

Residential private enclaves: falsi miti e vere sfide delle associazioni residenziali

Francesco Chiodelli*

(Articolo ricevuto, luglio 2008; in forma definitiva, dicembre 2008)

Sommario

Il testo si interroga sul fenomeno dell'associazionismo comunitario a carattere residenziale negli Stati Uniti, di quelle aree residenziali (nel saggio indicate con Residential Private Enclaves) che, nel linguaggio comune, vengono prevalentemente definite con il termine di Gated Communities. E sono i 'falsi miti', le generalizzazioni errate che, nella percezione comune, proprio attorno alle Gated Communities si sono nel tempo stratificate (riducendo ai caratteri di queste un fenomeno invece ampiamente diversificato), che la prima parte del testo vuole cercare di mettere in discussione, dimostrando invece l'estrema varietà e complessità del fenomeno. Solo in questo modo, infatti, pare possibile cogliere appieno le sfide che questo modello insediativo pone alle tradizionali concezioni di città e di governo del territorio fondate sull'iniziativa pubblica, sfide sulle quali la seconda parte del saggio comincia tentativamente ad interrogarsi.

Parole chiave: associazioni residenziali, *gated communities*, enclaves residenziali.

Classificazione JEL: R23, R28, R52.

Residential Private Enclaves: Misleading Myths and True Challenge of Residential Associations

(Paper first received, July 2008; in final form, December 2008)

Abstract

This paper analyses residential communitarian associationism in the United States, i.e. residential areas defined, in common speech, Gated Communities. And are precisely misleading myths gathered around Gated Communities in last decades (reducing to the features of these a broadly diversified phenomenon), that, in the first part, this paper aims to call into question, arguing the deep variety of communitarian associations. Only in this way it is possible to fully understand and analyse the real challenges that these residential models pose to mainstream conceptions about city and land use, as the author tries and starts to do in the second part of the paper.

Keywords: residential associations, gated communities, residential enclaves.

JEL Classification: R23, R28, R52.

* DiAP, Politecnico di Milano, Piazza Leonardo Da Vinci 32, 20133, Milano, Italia, e-mail: f.chiodelli@hotmail.it.

1. Residential Private Enclaves

1.1. Residential

Il fenomeno che viene preso in considerazione, quello di “forme organizzative a base territoriale di carattere privato – in grado di autoregolarsi e fornirsi autonomamente infrastrutture e servizi” (Brunetta, Moroni, 2008, p. VII), è, in questo breve testo, circoscritto agli insediamenti a carattere residenziale, per la novità che essi costituiscono rispetto a modalità classiche di edificazione e gestione del territorio ad iniziativa prevalentemente pubblica. Ciò non vuol dire, però, che l’interno fenomeno si esaurisca nelle aree a funzione abitativa: spazi di natura privata con caratteristiche analoghe, dove è attuata una selezione/limitazione dei comportamenti e degli accessi sulla base di regole di diritto privato, sono classicamente, ad esempio, anche i grandi centri commerciali. La differenza è chiaramente generata dalla destinazione d’uso: se le *enclaves* residenziali trovano la loro appetibilità nella selezione, più o meno marcata, degli accessi e dei comportamenti, gli spazi commerciali, al contrario – pur all’interno di norme di diritto privato in qualche modo analoghe a quelle che regolano i rapporti tra i membri delle *Residential Private Enclaves* (nel testo RPE) – necessitano della maggior apertura esterna possibile, pur all’interno di un sistema controllato di regole che impedisce alcune specifiche condotte non funzionali alla vendita¹, fatto che evita in partenza molti dei problemi di isolamento/segregazione (reali o presunti che siano) che normalmente vengono ricondotti agli insediamenti residenziali di questo tipo.

1.2. Private

Il tratto distintivo principale delle RPE è il proprio essere frutto di iniziativa privata, costituendo un’evidente anomalia rispetto alla prassi consolidata della pianificazione degli usi del suolo e della fornitura dei servizi di matrice pubblica. Le RPE nascono infatti – soprattutto negli Stati Uniti, che sono il contesto privilegiato che prenderemo in considerazione in questo saggio – come forma di cooperazione volontaria (che non significa disinteressata) di natura privata, al di fuori (quasi del tutto e soltanto in parte²) da una cornice regolamentare pubblica relativamente all’uso del suolo e all’organizzazione interna della comunità.

1. Per esempio l’esercizio di attività politiche o l’accontonaggio.

2. Il livello di autonomia delle diverse comunità è legato, negli USA, in modo particolare al loro status di aree *unincorporated* o *incorporated*. Negli Stati Uniti, infatti, a differenza di quanto accade in altri paesi, vi sono aree abitate che non sono comprese all’interno dei confini amministrativi di una qualche municipalità (ma che sono ricondotte semplicemente sotto la giurisdizione di una contea), e che vengono per questo definite *unincorporated*. “Esse gestiscono in maniera completamente autonoma la fornitura di tutta una serie di servizi collettivi di diverso rango e non sono soggette ad alcuna forma di fiscalità da parte di un governo municipale; vengono così di fatto a svolgere, in questo settore d’attività, tutte le mansioni tradizionalmente di competenza dell’amministrazione locale. (Ciò a differenza delle associazioni *incorporated*, ossia associazioni comunitarie sempre legalmente riconosciute ma incluse nei confini amministrativi di una

In termini generali, le modalità organizzative principali di tali comunità contrattuali sono tre: oltre alla cooperativa residenziale, la comunità proprietaria e l'associazione volontaria.

Il primo caso, che prevede il possesso collettivo dell'intero complesso immobiliare, di proprietà in toto dalla cooperativa di cui i soci posseggono quote specifiche, è quello tutto sommato meno interessante e meno problematico, più tradizionale e presente in diversi paesi. Inoltre, oltre ad essere, negli USA, nettamente meno diffuso degli altri due³, è anche adatto più alla gestione di singoli edifici che di situazioni territoriali ampie e complesse come quelle che verranno qui prese in considerazione.

Nel secondo caso, quello delle comunità proprietarie, invece, un unico proprietario privato organizza ed infrastruttura il proprio territorio, vi stabilisce delle regole generali di accesso ed utilizzo dell'area, ne affitta le parti e continua ad occuparsi della gestione del complesso:

«il proprietario unico svolge tre funzioni principali: regolazione e organizzazione degli usi del suolo; selezione dei tenants, orientamento e guida della comunità proprietaria. Si potrebbe dire che ha un compito generale di “pianificazione strategica”» (Brunetta, Moroni, 2007, pp. 283-284).

L'associazione comunitaria, infine, prevede che un insieme di individui che insistono su un territorio attiguo accettino una serie di norme comuni e provvedano collettivamente alla fornitura di una serie di servizi, in pratica costituendo un'associazione privata – alla quale versano periodicamente quote associative – della quale rispettano le regole. In pratica esse sono

«[...] associazioni di cittadini che decidono di farsi comunemente carico della qualità del quartiere in cui vivono, autotassandosi per potersi garantire alcuni tipi di servizi e accettando alcune regole comuni. I servizi potranno essere, in questo caso, aggiuntivi rispetto a quelli normalmente forniti dall'amministrazione del comune in cui tali associazioni di quartiere sono localizzate, oppure sostitutivi rispetto ad alcuni di quelli forniti pubblicamente [...]. Le regole comuni potranno riguardare sia certi aspetti organizzativi sia certi aspetti estetici [...]. In aggiunta, i cittadini del quartiere potrebbero possedere e gestire in comune certi spazi collettivi; in altri termini, organizzarsi come una sorta di condominio allargato ove ognuno è proprietario della sua abitazione, ma possiede in comune con gli altri alcuni spazi collettivi della cui gestione si occupa un organismo elettivo apposito» (Moroni, 2007, p. 105)

A differenza della tipologia a proprietario unico, la forma dell'associazione comunitaria è un modello meno “autoritario”, in cui la gestione di diversi aspetti

municipalità locale e, pertanto, soggette a tassazione per la fornitura di servizi pubblici urbani; in questo caso, i residenti dell'associazione sono interessati da un doppio regime di fiscalità, uno «interno» e volontario relativo ai servizi collettivi previsti dalla comunità contrattuale di riferimenti, l'altro «esterno» relativo alla fornitura e manutenzione dei servizi pubblici forniti dalla municipalità stessa” (Brunetta, Moroni, 2008, pp. 141-142).

3. Nel 2005, negli Stati Uniti le unità abitative in associazioni residenziali in cooperativa erano 614.000, contro 5.019.000 in condominio e 16.567.000 in associazione comunitaria.

della vita collettiva è governata da un organismo elettivo, il *board*, all'interno della cornice regolamentare fissata all'atto di adesione all'associazione (che coincide con l'acquisto della proprietà) attraverso appositi accordi regolati dal diritto privato (*covenants*) (Brunetta, Moroni, 2007). In ogni caso, pur nella diversità delle forme organizzative, è il loro carattere *privato* che ne costituisce non solo uno dei segni distintivi, ma che assicura loro la possibilità di essere quel che sono. È infatti l'essere aree completamente di proprietà privata che dà ai residenti il diritto primario di selezionare (in maniera più o meno restrittiva) l'accesso alla zona ed i comportamenti da tenervi, prerogativa base dell'esistenza di tali forme insediative (Le Goix, 2003).

La selezione dell'accesso garantisce infatti l'esclusività dell'insediamento, intesa non tanto e non solo in relazione al fattore sicurezza, quanto come garanzia della "controllabilità" dell'area (in termini, ad esempio, di traffico, di presenza di seccatori o estranei, oppure relativamente alla possibilità di fruizione esclusiva di certi servizi ed alla loro qualità, o ancora come garanzia dell'omogeneità etnica o sociale), "controllabilità" che, tra l'altro, ha effetti rilevanti sui valori immobiliari dell'insediamento, costituendo una sorta di garanzia rispetto ad eventuali effetti imprevisi di "deterioramento del contesto urbano⁴."

Ed è proprio su questa possibilità di selezione che si sofferma buona parte della letteratura dedicata alle *residential private enclaves* e che ha portato numerosi autori a caratterizzare queste forme insediative con l'attributo *gated*⁵. Tuttavia, seppur non semanticamente scorretta (*gated* è traducibile in italiano con "controllato"), tale aggettivazione ha finito per assumere generalmente un'accezione particolare, quella di "blindato", "fortificato", che connota però, nella realtà, sono una percentuale non preponderante del fenomeno. Se infatti i sistemi di controllo dell'accesso (sia dei fruitori temporanei dell'area che dei residenti) sono indispensabili all'esistenza delle RPE proprio perché è questo meccanismo di selezione che ne definisce la specifica attrattività, ciò non significa che la forma che essi assumono normalmente sia quella di una sorta di militarizzazione del perimetro (muri, pass elettronici, personale di guardia armato agli accessi). Molto spesso, al contrario, i dispositivi di controllo sono semplicemente di natura indiretta o psicologica (porte e cancelli d'accesso al quartiere fortemente evidenti, ma sempre aperti, o garitte di guardia vuote, ad esempio), e, nella maggior parte dei casi, nemmeno si sostanziano

4. Inteso sia nel senso di possibile deterioramento fisico degli immobili dell'area, sia come possibile presenza di attività o gruppi "indesiderati" che possono influire sui valori immobiliari.

5. All'interno della letteratura scientifica il fenomeno viene nominato in molti modi diversi, tra cui *gated communities* (Blakely, Snyder, 1997), *fortified enclaves* (Caldeira, 2000), *private community association* (Nelson, 2004b), *private neighborhood* (Nelson, 2004a), *Common Interest Development* (Rifkin, 2001). Il termine *gated community* è tuttavia quello più ricorrente, e non a caso l'unico tra i precedenti che trova posto, sebbene non come voce principale, ma ridotto a titolo di esempio, nell'Oxford English Dictionary: "gated, *ppl. a. orig. N. Amer.* Of a residential district: allowing access only through a secured gate and often protected by other security measures. Esp. in *gated community*" (voce "Gated" dell'English Oxford Dictionary).

in forma fisica, ma si limitano semplicemente a riservare l'utilizzo di determinate attrezzature a chi è membro dell'associazione⁶.

1.3. Enclaves

Le RPE possono avere estensioni territoriali diverse, andando dalla scala più tipica del quartiere a carattere prettamente residenziale (composto da alcune decine o al massimo qualche centinaio di abitazioni) fino a raggiungere in alcuni casi dimensioni considerevoli, di decine di migliaia di abitanti, divenendo cioè vere e proprie città, dotate di servizi e strutture tipiche di un normale insediamento urbano (per dare un'idea, Paradise e Sunrise Manor, entrambe in Nevada, contavano, già qualche anno fa, rispettivamente 186.070 e 146.136 abitanti). A tal proposito il termine *enclave* ci pare descrivere in modo adeguato la forma territoriale del fenomeno, perché, senza darne una precisazione quantitativa, ne individua tuttavia in maniera significativa la caratteristica spaziale principale: il termine, infatti, così come viene definito ad esempio dall'Oxford English Dictionary⁷, rimanda ad un territorio chiuso, in qualche forma separato dal contesto circostante⁸. Quella che entra in gioco è la nozione di *confine*, come dispositivo, fisico e simbolico, che delimita con precisione questi spazi – “La distinzione per contrapposizione è quella che più corrisponde ai confini, e ai processi di definizione che permettono” (Cella, 2006, p. 16) –, a differenza invece di altre porzioni urbane, in cui la separazione da altre aree, anche quando fortemente caratterizzata, è normalmente segnata più da zone aperte, tendenzialmente più fluide e relazionali, definibili più nei termini di *frontiera*⁹.

Va qui sottolineato che l'estrema diversificazione del fenomeno in termini di classe dimensionale (relativa alla popolazione e alla superficie) consiglia un'estrema accortezza di analisi, soprattutto quando ci si interroga sulle sfide che esse pongono alle modalità tradizionali di concepire la città e il governo del territorio. In questo testo tuttavia il fenomeno verrà considerato nel suo complesso, senza altre

6. Questi tipi di insediamento potrebbero essere visti come nient'altro che l'estensione a scala territoriale più o meno vasta del diritto personale alla proprietà privata – che si sostanzia nel diritto all'esclusione, con la creazione di ambiti interni a tali aree in cui vi è una cessione parziale di sovranità ad un ambito comunitario (quello dell'associazione). Tanto più che tentativi di “chiusura” di aree dotate di strutture – strade e parchi – pubbliche verificatisi in alcuni casi negli anni passati negli USA sono stati dichiarati illegittimi dalla Corte Suprema, come per il caso di Whitley Heights in California. Vedi Blakely, Snyder, 1998, p. 63.

7. “A portion of territory entirely surrounded by foreign dominions”, English Oxford Dictionary, voce *Enclave*.

8. La radice etimologica ne mette inoltre in evidenza il carattere di chiusura. Il termine deriva dal francese *enclaver*, che significa “chiudere con una chiave”, che ha a sua volta origine dal latino volgare *inclavare*, derivazione di *clavis*, chiave. Dizionario Garzanti della Lingua Italiana, voce *enclave*.

9. “Essa identifica piuttosto una zona di contatto nella quale domina l'incertezza, la sovrapposizione delle identità [...]. In questa accezione il termine *frontiera* potrebbe essere inserito nella categoria dei concetti relazionali” (Cella, 2006, p. 70).

distinzioni rispetto a quelle già elencate, per la convinzione che, nonostante tutto, sia possibile analizzare utilmente le RPE e trarne significativi spunti di riflessione anche senza scendere troppo approfonditamente nel dettaglio di una loro precisa tassonomia, ma prendendo in esame solo i tratti generali che, pur nella varietà di tipologie, permangono comuni.

2. Luoghi comuni

Per cercare di descrivere un po' più approfonditamente alcuni degli aspetti che caratterizzano le RPE sono possibili diverse strade. Tra queste ci pare significativo proporre un percorso negativo, che parte cioè dalla confutazione di alcuni "luoghi comuni" ricorrenti. Tale strada permette poi anche di ovviare alla difficoltà di tracciare un quadro rigorosamente dettagliato ed articolato secondo tutte le sfumature del fenomeno, cosa che necessiterebbe non solo un surplus di approfondimento ma, soprattutto, una quantità (e qualità) di dati superiore a quella oggi disponibile. La messa in discussione di alcuni "luoghi comuni" è comunque utile a cominciare ad interrogarsi sulla questione partendo da un'articolazione del fenomeno che, seppur a grana grossa, è sicuramente superiore a quella comunemente presa in considerazione.

a) *Le RPE luoghi elitari per popolazione bianca e ricca*

Nel discorso comune si tende spesso a considerare le RPE come luoghi elitari destinati alle classi più agiate, concezione spesso alimentata anche da alcuni racconti accademici che, fino a qualche anno fa, tendevano a descriverle principalmente come "uncommon place for uncommon people" (Blakely, Snyder, 1997, p. 4), luoghi speciali per gente particolare. In verità, nonostante una parte di questi insediamenti abbia certamente caratteri di esclusività e sia destinata a fasce di popolazione ad alto reddito, le RPE sono in verità disponibili per molti segmenti di mercato. I dati in proposito sono chiari: nonostante circa la metà sia costituita da quartieri per popolazione, ricca e tendenzialmente bianca, appartenente alle fasce sociali più alte, e un terzo circa (localizzato in suburbi bianchi a reddito medio) sia destinato alla middle-class, il 20% delle RPE è però costituito da quartieri a reddito basso e medio-basso, abitati da asiatici o ispanici, specialmente nelle aree dell'Orange Country e a nord della San Francisco Valley (Le Goix, 2003).

Anche il mito della presunta caratterizzazione etnica bianca è stato sfatato dai dati del censimento USA del 2001 (Sanchez *et al.*, 2005): con una certa sorpresa si nota che sono gli ispanici che hanno maggiori probabilità di abitare in una RPE, siano essi proprietari o affittuari (15,2% per i primi, 7% per i secondi, in *Fenced o Walled Communities*, e 8,7% e 2,3% in *Controlled Entry Communities*), seguiti dai bianchi (in *Fenced o Walled Communities* 10,3% per i proprietari e 4,2% per gli affittuari; 6,6% e 2,1% in *Controlled Entry Communities*), con i neri in affitto

che sembrano essere i più avversi a risiedere in questo tipo di aree (12% e 3,1%; 7,6% e 1%)¹⁰.

A confermare l'eterogeneità delle RPE vi è anche il dato relativo agli affittuari. A differenza di quanto si potrebbe immaginare, infatti, la maggioranza delle persone che, negli USA, abita in un insediamento di questo tipo è in affitto (3.682.851, contro i 2.959.717 proprietari) in un paese dove i proprietari di case sono due volte e mezzo il numero degli affittuari. Questo dato, confrontato con quelli relativi al reddito (che, mediamente, per chi abita in affitto è pari al 40% circa di quello dei proprietari) e all'etnia (l'affitto interessa decisamente di più neri e ispanici) degli affittuari (Sanchez *et al.*, 2005), testimonia come le RPE siano modalità insediative disponibili a differenti segmenti sociali, e non soltanto privilegio delle classi più agiate.

Sono in proposito chiarificatori i dati relativi a quali costi aggiuntivi – riferiti alla quota associativa – comporti l'abitare in un insediamento di questo tipo:

“il 20% segnala di pagare meno di 25 dollari al mese; il 33% da 25 a 100 dollari; il 29% da 100 dollari a 300 dollari; il 7% da 300 a 500, solo il 4% oltre i 500 dollari” (Brunetta, Moroni, 2008, p. 146)¹¹.

b) *Le diverse RPE sono assimilabili ad un'unica tipologia*

Non solo le RPE sono destinate a diversi segmenti sociali ed a diversi gruppi etnici, ma anche a diverse *popolazioni*¹², con una grande varietà relativa alla strutturazione fisica e tipologica degli insediamenti. D'altronde sarebbe strano il contrario, non fosse altro per la portata quantitativa del fenomeno che, nel 2006, negli Stati Uniti interessava oltre 23 milioni di unità abitative, per un totale di 57 milioni di residenti, ossia il 18,5% della popolazione totale statunitense (Brunetta, Moroni, 2008). Un breve tassonomia, non esaustiva ma comunque indicativa, è quella fornita da Blakely e Snyder (1998):

- *Retirement Communities*, destinate a pensionati delle classi medie ed alte, dotate di restrizioni all'accesso in base all'età, e caratterizzate da una serie di servizi adatti all'età dei residenti, tanto da poter essere considerate quasi “l'equivalente di una crociera: quello che viene offerto è un servizio di servizi all-inclusive senza sorprese”;

10. Le motivazioni di questa tendenza non sono ancora state indagate a fondo, ma da una parte potrebbero dipendere dalla strutturazione mercato immobiliare (gli ispanici, che sembrano l'etnia che più privilegia le *gated communities*, risiedono in prevalenza, non a caso, in aree – West e Southwest – dove maggiore è l'offerta di nuove abitazioni all'interno di *residential private enclaves*), dall'altra da fattori simbolici (dopo secoli di esclusione, ghettizzazione e schiavitù, i neri sarebbero restii ad autosegregarsi in comunità cintate). Vedi El Nasser, 2002.

11. I dati sono ricavati da un sondaggio, svolto nel 2005 per conto del Community Association Institute, da un ente di ricerca indipendente su un campione casuale di popolazione residente in diverse tipologie di associazioni residenziali.

12. Si intende qui il termine popolazione nel senso di gruppo caratterizzato dalla condivisione (più o meno intermittente) di pratiche (attività che a loro volta possono generare identità) – che nel caso della RPE non sono riconducibili semplicemente al *gating*.

- *Golf and Leisure Communities*, attrezzate con campi da golf, piscine, campi da tennis, in cui l'appartenenza è considerata uno status symbol;
- *New Towns*, larghi insediamenti suburbani cintati, che accolgono alcune migliaia di abitazioni, dotati di servizi ed esercenti commerciali (“le new towns non sono nuove, ma cingere le aree residenziali lo è”);
- *Enclaves for Rich and Famous*, tipiche *gated communities* per le classi più elevate, iper-esclusive, nascoste e superfortificate;
- *Executive Communities*, insediamenti sicuri destinati alla classe media, spesso dotate di pochi servizi e non controllate, in cui il desiderio di esclusività si concilia con un reddito non esclusivo.

c) *Tutte le RPE sono fortificate e dotate di sofisticati sistemi di sicurezza*

Nonostante sia vero che un parte di questi quartieri è dotata di meccanismi di sorveglianza sofisticati (Monahan, 2006), talvolta anche al limite del paradossale¹³, non tutte le RPE sono dotate di sistemi di protezione. Dai dati del censimento del 2001 risulta che sono poco più di 7 milioni (5,9%) le famiglie statunitensi che dichiarano di vivere in comunità chiuse da muri e recinzioni, delle quali solo una parte (il 60% circa) prevede anche una qualche sorta di restrizione o controllo all'ingresso (Sanchez *et al.*, 2005)¹⁴.

Il livello di “fortificazione” di un quartiere è infatti conseguente anche ai livelli di reddito dei propri abitanti, costituendo, soprattutto la presenza di guardie 24 ore su 24, una spesa non indifferente per la comunità. Capita così che, essendo la selezione dell'ingresso, pur per diversi motivi, un tratto comune ed importante delle RPE, alcuni quartieri prevedono solo sistemi di controllo “fasulli”, costituiti da garitte di guardia vuote o cancelli apparentemente controllati, ma in verità sempre aperti. Il deterrente, solamente psicologico, sembra però funzionare, soprattutto in relazione alla diminuzione del traffico di non-residenti interno al quartiere¹⁵.

13. Come il caso di Hidden Valley, nella California meridionale, dove sono stati spesi 50.000 dollari per l'installazione di un pilastro spartitraffico elettronico pensato in caso di attacchi terroristici, del tipo usato per la difesa delle ambasciate e della residenza del Vice Presidente degli Stati Uniti, pilastro che ha poi infilzato numerose automobili che tentavano di accedere all'area senza autorizzazione. Vedi Associated Press, 1993, cit. in Blakely, Snyder, 1998, p. 62.

14. I dati dell'*American Housing Survey* del 2005 effettuata dall'United States Census Bureau confermano in linea generale quelli di quattro anni prima. Da sottolineare anche l'apparente anomalia per la quale “la quota di residenti in affitto in realtà *gated* con restrizioni all'ingresso è sempre maggiore rispetto a quella dei proprietari (il 57,3% in affitto, 42,7% in proprietà)”, rilevazione che mette definitivamente in dubbio l'asserzione secondo la quale le comunità fortificate sono funzione della ricchezza e dell'esclusività (Brunetta, Moroni, 2008, p. 137).

15. A proposito di Jacaranda Pointe, nei sobborghi di Fort Lauderdale:«[...] nonostante vi sia una guardiola all'ingresso, nessuna guardia è mai stata ingaggiata per occuparla. [...] Molto importante per i residenti sembra l'effetto sul traffico. “Potrà non fermare i veri criminali, ma funziona da deterrente per i giovani che guidano un po' troppo forte”. Per queste giovani famiglie è il maggior beneficio, perchè “I nostri bambini sono a rischio”» (Blakely, Snyder, 1998, p. 62).

d) Le RPE scaricano esternalità negative sui quartieri vicini

La dimostrazione principale di questa tesi, così come contenuta in Helsley e Strange (1999), è affidata a complicati modelli matematici, che però si basano soltanto su postulati teorici, e mai su qualche dato empirico. In verità i pochi dati a disposizione sembrerebbero dimostrare l'infondatezza di tale ipotesi: le statistiche fornite dai rispettivi dipartimenti di polizia per i casi di alcuni quartieri americani dimostrano non solo che non vi è pressochè alcuna differenza tra quartieri recintati e quartieri non recintati, ma che la creazione di *residential private enclaves* non provoca alcuna variazione significativa dei tassi di criminalità (Blakely, Snyder, 1998).

e) La fortificazione di un quartiere riduce in modo significativo la criminalità interna

Quest'idea, che viene spesso utilizzata come slogan propagandistico dai costruttori di quartieri fortificati per rendere più attrattivo il proprio prodotto (Caldeira, 2000) ed è un motivo quasi sempre ritenuto importante nelle motivazioni personali di scelta di una *gated communities* rispetto ad un insediamento *non-gated*¹⁶, è in verità smentita dai dati empirici, non solo relativamente agli Stati Uniti ma anche rispetto a realtà ben più complicate come quelle di Brasile e Sud Africa (Landman, Schönsteich, 2002). Gli unici effetti in termini di riduzione di crimini comuni (furti di auto, furti con scasso, etc.) sembrano verificarsi al massimo a brevissimo termine, nel periodo immediatamente successivo alla "chiusura" del quartiere (se questo avviene come atto successivo alla sua costruzione), mentre già nel breve periodo i dati tornano quelli della media, per nulla differenti da quelli di quartieri simili non fortificati nella stessa area.

Tale fatto è tra l'altro confermato anche in termini di percezione del crimine da parte dei residenti, per quanto ricavabile dai dati dal censimento *American Housing Survey*, effettuato nel 2001 da parte dell'U.S Census Bureau: nella percezione dei tassi di criminalità non si notano significative differenze fra abitanti di *gated communities* rispetto a quelli delle *non-gated communities* (Sanchez *et al.*, 2005).

Paradossalmente, secondo alcuni studiosi sembrerebbe persino che la "chiusura" di un quartiere possa avere in termini di sicurezza addirittura effetti opposti a quelli desiderati, riducendo il controllo da parte delle forze di polizia ordinarie, rallentandone i tempi di risposta, generando nei residenti un senso di maggior sicurezza che li porta ad una minor attenzione, ad esempio, nella chiusura di finestre e porte (Blakely, Snyder, 1998).

16. Secondo lo studio di Blakely e Snyder (1998), quasi il 70% degli abitanti di una *gated community* dichiara quella della sicurezza una motivazione importante nella scelta dell'abitazione. Solo l'1% dichiara tale fattore di nessuna importanza.

3. Consistenza quantitativa

Dati precisi sulla diffusione delle RPE sono oggi disponibili soltanto per gli Stati Uniti, la nazione dove il fenomeno sta prendendo più rapidamente piede e con una maggior varietà di tipologie, e sono tra l'altro abbastanza recenti, essendo disponibili con precisione soltanto a partire dal 2001.

Secondo le stime dell'US Census Bureau, nel 2006 su 120 milioni di unità abitative occupate, 23.100.000 facevano parte di un'associazione residenziale (per un totale di 57 milioni di abitanti, ossia il 18,5% della popolazione totale), ben 16.567.000 delle quali erano parte specificatamente di un'associazione comunitaria. Il fenomeno è inoltre in costante crescita ed in alcune aree ormai è la maggioranza delle nuove costruzioni ad essere localizzata in un qualche tipo di RPE¹⁷, con un trend che parla di 10.000 nuove associazioni residenziali all'anno (Tabella 1).

Tabella 1 - Dinamica delle associazioni residenziali

	Associazioni residenziali	Unità abitative	Popolazione residente
1970	10.000	701.000	2.100.000
1980	36.000	3.600.000	9.600.000
1990	130.000	11.600.000	29.600.000
2000	222.000	17.800.000	45.200.000
2002	240.000	19.200.000	48.000.000
2004	260.000	20.800.000	51.800.000
2005	274.000	22.200.000	54.600.000
2006	286.000	23.100.000	57.000.000

Fonte: Brunetta e Moroni, 2008 p. 134

Interessante notare che, oltre agli USA, il fenomeno sembra diffuso (sebbene a macchia di leopardo e in misura decisamente meno significativa rispetto agli Stati Uniti) anche in altre parti del mondo (Le Goix, 2005), nonostante non sia in proposito disponibile alcuna statistica ufficiale. È nelle città dei paesi in via di sviluppo, ed in particolare dell'America Latina (Caldeira, 2000), che il fenomeno ha assunto una certa consistenza quantitativa ed è spesso fisicamente molto evidente nella strutturazione urbana, diffuso soprattutto tra le classi agiate in reazione alla crescente paura della violenza e per questo, relativamente a questi contesti, più facilmente associabile ad un'organizzazione per *gated communities*. Ad esempio nella solo Buenos Aires sarebbero più di mezzo milione le persone che attualmente vivono in insediamenti fortificati.

17. Per fare un esempio, a Los Angeles e San Diego circa il 60% delle nuove costruzioni si troverebbe in una RPE (Ben-Joseph, 2004)

In Europa, invece, la diffusione pare ancora decisamente marginale (e comunque molto poco indagata), anche se non del tutto assente, tanto nei paesi dell'Europa orientale (Stoyanov, Klaus, 2006) che occidentale (Webster *et al.*, 2002).

Come più volte sottolineato, le osservazioni svolte sulle RPE in questo saggio riguardano soprattutto gli insediamenti statunitensi, a proposito dei quali sono disponibili un numero maggiore di informazioni ed analisi. In ogni caso, pur nella cautela che richiede qualsiasi confronto tra realtà territoriali, politiche e sociali decisamente diverse, molti degli interrogativi e delle sfide che esse pongono possono essere considerate attuali, come vedremo qui di seguito, anche per il governo del territorio nei paesi dell'Europa occidentale.

4. Sfide all'idea tradizionale di città e di governo del territorio

Qualunque sia il giudizio che su queste nuove forme insediative si voglia dare, è evidente che esse rappresentano una sfida seria al modo tradizionale di pensare la città ed il governo del territorio come frutto di scelte autoritative pubbliche, e pongono interrogativi ai quali sembra importante che la disciplina urbanistica tenti di dare una risposta.

4.1. Vantaggi?

I difensori di tali forme insediative sostengono che le RPE sono non solo forme legittime di insediamento, ma, soprattutto, che esse offrono una serie di vantaggi evidenti rispetto alle tradizionali modalità di governo e organizzazione del territorio, tanto da renderle “vantaggiose” sotto diversi punti di vista.

“I vantaggi di un modello d'uso del suolo di questo tipo [la comunità proprietaria] sono numerosi. Il primo è rappresentato dalla volontarietà di adesione dei tenants che accettano liberamente sia le regole che i canoni.

Il secondo vantaggio risiede nella gestione unitaria di una certa porzione di territorio che contribuisce a portare a coerenza un insieme di attività indipendenti.

Il terzo vantaggio risiede nel fatto che il proprietario unico ha comunque come guida il profitto e si espone deliberatamente alla concorrenza. [...] Non avendo ovviamente alcun potere coattivo legale, il proprietario unico non può competere su altro che non sia l'attrattività del suo insediamento. [...]

Il quarto vantaggio risiede nel fatto che il proprietario unico ha un interesse personale a garantire un insediamento che soddisfi un pubblico quanto più vasto possibile. [...] In qualche modo si trova in posizione ideale per esercitare la leadership e per promuovere il successo di una comunità in quanto comunità, costretto, per così dire, a fare le scelte che portano il massimo beneficio alla collettività in oggetto.

Il quinto vantaggio risiede nel fatto che la comunità proprietaria presenta un certo grado di flessibilità nell'adattarsi ai cambiamenti e nello sfruttare le opportunità che si aprono nel tempo. [...]”

“I vantaggi di questa forma [l’associazione comunitaria,] di organizzazione d’uso del suolo sono i seguenti. Il primo vantaggio è di nuovo rappresentato dalla volontarietà d’adesione, sia alle regole sia al versamento delle quote associative [...]”

Il secondo vantaggio è rappresentato dal favorire un rafforzamento del senso di comunità e una rinascita della responsabilità degli individui nei confronti del proprio ambiente di vita.

Il terzo vantaggio è rappresentato dall’esistenza di regole e di servizi più adeguati alle reali esigenze dei cittadini, in quanto scelti e discussi localmente dai diretti interessati. [...]”

Il quarto vantaggio è dato dal garantire, generalmente, una qualità urbana più alta nell’ambiente soggetto alle regole e azioni dell’associazione in questione.” (Brunetta, Moroni, 2007, pp. 284-287).

I vantaggi, quindi, sarebbero afferibili in sostanza al campo dell’organizzazione dello spazio, con una forma urbana più coerente e curata, di maggior qualità complessiva, e a quello dell’organizzazione sociale, con la rinascita di un senso di comunità e di responsabilità verso il proprio ambiente di vita e la collettività della quale si fa parte. Da non sottovalutare è anche il fatto che, grazie ai meccanismi concorrenziali di mercato, si ha non solo una spinta al continuo miglioramento dell’insediamento, con quella capacità di adattarsi velocemente ai cambiamenti di cui spesso l’intervento pubblico manca, ma, sicuramente, si hanno anche benefici in termini di maggior aderenza dei servizi alle esigenze degli abitanti, evitando sprechi, inutilità o mancanze tipiche spesso dell’intervento del settore pubblico¹⁸.

Tanto più che tali insediamenti sarebbero vantaggiosi non solo per gli abitanti, che si possono scegliere in libertà l’area residenziale con le caratteristiche che più rispondono al proprio stile di vita e al proprio sistema di valori (per altro all’interno di un meccanismo di garanzia del valore dell’immobile da non sottovalutare alla luce del valore eccezionale che, per i più, l’acquisto della casa ha in termini di investimento finanziario e progetti futuri di vita) (Nelson, 2004a), ma anche per gli stessi governi locali, che potrebbero beneficiare della privatizzazione dell’erogazione di certi servizi all’interno delle RPE in termini di riduzione dei costi complessivi per la fornitura di servizi a tutta la cittadinanza (Ben-Joseph, 2004). A fronte di tali vantaggi, gli svantaggi sarebbero minori, tutti da verificare e correggibili con una serie di regole e provvedimenti di portata tutto sommato limitata (Brunetta, Moroni, 2007).

18. Secondo il risultato di un sondaggio svolto nel 2005, non a caso la maggior parte dei residenti valuta positivamente i servizi forniti dall’associazione “alla domanda «come giudichi il ritorno in termini di servizi che ottieni dalla tua associazione in cambio delle quote associative?» il 25% ha risposto «eccellente» (*great*) e il 55% «buono» (*good*”, e che un giudizio altrettanto positivo viene espresso sui membri del board (ossia dell’organismo elettivo incaricato di amministrare la comunità): “alla richiesta «credi che i membri del board si sforzino per servire al meglio l’interesse della comunità nel suo insieme?» il 54% risponde «assolutamente sì» e il 35% «in gran parte». Solo il 9% risponde «non del tutto»” (Brunetta, Moroni, 2008, pp. 146-147).

Affrontando il ragionamento in questi termini, le conclusioni circa la provvidenzialità delle RPE appaiono condivisibili: molti dei vantaggi elencati sono ineccepibili, e buona parte degli svantaggi, soprattutto quelli legati alle regole interne alle associazioni e al rapporto con il potere pubblico, paiono non insormontabili. Ed è in questo senso che esse costituiscono sfide teoriche interessanti per l'urbanistica, che ha sempre considerato il pubblico come produttore privilegiato, se non unico, dei processi di pianificazione.

Tuttavia esse appaiono meno apodittiche, e sicuramente più problematiche, se il fenomeno delle RPE viene considerato ad un livello più generale, come processo che interroga il senso di città, di comunità, di territorio. A tal proposito proviamo qui a nominare alcuni campi aperti di ragionamento, con la convinzione che, su tale argomento, più che affrettarsi nel giudizio, è innanzitutto necessaria un'operazione di ulteriore ricerca ed approfondimento.

4.2. Vicinato e spazio pubblico

L'espansione delle RPE, come fenomeno in crescita all'interno di settori sociali diversificati, pone una rilevante questione circa quale forma di vicinato (e quindi di convivenza e di relazione) sia sottesa a (o favorita da) tale modello insediativo.

Per vicinato intendiamo qui, in modo classico, uno dei luoghi entro cui si struttura il senso di appartenenza dell'individuo, in cui il singolo si posiziona in rapporto al mondo che lo circonda. Luoghi che storicamente hanno trovato nella famiglia e nel gruppo che si formava sul luogo di lavoro il loro punto di maggior forza, ma che vedevano anche nei vicini un momento significativo, in cui alla vicinanza (intesa come prossimità fisica, geografica, tra persone che abitano una stessa area) si aggiungeva anche una rete di relazioni umane, che stabiliva delle norme e delle abitudini comuni e che creava una qualche identità condivisa (Petrillo, 2006).

Tale forma idealtipica di convivenza urbana, impersonata bene dal racconto di Jane Jacobs (Jacobs, 2000), è andata sempre più sgretolandosi a partire dagli anni settanta, sotto la spinta di diversi processi, soprattutto nei grandi centri urbani.

Oggi assistiamo così all'emergere di nuove forme di vicinato, funzionanti principalmente sulla base di rapporti di interesse, stretti selettivamente in base alla condivisione di tratti distintivi. Tali caratteri sembrano trovare la propria più radicale incarnazione proprio nelle esperienze delle RPE: si può infatti sostenere che, all'interno di tali forme insediative, si abdica (certamente non completamente, ma in maniera sostanziale) al confronto, sicuramente difficile, ma anche potenzialmente fecondo e formativo, con le diversità e le molteplicità che compongono la vita metropolitana, in nome della chiusura e di un qualche grado di omogeneità sociale. I progressi delle telecomunicazioni e i meccanismi di mercato non sembrano ancora in grado di rimpiazzare completamente la ricchezza dell'esperienza diretta della scoperta dell'altro, praticata quotidianamente, fisicamente e faticosamente, in prima persona, ma possono fornire al massimo un surrogato, finalizzato e comunque fortemente selettivo, in cui la conoscenza dell'estraneo avviene sempre in maniera mediata e temporanea.

Da ciò non discende, per affermazione tramite contrapposizione, che la risposta è l'idealizzazione necessaria dello spazio pubblico come luogo dove avviene per forza l'ibridazione delle identità e dove si costruiscono significati condivisi e culture aperte, in una sorta di determinismo spaziale naïve e acritico. Se ciò era dubbio già qualche decennio fa, oggi ancor più difficilmente è sostenibile la coincidenza necessaria tra "spazio pubblico" e "sfera pubblica" e la visione del luogo pubblico come ambito di espressione piena, libera ed equipotenziale di individui e gruppi, di socializzazione e riconoscimento reciproco (Amin, Thrift, 2001).

La città contemporanea sembra oggi, come cifra costitutiva, connotata da un elevato grado di frammentarietà, esito di razionalità molteplici e tutte ugualmente legittime, ma spesso semplicemente accostate le une alle altre, percorsa da confini difficili da valicare anche quando sono invisibili (Secchi, 2000), in cui i vecchi luoghi urbani dell'incontro e del confronto continuano progressivamente a perdere terreno, in favore di nuovi spazi, nuovi strumenti (virtuali e non), nuovi momenti.

In questo senso è scorretto imputare alle RPE l'erosione dello spazio pubblico e magari anche l'erosione (più o meno conseguente) di un senso civico di generica "responsabilità collettiva". Sarebbe, come dice l'antico proverbio, guardare il dito e non la luna, scambiare le cause per gli effetti.

Va però anche parallelamente riconosciuto che, anche se non spazi di incubazione diretta di identità e culture e tolleranti e aperte ("*[...] Non c'è ragione di credere che la virtù civica sorgerà dall'incontro in spazi pubblici*"), tuttavia i luoghi pubblici, a frequentazione mista, non filtrata, "possono comunque essere visti come spazi di tolleranza e sociabilità, forse persino spazi di aggregazione in particolari occasioni" (Amin, Thrift, 2001, pp. 190-191): pur indebolite, non consequenziali né necessarie, le potenzialità in questa direzione paiono comunque maggiori per gli spazi pubblici rispetto che alle aree private, costitutivamente caratterizzate da un qualche tipo di selezione all'accesso¹⁹.

La diffidenza verso le RPE non nasce quindi in contrapposizione con lo spazio pubblico, ma della conformazione socio-spaziale in sé di questi insediamenti. E se l'immagine della "comunità in trincea", in cui si combatte per la propria esclusiva sopravvivenza, appare comunque adeguata a descrivere solo una piccola parte di una realtà ben più complessa (ed è riferibile più diffusamente alle megacittà terzomondiali rispetto al contesto statunitense), pare vero comunque che "quello che più ampiamente e avidamente si desidera è scavare trincee profonde e possibilmente invalicabili tra il dentro di un territorio o di una località categoriale e il fuori" (Bauman, 2003, p. 69). Sono queste trincee, simboliche o reali, a far raggiungere alle RPE il proprio scopo selettivo e a renderle per questo desiderabili.

Ciò che, in ogni caso, è evidente, è che tali forme contribuiscono a generare anche una perdita di porosità, fisica e sociale, del tessuto urbano, in un percorso vizioso in cui la definizione del sé è tanto più forte quanto è più marcata la

19. "La tolleranza, la possibilità di convivere con vicino molto diversi da sé [...] sono realizzabili e normali in un ambiente intensamente urbano, ma sono del tutto estranee alla mentalità del suburbio e dello pseudosuburbio" (Jacobs, 2000, p. 67): Jane Jacobs non si riferiva qui alle RPE, ma la traslazione ad esse di queste osservazioni non appare peregrina.

differenziazione dall'altro. E ciò indipendentemente dalle caratteristiche del gruppo sociale che abita ciascuna RPE: siano essi super-ricchi che vedono in queste forme insediative strumenti di status symbol, classi medie che si rinchiudono come risposta ad una crescente percezione del rischio, gruppi etnici a basso reddito che ricercano in queste modalità un mezzo di costruzione di un microcosmo etnicamente omogeneo che riproduce il luogo di origine, il giudizio non cambia.

È vero che “se distinguiamo tra *gated communities*, *gated lives* e *gated minds*, potremmo dire che l'obiettivo non è tanto combattere le *gated communities* in sé, ma favorire il formarsi di una città tale per cui, dentro e fuori di esse, *gated lives* e *gated minds* tendano a ridursi” (Brunetta, Moroni, 2008, p.61), ma siamo proprio sicuri che tra *gated lives/gated minds* e *gated communities* non ci sia una qualche relazione, che la struttura mentale non sia in qualche modo influenzata dalla struttura spaziale?

4.3. *Quale idea di città*

Un altro fattore importante da considerare nell'analisi della diffusione delle RPE è l'esito di tali pratiche sull'organizzazione del territorio. Esito che sembrerebbe essere quello di una crescente (auto) segregazione, di un territorio che tenderebbe a strutturarsi per compartimenti stagni, in cui la continuità territoriale si perde e l'accessibilità delle diverse aree diventa un privilegio, in nome di uno spazio costituito da un arcipelago di isole dalle comunicazioni rarefatte. E, pur non assumendo un approccio deterministico circa la relazione fra spazio e società, pare plausibile considerare comunque, come accennato poc'anzi, la dimensione spaziale come variante importante nella co-determinazioni di alcuni atteggiamenti o attitudini (Mela, 2006).

“Le relazioni tra ordinamento spaziale e comportamenti sociali sono, dunque, in qualche modo relazioni circolari, e pertanto è possibile sia modificare l'ordinamento spaziale influenzando sui comportamenti sociali, sia influire sui comportamenti sociali attraverso l'ordinamento spaziale.” (Mazza, 2006, p. 175).

In questo senso qualche preoccupazione, che qui accenniamo solo, ma che andrebbe indagata a fondo per verificarne il fondamento, appare legittima, in relazione ad almeno due domande: qual è il valore “formativo” di un questo tipo di organizzazione urbana sugli individui? Quale influenza ha questo tipo di frammentazione della città su differenze e conflitti sociali?

Come qualsiasi altro canale di apprendimento informale, anche l'esperienza di vita nella città sembra poter essere considerata una modalità di apprendimento significativa per l'individuo, parte integrante del bagaglio formativo della persona. La difesa di un'idea di città in cui la norma non sia il compartimento stagno, inaccessibile e sconosciuto, monolitico e difficilmente plasmabile nel tempo, ma un'area che, magari anche se è connotata etnicamente e socialmente, è comunque porosa, attraversabile, indagabile, scopribile, ed in cui il valore dell'insediamento sia dato anche dalle sue capacità di relazione non predefinite, procede di pari passo con l'idea di una formazione che debba essere multiculturale, variegata,

sfaccettata e con una società in cui anche le forme spaziali favoriscano il confronto ed il dialogo.

“Crediamo che per incoraggiare la cittadinanza come pratica quotidiana, la gente abbia bisogno di esperienza nel trattare diversità e differenza. [...] La cittadinanza deve quindi svilupparsi attraverso la pratica, magari portando gli individui fuori dalle loro comunità quotidiane; deve diventare un «ufficio all'interno della comunità pubblica» che comprenda la pratica di eguaglianza politica (non consenso sociale) e competenza sociale e conduca a un know how etico basato sulla pratica.” (Amin, Thrift, 2001, p. 207).

Risolvere il problema sostenendo che “una maggiore omogeneizzazione *all'interno* di piccole realtà di quartiere può benissimo sposarsi con (e persino favorire) un'ampia pluralità e differenziazione *tra* le varie realtà di quartiere che compongono una città” (Brunetta, Moroni, 2008, p.61) non pare, a me personalmente, del tutto convincente, ma sembra, al contrario, rinforzare più il campanilismo e la chiusura identitaria che l'apertura, la conoscenza dell'altro, l'accettazione.

Ciò implica che, anche a fronte di alcuni sicuri vantaggi che possono venire da forme di insediamento di questo tipo, la diffusione di RPE può costituire un problema per la società e la formazione del cittadino²⁰, per la *civitas*, elemento di ulteriore accentuazione di atomismo e frammentazione sociale.

Strettamente legato a quanto detto appena sopra vi è poi il problema di come queste forme agiscano nei confronti delle disparità e dei conflitti sociali. Secondo quanto sostiene Teresa Caldeira in uno studio sulle enclaves fortificate in Brasile, nelle città frammentate in aree difficilmente accessibili agli estranei l'interazione tra diversi gruppi sociali rischia di diminuire in maniera sostanziale, poiché le relazioni pubbliche avverrebbero in maniera privilegiata all'interno di ambiti omogenei predefiniti (Caldeira, 2000). Tale fattore rischierebbe, unito alla proliferazione di un discorso comune sul crimine fortemente stereotipato, di contribuire ulteriormente alla diffusione di luoghi comuni e letture semplificate dei diversi gruppi sociali, fenomeno che non aiuta di certo la costruzione di una convivenza urbana tollerante, aperta, serena. Ciò che in questo caso si verificherebbe è una corrosione della cittadinanza, una ulteriore perdita di mutua responsabilità rispetto all'ambiente urbano complessivo ed a tutti i suoi abitanti (e non soltanto rispetto alla propria proprietà privata e al massimo rispetto proprio quartiere) (Blakely, Snyder, 1998), un lento venir meno di una condizione necessaria per la democrazia, rappresentata dalla consapevolezza diffusa che qualunque gruppo sociale, pur con tutte le sue differenze, è co-cittadino e portatore di uguali diritti (Caldeira, 2000):

“La rinuncia alla metropoli e la scelta della ripetizione, la preferenza accordata a ciò che è uguale e non implica nessuno sforzo di comprensione per essere valutato grava non solo come una minaccia collettiva, ma come una regressione antropo-

20. A tal proposito viene ulteriormente da chiedersi quali effetti abbia questo tipo di autosegregazione sulla formazione di bambini ed adolescenti: Ballard, 1992, pur nella propria visionarietà letteraria, pone interrogativi seri a proposito, che parrebbe come minimo doveroso non scartare e a priori nell'analisi di tali forme abitative.

logica rispetto all'esperienza della metropoli, nelle forme dell'amputazione di un organo dell'intelligenza individuale e sociale" (Petrillo, 2006, p. 91).

Tale problema, naturalmente, è riconosciuto anche dai sostenitori della provvidenzialità della diffusione della RPE, ma le soluzioni da essi proposte sembrano essere poco convincenti²¹. Non basterebbe certamente qualche passaggio pubblico a garantire la permeabilità di queste zone, né qualche norma contro le discriminazioni (che si potrebbero attuare in queste aree non in forme esplicite, ma implicite, e per questo difficilmente normabili, ma non meno gravi) a romperne l'omogeneità etnico-sociale.

5. Conclusioni

Il fenomeno delle RPE, nonostante, come si è cercato di dimostrare, sia una questione articolata e complessa, che pone interrogativi cruciali alle modalità tradizionali di concepire la città ed il governo del territorio, è anche un argomento che sconta un diffuso disinteresse da parte della disciplina urbanistica, (soprattutto nostrana), vivendo così spesso di letture un po' stereotipate e di posizioni spesso pregiudiziali che contrappongono fautori spassionati a detrattori tout court.

Se per la tecnica pianificatoria il fenomeno della *residential private enclaves* può non costituire un problema, essendo assimilabile, per lo sguardo a grande scala del professionista-planner, a qualsiasi altra zona a destinazione d'uso residenziale, con poche differenze sostanziali dalle aree insediative tradizionali, tuttavia dovrebbe esserlo per "l'accademia", che dovrebbe cominciare a interrogarsi seriamente sugli esiti sociali delle associazioni comunitarie, sulle loro ripercussioni formali e sugli eventuali strumenti di governo. In questo modo potrebbe dare un apporto significativo in termini di pubblica utilità, con l'apertura di un dibattito che potrebbe fornire strumenti d'analisi utili non solo alla società ma anche alla politica. Il rischio è che altrimenti, se quest'ultima un giorno si troverà a dover affrontare il problema di una loro regolazione, rischia di farlo in maniera non tanto fortemente ideologicizzata (com'è naturale ed in parte anche giusto che sia), ma, per forza di cose, stante la semplificazione imposta nell'attuale dibattito sociale e politico, pesantemente schematizzata, con tutte le conseguenze che ciò comporta.

21. "A tal proposito possono essere fatte quattro osservazioni. In primo luogo segregazione ed esclusione non sono state affatto evitate dalle forme tradizionali di zonizzazione pubblica [...]. In secondo luogo [...] le classi abbienti non sono le certo le uniche ad essere interessate a (e le uniche ad essere in grado di) costruire associazioni di quartiere; il fenomeno può coinvolgere diversi settori della popolazione che non sono affatto alla ricerca di una qualche forma di secessione, ma stanno solo impegnandosi per una migliore qualità del loro ambiente di vita [...]. In terzo luogo si possono introdurre vari tipi di regole pubbliche [...] che, pur non inibendo la formazione di associazioni di questo tipo, impediscano discriminazioni illegittime, non sollevino del tutti i membri dagli impegni comuni verso la città [...] e mantengano gradi plausibili di permeabilità e attraversabilità dei quartieri [...]. In quarto luogo, una città davvero interessante e foriera di occasioni [...] continuerebbe a far sentire la propria voce all'interno di qualunque recinto e ad attirare gli individui al di fuori di qualunque capsula" (Moroni, 2007, p. 106).

Certamente quello delle RPE è argomento ostico, problematico e di difficile interpretabilità anche a causa di un paradosso di fondo. Da una certa angolatura, infatti, in un mondo sempre più segnato dalla solitudine, dal disinteresse verso la *res publica*, dall'atomismo, le RPE possono benissimo essere lette in modo positivo come stimoli all'uscita dalla nicchia del privato in direzione di un interessamento per una porzione di territorio, certamente limitata, ma superiore al proprio spazio privato (quella dell'enclave residenziale) e comunque attraversata anche da altri soggetti (sebbene affini socialmente) con i quali si condividono non solo spazi e attrezzature (i servizi e le infrastrutture collettive del quartiere) ma anche momenti di dialogo e confronto (gli incontri per le decisioni circa l'ordinaria amministrazione dell'associazione)²². Un tentativo, insomma, certamente non ideale ma per lo meno praticabile, di restaurare, un qualche senso di responsabilità verso la comunità.

Allo stesso tempo, però, questa stessa constatazione potrebbe essere negata in virtù del fatto che l'interessamento alla gestione delle attrezzature collettive ed alla comunità può essere letto non come un miglioramento in termini di apertura relazionale e coscienza civica, quanto come un semplice salto di scala all'interno di un invariato atteggiamento solipsista, che passa dal proprio ambito domestico privato al proprio spazio di quartiere privato soltanto in quanto necessità per mantenere per se stessi privilegi individuali, secondo un principio di utilità.

Tanto più che anche questo tema di una progressiva atomizzazione sociale dell'abitante della metropoli, di un suo smarrimento del senso civico in nome dell'individualismo accentuato, può essere letto in modi diametralmente opposti.

Da una parte si può sostenere a ragione che si tende ad imputare alle RPE caratteristiche di indifferenza sociale, perdita del senso di comunità e del valore delle relazioni che non soltanto sono tipiche di tutta la metropoli contemporanea, ma, se si è d'accordo con Simmel, che lo sono sempre state della metropoli in quanto tale, già presenti un secolo or sono:

“Forse non esiste alcun fenomeno psichico così irriducibilmente riservato alla metropoli come l'essere blasé. [...] Da un punto di vista formale si potrebbe definire l'atteggiamento spirituale con cui gli abitanti della metropoli si rapportano gli uni con gli altri come riservatezza. [...] In effetti, se non erro, il versante interiore di questo riserbo esteriore non è soltanto indifferenza ma, più spesso di quanto non siamo disposti ad ammettere, una tacita avversione, una reciproca estraneità, una repulsione che al momento di un contatto ravvicinato, e a prescindere dall'occasione, può capovolgere immediatamente in odio e aggressione” (Simmel, 2005, pp. 42-45)

22. Tale è la lettura che ne viene data, ad esempio, in Brunetta, Moroni, 2008. Per quanto tale visione possa essere dettata anche da una predisposizione favorevole degli autori vero queste forme insediative, è innegabile che alcuni dati riportati sulle associazioni comunitarie supportino fortemente una tale lettura: per esempio il giudizio positivo espresso a larghissima maggioranza sulle attività dei membri del *board* (vedi nota 19), e la diffusa partecipazione alla vita amministrativa della comunità (il 72% degli intervistati nel citato sondaggio dichiara di aver preso parte ai meeting pubblici organizzati dal *board*, e il 31% di essere stato membro del board almeno una volta).

A ciò si aggiunga il fatto che il ruolo che lo spazio gioca in rapporto all'individuo e alla società non è affatto chiaro e condiviso, e spesso esso è considerato semplicemente una variabile dipendente da altri fattori, un mero supporto sul quale forze economiche, sociali, politiche incidono le proprie conseguenze, senza la possibilità di alcuna determinazione propria:

“La pratica spaziale non determina, ma regola la vita. Lo spazio non ha in sé alcun potere, e le contraddizioni dello spazio non sono da esso determinate: sono contraddizioni della società [...] portate alla luce nello spazio, a livello dello spazio, che a loro volta generano contraddizioni dello spazio” (Lefebvre, 1976, p. 344).

Parimenti, *contro* Simmel o *nonostante* Simmel e Lefebvre si può anche argomentare che questo fatto (l'atomizzazione sociale) non sia un dato di natura trascendente, quasi metafisico e sicuramente necessario, quanto piuttosto un prodotto di processi reali, alcuni dei quali anche legati all'organizzazione dello spazio che, pur senza *produrre* la società, comunque la *influenza* ed in parte la *regola*²³.

In ogni caso sembrerebbe utile non tanto giungere a chissà quali conclusioni in merito, costruendo sistemi complessivi di decodificazione di fenomeni che paiono troppo complessi ed ancora troppo nuovi per poter essere efficacemente decifrati aprioristicamente per mezzo del solo dibattito intellettuale, ma, per lo meno, di arrivare ad alcune affermazioni circostanziate, anche senza alcuna pretesa di sistematicità, in modo che, individuati alcuni principi guida da sottoporre a dibattito, ci si possa poi affidare alla dialettica del reale, per una volta non alla previsione ma al tentativo.

Tra questi “paletti”, ad esempio, si potrebbe pensare il rifiuto di una detassazione delle aree (legittimamente rivendicabile per tali insediamenti in virtù del fatto che essi sgravano la municipalità da una serie di servizi che la comunità residenziale si autoforne), ma anzi l'introduzione di una lieve imposta di scopo (progressiva, e quindi non tale da trasformare tali forme insediative in aree nelle quali la residenza può essere sostenuta solo dai ceti medio-alti) – che potrebbe essere giustificata anche dall'aumento del valore dell'immobile che in queste aree si verifica e dalla protezione che esse sembrano fornire contro fenomeni imprevisti di degrado urbano – da utilizzare per interventi in aree di disagio sociale. Ciò potrebbe permettere di mantenere (sebbene ad un livello astratto e mediato semplicemente dal denaro) un collegamento esplicito – anche se ideale – di mutua responsabilità tra i diversi gruppi sociali di una medesima municipalità e di favorire materialmente il miglioramento delle condizioni urbane, agganciando lo sviluppo di una parte della città al risanamento di un'altra.

23. I punti di appoggio per una riflessione di questo tipo (in verità ancora in gran parte da sviluppare) sono tanti. Due autori che, pur diversissimi tra loro, possono essere recuperati per alcuni spunti di riflessione in questa direzione sono, Carl Schmitt con la propria ricerca sulle origini della relazione fra spazio e diritto (vedi Schmitt, 2002; Schmitt, 1991; Schmitt, 1972) e Michel Foucault con i propri studi sui meccanismi disciplinari (Foucault, 1976; Foucault, 2005a; Foucault, 2005b). Relativamente alla campo ristretto del governo del territorio si segnalano i contributi di una sezione tematica in *Territorio*: Mazza, 2008; Gaeta, 2008; Chioldelli, 2008.

Ancora si potrebbero introdurre provvedimenti che, ad esempio in nome di una sorta di diritto/dovere “all’apertura”, impediscano l’eccessiva fortificazione e chiusura di tali quartieri, sia agendo sul loro aspetto architettonico (divieto non solo di muri oltre una certa altezza ma anche di particolari dispositivi di sicurezza, come filo spinato e guardie armate) che imponendo la costruzione, al loro interno, di spazi e attrezzature di interesse cittadino, magari di carattere comprensoriale.

Naturalmente tutto ciò deve essere fatto sapendo che, se le si legge come un problema, le RPE non sono che l’epifenomeno di processi che non possono essere affrontati in maniera burocratica, proibizionista, determinista. Se possono essere legittimamente decifrate come l’espressione forse più coerente della società contemporanea, solcata a fondo da individualismo, ansie securitarie, solitudine, e come tali pongono una sfida seria all’idea di città come siamo abituati a conoscerla, è quest’idea di città che deve essere ripensata, in modo collettivo, a partire da chi se ne occupa a livello accademico, affidandosi alla speranza che ciò possa essere sufficiente.

Certo è che non è pensabile che la proposta di un modello urbano diverso da quello per compartimenti stagni disegnato dalla RPE possa passare solo per provvedimenti legislativi volti a renderne difficoltosa o impossibile la proliferazione. La vera sfida che esse pongono è relativa alla crescente insoddisfazione di parte della cittadinanza per le città di oggi (per l’insicurezza, il degrado, la congestione, l’inefficienza dei servizi, l’incapacità delle amministrazioni di risolvere i problemi), non soltanto negli Stati Uniti, ma anche in Europa, ed al fatto che, a questa insoddisfazione, nella propria ottica, esse forniscono una risposta convincente.

Proprio per questo sarebbe altamente significativo costruire occasioni di ricerca approfondite su questo tema. Infatti, anche se la crescente diffusione del fenomeno negli Stati Uniti ha favorito lo sviluppo di alcuni lavori accademici volti ad una sua descrizione e interpretazione, la questione appare, nella propria complessità, decisamente poco esplorata.

Da una parte, la stessa proliferazione delle RPE negli USA necessiterebbe un surplus di approfondimento, con attenzione soprattutto per una descrizione qualitativa e quantitativa più accurata del fenomeno al fine, tra le altre cose, di tracciarne di una tassonomia adeguata, ad oggi inesistente, base necessaria per riflessioni di carattere interpretativo più circostanziate, e di raccontarne in maniera dettagliata le diverse modalità di relazione con la “città tradizionale”. Parallelamente anche la scarsità di studi di caso costituisce ad oggi una mancanza rilevante. Dall’altra, praticamente oscura è la diffusione di forme insediative di questo tipo in Europa, frutto di un pregiudizio accademico che considera il fenomeno poco più che una stranezza d’oltreoceano. Le informazioni in questa direzione sono poche, frammentate e di carattere per lo più giornalistico. Una ricerca in questa direzione appare invece utile, sia perchè sembra ingenuo credere che la struttura urbana europea sia, per le proprie specificità, immune da fenomeni di questo tipo (la crescita della percezione di degrado e criminalità urbana fa temere il contrario), sia perchè alcune versioni nostrane del fenomeno, tutte da indagare e interpretare, già si possono rintracciare anche in Italia. Tra le diverse se ne potrebbe citare una che recentemente

ha ricevuto una certa attenzione giornalistica: quella del co-housing, significativa perchè socialmente ben accettata, a differenza delle tradizionali visioni delle RPE, nonostante abbia con queste ultime molti tratti in comune (Chiodelli, 2009).

Bibliografia

- Amin A., Thrift N. (2001), *Città. Ripensare la dimensione urbana*. Bologna: il Mulino.
- Associated Press (1993), Life Behind Barricades: The New U.S. Community. *St. Petersburg Times*, 2 February.
- Ballard J. G. (1992), *Un gioco da bambini*. Milano: Ed. Anabasi.
- Bauman Z. (2003), *Intervista sull'identità, a cura di B. Vecchi*. Bari: Laterza.
- Ben-Joseph E. (2004), Land Use and Design Innovation in Private Communities. *Land Line*, 16, 4: 8-12.
- Blakely E. J., Snyder M.G. (1997), *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Washington: Brookings Institute Press and Lincoln Institute of Land Policy.
- Blakely E. J., Snyder M. G. (1998), Separate Places: Crime and Security in Gated Communities. In: Felson M., Peiser R. B. (eds.), *Reducing Crime Through Real Estate Development and Management*. Washington: Urban Land Institute. 53-70.
- Brunetta G., Moroni S. (2007), L'organizzazione dell'uso del suolo tra coazione e volontarietà. In: Lanzani A., Moroni S. (a cura di) (2007), *Città e azione pubblica*. Roma: Carocci. 283-290.
- Brunetta G., Moroni S. (2008), *Libertà e istituzioni nella città volontaria*. Milano: Mondadori.
- Caldeira T., (2000), Fortified Enclaves. The New Urban Segregation. In: Low S.M. (ed.), *Theorizing the City*. New Brunswick: Rutgers University Press. 83-107.
- Cella G. P. (2006), *Tracciare Confini*. Bologna: il Mulino.
- Chiodelli F. (2008), Verso un pensiero degli arcana. Suggestioni in Carl Schmitt. *Territorio*, 47: 104-115.
- Chiodelli F. (2009), Abbasso il cohousing? Paper presentato alla *XXX Conferenza Italiana di Scienze Regionali*. Firenze, settembre.
- El Nasser H., (2002), Gated Communities More Popular, and not Just for the Rich. *USA Today*, 16 December.
- Foucault M. (1976), *Sorvegliare e punire. La nascita della prigione*. Torino: Einaudi Editore.
- Foucault M. (2005a), *Nascita della biopolitica. Corso al Collège de France (1978-1979)*. Milano: Feltrinelli.
- Foucault M. (2005b), *Sicurezza, territorio, popolazione. Corso al Collège de France (1977-1978)*. Milano: Feltrinelli.
- Gaeta L. (2008), Potere e spazio nella Roma arcaica, *Territorio*, 47: 116-128.
- Helsley R. W., Strange W. C. (1999), Gated Communities and the Economic Geography of Crime. *Journal of Urban Economics*, 46: 80-105.
- Jacobs J. (2000), *Vita e morte delle grandi città*. Bologna: Edizioni di Comunità.

- Landman K., Schönreich M. (2002), Urban Fortresses. Gated Communities as a Reaction to Crime. *African Security Review*, 11, 4: 71-85.
- Le Goix R. (2005), La Dimension territoriale des gated communities aux États-Unis: la clôture par contrat. *Cercles*, 13: 97-121.
- Le Goix R., (2003), *The Suburban Paradise or the Parceling of Cities?*. Los Angeles: UCLA, International Institute. <http://www.international.ucla.edu/>
- Lewis O. (1968), The Culture of Poverty. In: Moynihan D. P., *On Understanding Poverty: Perspective from the Social Sciences*. New York: Basic Books. 187-200.
- Mazza L. (2006), Di cosa parliamo quando parliamo di urbanistica. Appunti per le lezioni. In: Tosi C. M (a cura di) (2006), *Di cosa parliamo quando parliamo di urbanistica?*. Roma: Meltemi Editore. 167-186.
- Mazza L. (2008), Ippodamo e il piano. *Territorio*, 47: 88-103.
- Mela A. (2006), *Sociologia della città*. Roma: Carocci.
- Monahan T. (2006), Electronic Fortification in Phoenix. *Urban Affairs Review*, 42, 2: 169-192.
- Moroni S. (2007), *La città del liberalismo attivo*. Milano: Città Studi Edizioni.
- Nelson R. (2004a), Privatizing the Neighborhood. In: Betto D. T., Gordon P., Tabarrok A. (eds.), *The Voluntary City: Choice, Community and Civil Society*. Ann Arbor: The Independent Institute, University of Michigan. 307-370.
- Nelson R. H. (2004b), Local Government as Private Property. In: Jacobs H. M. (ed.), *Private Property in the 21st Century*. Cheltenham: Edward Elgar. 95-124.
- Petrillo A. (2006), *Villaggi, città, megalopoli*. Roma: Carocci.
- Rifkin J. (2001), *L'era dell'accesso. La rivoluzione della New Economy*. Milano: Mondadori.
- Sanchez T. W., Lang R. E., Dhavale D. M. (2005), Security Versus Status? A First Look at the Census's Gated Community Data. *Journal of Planning Education and Research*, 24, 3: 281-291.
- Schmitt C. (1972), *Le categorie del 'politico'*. Bologna: il Mulino.
- Schmitt C. (1991), *Il nomos della terra*. Milano: Adelphi.
- Schmitt C. (2002), *Terra e mare*. Milano: Adelphi.
- Secchi B. (2000), *Prima lezione di urbanistica*. Bari: Laterza.
- Simmel G. (2005), *La metropoli e la vita dello spirito*. Roma: Armando Editore.
- Stoyanov P., Klaus F. (2006), Gated Communities in Bulgaria: Interpreting a New Trend in Post-communist Urban Development. *GeoJournal*, 66, 1-2: 57-63.
- Webster C., Glasze G., Ftantz K. (2002), Guest Editorial. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29, 315-320.