siano utilizzate in modo socialmente significativo. Noi riusciamo a coniugare queste due esigenze, accettando donazioni di proprietà o di capitale esenti da imposte, in quanto organizzazione dotata delle competenze necessarie, per poi metterle a disposizione di terzi socialmente responsabili. Il nostro capitale all'epoca era esiguo (abbiamo creato la fondazione con 12.000 franchi svizzeri), ma potevamo contare su tante idee, molto impegno e una buona rete di amici e sostenitori».

**Il vostro progetto ha avuto un grande successo: come siete riusciti a continuare a ottenere capitali per le vostre attività?**

«Ci sono sempre persone alla ricerca di occasioni per realizzare i propri ideali. La necessità per i singoli cittadini di destinare le proprie proprietà al bene comune c'era trent'anni fa e c'è ancora oggi. L'ormai ampia rete che circonda la Fondazione, le numerose relazioni personali e la grande fiducia riposta in noi sono essenziali per il nostro lavoro. Così come il carattere di "faro" di alcuni dei progetti a noi associati è molto importante per la nostra visibilità. Nonostante la fondazione sia cresciuta significativamente in questi anni, siamo costantemente consapevoli dei nostri limiti finanziari: dopo tutto, non lavoriamo con il patrimonio della fondazione, ma dipendiamo da dona-

zioni, regali e prestiti. In media, dobbiamo rifiutare nove richieste su dieci perché non abbiamo i fondi necessari, e sto parlando solo di richieste di progetti già definiti. Con un capitale più consistente, potremmo realizzare un maggior numero di progetti e agire più rapidamente qualora sia necessario un intervento a breve termine».

**Come si è sviluppata la sua professione negli ultimi anni?**

«Il mio ruolo è diventato sempre più complesso e le responsabilità maggiori. Per i primi dieci anni ho lavorato per la fondazione su base volontaria, come gli altri due fondatori, ma dal 1999 è la mia occupazione stabile. Oggi abbiamo diverse filiali e il numero di dipendenti è in costante aumento. Crescono però di conseguenza le aspettative nei nostri confronti e siamo sempre più percepiti come una fondazione "ricca", grazie al gran numero di immobili presenti nel nostro portafoglio. Tuttavia, tutti questi immobili hanno una funzione e non sono un patrimonio disponibile».

**In quali Paesi è presente la Fondazione Edith Maryon e quali sono i progetti di maggior successo?**

«Le nostre attività si concentrano in Svizzera, in particolare nella Svizzera nord-occidentale. Abbiamo anche proprietà in Germania, una fattoria in Austria e alcuni progetti "esotici", che ci sono arrivati come casi individuali, come un appartamento e un centro culturale a Budapest. Tra i progetti più noti ricordiamo l'Unternehmen Mitte o la Markthalle di Basilea, in Ticino, la Casa Andrea Cristoforo di Ascona, la Scuola Rudolf Steiner di Lugano-Origgio. Tuttavia, non misuriamo necessariamente il successo dei nostri progetti in base alle loro dimensioni o

al loro grado di notorietà. Per noi, i progetti di successo sono quelli in cui si riescono a conciliare le diverse esigenze, o quelli in cui una situazione iniziale apparentemente senza speranza può essere superata.

Va inoltre sottolineato che non "facciamo" noi i progetti, ci limitiamo a garantire la struttura o il terreno: un terzo dei nostri progetti è costituito da diritti di costruzione, vale a dire che noi siamo proprietari del terreno, ma i nostri partner di progetto sono proprietari degli edifici. E quindi anche gli effettivi gestori del progetto stesso».

**Quali esperienze positive e negative ha avuto negli ultimi anni con artisti e persone di estrazione economica modesta che hanno vissuto nei vostri edifici?**

«In sostanza, i nostri progetti prosperano grazie a queste persone che rivestono gli edifici di contenuto e danno un senso alla loro esistenza. Siamo costantemente colpiti dalla ricchezza di idee, dall'impegno e dalla perseveranza di queste persone. Le esperienze negative sono trascurabili in questo contesto».

**Quali sono i criteri da rispettare per affittare un appartamento della Fondazione Edith Maryon?**

«Come ho detto, di un terzo degli immobili non siamo i proprietari, ma i titolari dei relativi diritti di costruzione. Abbiamo un regolamento di locazione per i condomini, che comprende anche le regole di occupazione, ad esempio. Per molti edifici, poniamo l'accento sulla massima autogestione possibile. Ciò significa che gli inquilini esistenti sono coinvolti in ogni nuovo contratto di locazione e che ci si preoccupa di garantire che i nuovi inquilini si inseriscano nella comunità».

**Oggi tutti parlano delle cosiddette "campagne di raccolta fondi": che consiglio darebbe a chi sta cercando fondi per restaurare un edificio?**

«Non esiste una ricetta universale. Per poter dare un consiglio, è necessario conoscere meglio il contesto in cui ci si muove. L'edificio è destinato a un uso pubblico o privato? Chi è il gruppo target? Quali sono le caratteristiche particolari dello stabile? È un edificio sottoposto a vincolo di tutela? Quali sono le caratteristiche del territorio? Queste sono solo alcune delle domande e delle valutazioni che bisogna fare».

**Quali sono i suoi progetti per il futuro della Fondazione Edith Maryon?**

«Una delle idee di base della fondazione è che i terreni e gli edifici restino a lungo termine della Fondazione. Lavoriamo costantemente alle strutture necessarie per mantenere questa promessa. In più il tema "Vivere in età avanzata" sarà per noi un punto di riferimento importante. C'è molto da fare nei prossimi decenni, perché l'offerta è troppo limitata.

Vogliamo anche incoraggiare il maggior numero possibile di persone e organizzazioni a impegnarsi per un approccio diverso alla questione della terra e della proprietà. Sono necessarie molte più iniziative in questo Paese e in tutto il mondo per contrastare la speculazione fondiaria a lungo termine. In quest'ottica, siamo anche impegnati nell'associazione Gemeingut Boden ([www.gemeingutboden.ch](http://www.gemeingutboden.ch)), che si è prefissata il compito di richiamare l'attenzione dell'opinione pubblica sulle possibilità di gestire il terreno disponibile in modo innovativo e orientato al bene comune».