

La città intraprendente

Comunità contrattuali e sussidiarietà orizzontale

A cura di Grazia Brunetta e Stefano Moroni



Carocci editore

Indice

- Prefazione: il contributo delle comunità contrattuali all'ideale della sussidiarietà** ○○
di *Grazia Brunetta, Stefano Moroni*
1. **Introduzione: verso una teoria generale delle comunità contrattuali**
di *Stefano Moroni*
2. **La comunità residenziale di San Felice a Milano**
di *Alice Beretta, Francesco Chiodelli*
3. **Esperienze di cohousing a Milano e Torino**
di *Valeria Baglione, Francesco Chiodelli*
4. **Gli orti collettivi a Milano**
di *Maddalena Falletti*
5. **L'albergo diffuso di Sessanio**
di *Valeria Baglione, Ombretta Caldarice, Francesco Chiodelli*
6. **Le proprietà collettive di Cento e Cortina D'Ampezzo**
di *Francesco Minora*
7. **L'associazionismo diffuso a Partigliano**
di *Emiliano Frediani, Silvio Boccalatte*

8. **Conclusioni: dimensioni sociali e organizzative di una teoria generale delle comunità contrattuali** ○○
di *Grazia Brunetta*

Riferimenti bibliografici

La comunità residenziale di San Felice a Milano

di Alice Beretta e Francesco Chiodelli

2.1

Introduzione*

San Felice è un quartiere privato alle porte orientali di Milano. Costruito a partire dalla fine degli anni Settanta, è il primo caso milanese di insediamento privato autosufficiente sul modello delle “comunità contrattuali” (Brunetta, Moroni, 2008). L'interesse per il caso non si colloca però soltanto in questa sua primigenia, ma nel fatto che la storia di San Felice ben racconta la tensione tra ambizioni di autonomia dell'insediamento e vincoli posti dal sistema giuridico-amministrativo nostrano. Nato con l'idea di essere una comunità privata il più possibile indipendente dalle municipalità di riferimento, in grado di governarsi da sola e di fornirsi privatamente tutti i servizi di cui necessitava, San Felice è divenuto nel tempo, come vedremo, piuttosto un particolare tipo di super-condominio, diverso dalla struttura classica del condominio soprattutto per l'estensione territoriale e per la fornitura privata di un numero limitato (per quanto significativo) di servizi¹.

FIGURA 1
Localizzazione



2.2.

Analisi del caso

Localizzazione. San Felice è un quartiere localizzato a est di Milano, ad una decina di chilometri dal centro città, poco oltre l'aeroporto di Linate e l'Idroscalo. Occupa una superficie di circa 600.000 mq, amministrativamente ripartita tra i comuni di Segrate, Pioltello e Peschiera Borromeo², ai limiti occidentali di una zona prevalentemente agricola che si estende fino al parco dell'Adda.

Origini. L'idea di San Felice viene concepita a metà degli anni Sessanta dall'ingegnere Giorgio Pedroni che, con l'intenzione di realizzare un ampio intervento per circa 8.000 residenti sul modello delle *new towns* che dal dopoguerra erano sorte in Inghilterra³, ne affida il progetto a due noti architetti italiani dell'epoca, Vico Magistretti e Luigi Caccia Dominioni⁴. L'ambizione è quella di creare un insediamento in cui «le strade dovevano essere cieche per non creare flussi di traffico troppo importanti; dove il centro avrebbe dovuto raccogliere tutti i servizi per consentire una totale autonomia e vitalità; dove i pedoni avrebbero potuto passeggiare tranquillamente senza rischi e dove la zona residenziale avrebbe potuto godere di tranquillità, comodità, benessere e bellezza» (Robbiani, 2009)⁵. Dopo tre anni di lavoro e diverse ipotesi, nel 1968 si arriva al progetto definitivo, caratterizzato da un disegno “a girasole”: da una strada centrale semicircolare (la Strada Anulare) si diramano una serie di strade cieche che separano aree verdi (i cosiddetti “golfi”) attorno alle quali sono distribuiti gli edifici residenziali, in parte ville monofamiliari a due piani, in parte palazzine plurifamiliari, di altezza variabile tra i due e i sei piani. Nove torri residenziali (di otto-nove piani) sono raccolte lungo il semicerchio centrale del girasole, al cui centro è posta una zona destinata ai servizi collettivi (bar, boutiques, ristoranti, supermercato...). Infine, verso il lago Malaspina, viene localizzato il centro sportivo, mentre all'ingresso il polo scolastico. Nel corso della fase esecutiva, che inizia nel 1969 e si protrae fino agli inizi degli anni Ottanta, alcune porzioni anche significative del progetto vengono modificate⁶, mantenendo pur tuttavia l'impianto complessivo originario e, nonostante alcune variazioni, anche la sostanziale omogeneità stilistica dell'insediamento⁷.

Abitanti. I residenti di San Felice sono oggi circa 4.500⁸, distribuiti in quasi 2.000 unità abitative. I primi abitanti del quartiere erano soprattutto giovani coppie (tendenzialmente con figli) alla ricerca di un ambiente salubre dove crescere i propri bambini pur senza allontanarsi troppo dalla città. Per quanto nell'immaginario collettivo, oltre che talvolta anche nella cronaca giornalistica, sia considerato un “ghetto per ricchi”, San Felice non è tuttavia un quartiere riservato soltanto a nuclei familiari ad alto reddito. Nonostante il valore immobiliare delle proprietà sia oggi alto, e per

quanto qui vi abitano (o abbiano abitato) anche personaggi di spicco della finanza e dell'imprenditoria milanese o mondo dello spettacolo, la maggioranza dei residenti è rappresentata da liberi professionisti e piccoli imprenditori, la cui possibilità di acquistare un'abitazione a San Felice è stata garantita dalle condizioni di vendita particolarmente favorevoli e dai prezzi contenuti applicati nel corso degli anni Settanta⁹. Se San Felice oggi è una comunità selezionata a reddito medio-alto, ciò è stato l'esito più di un processo incrementale che di una scelta deliberata in fase progettuale (per quanto l'attrattività della comunità venisse legata anche, per l'appunto, alla possibilità di «vivere in una comunità ristretta ma selezionata»¹⁰), come testimonia anche il fatto che, per alcuni anni, molti appartamenti, soprattutto quelli delle torri, siano risultati affittati a segmenti di popolazione a reddito medio.

Servizi, pubblici e privati. San Felice nasce e si sviluppa con l'ambizione di essere un quartiere autonomo, cercando fin da subito una propria indipendenza rispetto alle municipalità di riferimento. Per questo l'insediamento non è un semplice aggregato residenziale, ma si presenta come un quartiere funzionalmente integrato, con un elevato numero di spazi commerciali ed aggregativi¹¹. In aggiunta vengono forniti privatamente alcuni specifici servizi tradizionalmente garantiti dalla municipalità pubblica: attrezzature sportive, spazi aggregativi, biblioteca, asilo nido e chiesa¹². Anche la cura del verde, la pulizia e l'illuminazione delle strade, la rimozione della neve sono gestite privatamente¹³.

Per quanto tali spazi siano di proprietà privata, la loro fruizione non è ristretta ai soli residenti ma aperta anche a fruitori esterni al quartiere, tanto che molti servizi qui ubicati sono diventati punto di riferimento anche per gli insediamenti circostanti¹⁴.

Nel corso degli anni la forma proprietaria e gestionale di queste strutture si è evoluta e differenziata secondo specifiche contingenze: il centro sportivo Malaspina, inizialmente di proprietà della Beni Immobili Italia ed utilizzabile a pagamento da chiunque, si è trasformato in un club a proprietà azionariale; la biblioteca, nata, allestita e ancor oggi gestita grazie ad un gruppo di residenti-volontari (riuniti nell'Associazione culturale *La Scighera*), si è negli ultimi anni associata al sistema bibliotecario milanese ed ha stretto una convenzione con il Comune di Segrate (che fornisce i locali e copre le spese di pulizia), rimanendo una struttura privata ma aprendosi ad un uso pubblico; la chiesa è stata costruita con i fondi privati della famiglia Bonomi (proprietaria di Beni Immobili Italia)¹⁵ ed poi è stata donata alla Curia, che ha successivamente provveduto a costruire l'oratorio e un cinema/teatro, anche quest'ultimo ad uso pubblico, per quanto gestito da un gruppo di residenti-volontari¹⁶. Ad essere di proprietà comunale sono invece il polo scolastico (scuole elementari e medie)¹⁷ ed il centro civico.

FIGURA 2
Vista aerea



Regime proprietario. L'intero complesso si presenta organizzato, in linea generale, in alcune parti a uso privato (le abitazioni individuali con i propri spazi di pertinenza) ed in altre a uso collettivo a proprietà diversificata (le aree verdi e gli spazi per la mobilità, gli esercizi commerciali e il centro sportivo). A ciò si aggiungono alcuni specifici spazi pubblici (le scuole e il centro civico) di proprietà del comune di Segrate. Gli spazi ad uso collettivo possono essere distinti, a seconda del regime proprietario, in tre tipologie:

- aree a proprietà indivisibile e ad uso comune a tutti gli abitanti di San Felice¹⁸: è il caso specifico della stazione termica che garantisce il riscaldamento centralizzato dell'intero quartiere;

ii. aree a proprietà comune relativamente a ciascun condominio (il quartiere è infatti suddiviso in diversi condomini i cui abitanti sono comproprietari dei relativi spazi comuni)¹⁹: come in un classico condominio, sono in proprietà comune il suolo, le fondazioni, i muri maestri, gli allacciamenti alle reti principali, scale e ascensori²⁰;

iii. aree a proprietà privata, ma ad uso pubblico: all'interno del quartiere sono presenti una serie di strutture e di servizi privati a uso pubblico (non limitato cioè ai soli abitanti di San Felice). Tra questi vi sono gli esercizi commerciali, la farmacia e le agenzie bancarie, la chiesa con annessi cinema/teatro e oratorio (di proprietà della Curia) e il centro sportivo Malaspina²¹ (di proprietà degli azionisti, gran parte dei quali residenti nel quartiere).

Modello gestionale e sistema decisionale. Il quartiere di San Felice funziona come un “grande condomino”, coordinato da una struttura centrale (il cosiddetto condominio centrale) e suddiviso in una serie di strutture periferiche (i “condomini periferici”). Il condominio centrale è la struttura organizzativa di amministrazione complessiva della comunità. Prevede un Amministratore²² eletto annualmente dall'assemblea dei condòmini, un consiglio con funzioni consultive (composto da sei membri eletti tra i residenti: due per ciascun comparto in cui è organizzato San Felice), dall'assemblea dei condòmini²³, ossia dall'assemblea plenaria dei proprietari. I compiti del condominio centrale sono quelli tradizionalmente definiti dal diritto condominiale e esplicitati nel regolamento di condominio (artt. 9, 10, 11): nello specifico consistono nel garantire l'osservanza di tale regolamento, nel disciplinare l'uso di spazi e attrezzature comuni e nel garantirne le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (queste ultime sottoposte ad approvazione vincolante dell'assemblea dei condòmini), nel riscuotere i contributi per le spese correnti ed il riscaldamento. In termini spaziali, ciò di cui si occupa sono, in sostanza, soprattutto gli spazi collettivi che interessano tutto il quartiere (aree verdi e strutture connettive), garantendo ad esempio la pulizia delle strade, la vigilanza, la cura del verde e la manutenzione delle parti comuni.

I compiti relativi ai singoli edifici sono invece demandati ai 68 condomini periferici²⁴, indipendenti e sovrani per quanto riguarda le proprie strutture (pur nel rispetto del regolamento di condominio, che è unico per tutto San Felice). Anch'essi sono organizzati secondo la forma classica del condominio, con un amministratore eletto dall'assemblea dei condòmini di riferimento ed una quota specifica di spese condominiali.

Ciascun abitante di San Felice si relaziona così a due strutture: un “condominio periferico”, che comprende e si occupa di un certo numero di strutture abitative private (e dei relativi, specifici, spazi comuni), e un “condominio centrale”, al quale fanno riferimento tutti gli abitanti, che si occupa delle strutture collettive dell'intero quartiere. Due sono anche le quote che ogni abitante paga²⁵. Tanto nel condominio centrale quanto in quello periferico il meccanismo di voto ufficiale è quello stabilito dal diritto

to condominiale italiano: «ogni condomino [può] esprimere tanti voti quanti sono i millesimi della quota di sua comproprietà» (art. 17). Tuttavia, nella prassi corrente, per essere valida una proposta deve raggiungere la maggioranza contemporaneamente in termini sia di millesimi, sia di teste.

2.3

Conclusioni: quartiere autogestito parzialmente autonomo, per nulla *gated*

Dall'analisi della storia, della strutturazione e dell'organizzazione di San Felice si possono trarre due conclusioni principali circa la natura del quartiere.

In primo luogo si può sostenere che San Felice è una particolare forma di “super-condominio”, ossia un condominio non limitato ad un singolo edificio a carattere residenziale, ma comprendente un insieme di condomini. Sebbene tra le pieghe della sua ideazione si scorgesse un'idea più ambiziosa, quella di un insediamento privato che potesse funzionare in piena autonomia ed indipendenza rispetto all'amministrazione pubblica (con una strutturazione dunque per certi versi analoga a quella delle comunità contrattuali statunitensi), la sua forma costituzionale ed organizzativa reale si è tuttavia conformata a quella dei più tradizionali modelli nostrani di condominio, fors'anche proprio a causa della rigidità della struttura del diritto condominiale vigente in Italia. Di questa tensione tra la griglia monolitica dell'infrastruttura giuridica e un afflato di maggior autonomia e libertà d'azione permangono alcune tracce nella storia di San Felice. In particolare nell'ambizione, poi accantonata per diversi motivi, di costituirsi in municipalità autonoma; nella diffidenza dei residenti rispetto all'amministrazione pubblica, testimoniata, in anni recenti, dai malumori inizialmente creati dalla costruzione del centro civico comunale; nella difficoltà di conciliare il mantenimento del progetto originale di comunità con le regole imposte dal diritto condominiale relativamente ai meccanismi di voto nelle assemblee (ufficialmente in millesimi, ma nella prassi contemporaneamente anche per teste, fatto che ha talvolta creato tensioni tra le società proprietarie di grandi superfici commerciali o terziarie e le aspirazioni dei residenti).

Nonostante tutto, San Felice presenta caratteri di evidente originalità rispetto al panorama insediativo italiano, costituiti principalmente dalla fornitura privata di alcuni servizi tradizionalmente assicurati dall'amministrazione pubblica. Tali servizi vengono in alcuni casi gestiti direttamente e in modo volontario da associazioni di residenti (come nel caso della biblioteca o del cinema/teatro), in altri appaltati ad imprese specializzate (come nel caso della pulizia delle strade o della sorveglianza).

In secondo luogo, si può dichiarare che, per quanto privato, San Felice, è ben lontano dall'immaginario delle *gated-communities* alle quali

potrebbe essere semplicisticamente associato. Sebbene cintato²⁶ e dotato di un solo accesso sorvegliato, il livello di controllo degli ingressi è bassissimo, per non dire inesistente: di giorno l'accesso al quartiere è libero, mentre di notte l'abbassamento della sbarra all'ingresso non impedisce il transito delle persone e nemmeno delle automobili. A vegliare sui 600.000 mq del complesso non ci sono che pochi vigilantes privati, di notte ridotti a due soltanto²⁷. La permeabilità del quartiere è d'altronde una necessità di sopravvivenza per la gran parte dei servizi e degli esercenti{esercizi?} commerciali che sono ubicati all'interno di San Felice, i cui fruitori provengono in buona parte dai quartieri circostanti. A ciò si aggiunga che il bacino di riferimento sia delle scuole pubbliche, sia della parrocchia qui ubicate si estende ben oltre i confini del quartiere. Dal punto di vista sociale, poi, il quartiere non sembra essere quel ghetto per ricchi che certe riduzioni giornalistiche hanno descritto: per quanto i residenti siano sicuramente benestanti, la maggioranza della popolazione è costituita da una classe media di professionisti, pensionati e piccoli imprenditori, ideologicamente variegata e, fino ad oggi, non soggetta a pulsioni marcatamente auto-segregative.

Note

* Il capitolo è frutto della stretta collaborazione dei due autori. Tuttavia i PARR. 1 e 2 sono riconducibili a Alice Beretta, i PARR. 3 e 4 a Francesco Chiodelli.

1. Le informazioni contenute in questo capitolo sono state ricavate essenzialmente dai siti ufficiali del quartiere (www.san-felice.it, www.misanfelice.it), da visite sul campo e da interviste con gli abitanti (tra i quali si ringrazia in particolare Luigi Parodi per le preziose informazioni forniteci), da Robbiani (2009).

2. La principale amministrazione di riferimento per il quartiere è comunque quella di Segrate.

3. Il riferimento alle città giardino compare esplicitamente in alcuni materiali pubblicitari degli anni Settanta pubblicati sui quotidiani nazionali.

4. L'operazione viene compiuta con il supporto finanziario di Beni Immobili Italia, importante società immobiliare molto attiva a Milano nel secondo dopoguerra.

5. Come recitava un manifesto pubblicitario degli anni Settanta: «No, questa città non l'ha creata Walt Disney. Eppure è una città da favola. L'unica differenza con le città inventate è che questa esiste davvero, e già ci vivono 1000 persone. [...] Questa città sorge alle porte di Milano, a un quarto d'ora di macchina (non un minuto di più) da Piazza San Babila. [Vi] sorgono il centro civico con il supermercato e i suoi negozi, i tennis, le palestre, le scuole per i bimbi [...] e si stanno creando altri tennis, le piscine, un campo per la pratica del golf e le attrezzature sportive sul lago interno al comprensorio. Non vorreste avere la vostra casa qui? Per voi la vita cambierebbe totalmente: non credete?».

6. Vengono aggiunte torri residenziali e palazzine, i ponti ciclo-pedonali sopra la strada anulare non vengono realizzati, così come la prevista piazza sul lago con bar e ristoranti, sostituita da una palazzina ed alcune ville; nel comparto nord vengono mutate le tipologie degli appartamenti e dei terrazzi; il lago Malaspina non viene incluso nel quartiere, mentre le strade Terza, Quarta, Quinta e Sesta non vengono realizzate (sostituite da via Malaspina e via dello Sport); nel corso degli anni si aggiungono diverse strutture collettive e pubbliche inizialmente non previste (tra cui il centro civico comunale e la chiesa con l'oratorio e il cinema), mentre una parte dei terreni a nord-ovest viene venduta (vi vengono realizzati alcuni interventi terziari esterni al quartiere, tra cui le sedi 3M e Microsoft).

7. Da sottolineare che l'omogeneità stilistica è inizialmente uno dei tratti caratterizzanti dell'intervento, tanto che le abitazioni, per lo meno nei primi anni, vengono vendute con cucina e bagno già arredati, progettati su misura dall'architetto Dominoni.

8. Il totale ufficiale al 2010 è di 4.348 residenti registrati, distribuiti sotto le tre amministrazioni comunali di riferimento come segue: Segrate 2.824, Pioltello 1.154, Peschiera Borromeo 370.

9. I materiali pubblicitari dell'epoca sottolineavano il "prezzo indiscutibilmente conveniente" (inizialmente di 147.000 lire al mq), associato alla possibilità di usufruire di "facilitazioni di pagamento", tra cui un mutuo trentennale sul 60% del costo dell'immobile.

10. Espressione contenuta in un pubblicità del quartiere pubblicata il 23 aprile 1971 sul "Corriere della Sera".

11. Ad oggi sono presenti: un ambulatorio veterinario, due autofficine, due agenzie immobiliari, due agenzie bancarie, una farmacia, tre parrucchieri, un'edicola, due centri di estetica, un negozio d'arredamento e abbigliamento etnico, due gastronomie, due pasticcerie, una merceria, un fruttivendolo, un centro d'abbronzatura, una cartoleria, un'agenzia di viaggi, un negozio di ottica, una videoteca, una tabaccheria, due fast-food etnici, un centro fotocopie e spedizioni, due pizzerie, una tavola calda, sei negozi di abbigliamento, due panifici, quattro bar, un supermercato, una profumeria, una sartoria, un ristorante, un'enoteca, un restauratore di mobili, un centro per lavori di idraulica e muratura, un negozio di computer.

12. Scuole e centro civico sono invece state fornite dal Comune di Segrate.

13. La raccolta dei rifiuti è invece garantita dai comuni di riferimento.

14. Ad attrarre fruitori dall'esterno sono soprattutto le strutture commerciali qui ubicate (supermercato, bar, ristoranti e negozi), oltre che l'ufficio postale e la farmacia. Ad utilizzare le strutture di San Felice sono in particolare i residenti del quartiere di San Bovio a sud, di Tregarezzo a nord-ovest, di Residenze{ctrl.} Malaspina a nord-est, oltre ai lavoratori delle sedi Microsoft e 3M.

15. Rimane traccia di questo fatto nell'intitolazione della stessa ai Santi Carlo e Anna (da Anna Bonomi e il figlio Carlo, proprietari dell'immobiliare).

16. Secondo le stime dell'associazione che lo gestisce, il cinema è fruito per circa il 50% da persone provenienti dall'esterno di San Felice.

17. Il cui bacino di utenza comprende sia San Felice sia Tregarezzo.

18. Cfr. art.1 del regolamento di condominio.

19. Cfr. art.2 del regolamento di condominio.

20. Nel regolamento di condominio non vi è invece indicazione esplicita del regime proprietario al quale sono assoggettati gli spazi collettivi connettivi del quartiere (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi) e quelli verdi, anche se, dallo stesso articolo 2, si può desumere che anche questi rientrino nella proprietà comune, per quanto non relativa ad uno specifico condominio ma all'insieme dei residenti di San Felice (in base alla specificazione che proprietà comune è anche «quant'altro, anche se non espressamente indicato, destinato all'uso comune e non attribuito in proprietà esclusiva ad alcuno»).

21. L'utilizzo del centro sportivo è limitato ai soli soci.

22. L'amministratore può essere scelto anche fra persone esterne al quartiere.

23. L'assemblea dei condomini ha i seguenti compiti: nominare l'amministratore e provvedere alla sua retribuzione; approvare i preventivi annuali della spese e dei consuntivi, oltre che le opere di manutenzione straordinaria; amministrare il fondo comune del condominio.

24. Tali condomini periferici comprendono a volte un solo edificio (ad esempio nel caso delle torri residenziali), altre più strutture (nel caso di ville, palazzine ed esercizi commerciali).

25. Sommate, le quote sono, per dichiarazione degli stessi residenti, nella media milanese. Quelle da versare al condominio periferico sono contenute, e si riferiscono solo alle spese di pulizia e di manutenzione degli edifici di competenza; quelle da versare al condominio centrale sono più rilevanti: oltre all'amministrazione del verde e degli spazi comuni, alla vigi-

lanza, all'illuminazione e alla pulizia delle strade, comprendono anche le spese di riscaldamento delle singole abitazioni e degli spazi comuni (il riscaldamento dell'intero complesso è infatti centralizzato, e assicurato da un'apposita centrale termica).

26. Il quartiere è cintato, ma comunque non murato. La recinzione è bassa, a rete, visivamente permeabile, non controllata elettronicamente.

27. Si può per questo affermare che la deterrenza all'ingresso, se c'è, è praticamente soltanto di tipo psicologico.