

Il problema del pluralismo negli spazi privati: attriti tra diritti fondamentali

Francesco Chiodelli*, Stefano Moroni**

* Gran Sasso Science Institute, L'Aquila

** Politecnico di Milano, Dipartimento di architettura e studi urbani (francesco.chiodelli@gssi.infn.it; stefano.moroni@polimi.it)

L'articolo propone una riflessione su alcune questioni problematiche relative al pluralismo negli spazi privati.

Si analizzano in particolare due tipi di spazi privati che sollevano problemi particolarmente complessi: le comunità contrattuali e i centri commerciali.

Per ciascuno di questi due tipi di spazio, vengono discusse questioni di pluralismo in relazione alle regole di accesso e alle regole di comportamento.

Nel corso della trattazione emerge con chiarezza il conflitto tra il valore del pluralismo e altri valori (libertà di contratto, diritto di escludere insito nella proprietà privata); nelle conclusioni vengono presentate due possibili prospettive etiche in base alle quali approcciare tale conflitto

1. Introduzione: una questione poco esplorata¹

Proporre una riflessione su alcune questioni problematiche relative al pluralismo negli spazi privati ci pare rilevante – e non scontato – per due motivi².

In primo luogo e da un punto di vista generale, il pluralismo³ può essere sicuramente considerato come uno dei principali valori positivi caratterizzanti la vita urbana; la sua protezione e promozione sono riconosciute dai più come un fatto desiderabile (indesiderabili sono invece considerate le politiche che limitano il pluralismo) (Moroni, 2013). Tuttavia il pluralismo urbano non può essere ritenuto un valore acquisito una volta per tutte (risultato quasi automatico della semplice giustapposizione nello spazio urbano di personalità e modi di vita diversi, come sosteneva ad esempio Wirth, 1938). Diversi sono i segnali che testimoniano una tendenza opposta, un'inclinazione a contenere il grado di pluralismo delle nostre società e città, rimettendo in discussione valori quali cosmopolitismo e tolleranza (Bauman, 1999).

In secondo luogo, si può osservare che la riflessione su spazio e pluralismo è sì ampia, tuttavia si tende solitamente a focalizzarla solo sugli spazi pubblici (Blomley, 2009; Ellickson, 1996; Mitchell, 1997, 2003). Un versante importante – ma poco esplorato – della riflessione riguarda invece le questioni di pluralismo negli spazi privati (problema anch'esso cruciale, non foss'altro per la crescente quota di tempo che un'ampia porzione di popolazione passa in tali spazi – si pensi ai centri commerciali).

Scopo di questo intervento è, pertanto, proporre un ragionamento sulle questioni di pluralismo per come emergono all'interno di alcune tipologie di spazi privati. Il problema centrale è *se, come e perché* il pluralismo possa essere garantito anche entro spazi privati. Prima di procedere, sono però necessarie due puntualizzazioni.

La prima puntualizzazione riguarda le varie categorie di spazi. Lo spazio urbano può essere distinto, in base alla *proprietà*, in spazio pubblico (il proprietario è lo stato, ai suoi vari livelli) e in spazio privato (il proprietario è un soggetto privato). Lo spazio privato può a sua volta essere distinto in almeno tre categorie principali: (i) *spazi privati semplici* (ossia, spazi privati a uso tipicamente individuale/familiare; è il caso, ad esempio, delle abitazioni private); (ii) *spazi privati complessi* (ossia, spazi privati in cui l'uso è concesso solo ai membri di un determinato gruppo, riuniti in forma di associazione o club; è il caso, ad esempio, delle diverse forme di comunità contrattuali); (iii)

Parole chiave: pluralismo; spazi privati; regole

spazi privati a uso collettivo (ossia, spazi privati che forniscono servizi di interesse allargato; è il caso, ad esempio, di ristoranti, cinema, centri commerciali)⁴.

Ovviamente, distinguere lo spazio privato dallo spazio pubblico in base al legittimo proprietario (che ha, almeno *prima facie*, prerogative particolari sullo spazio in suo possesso) è solo uno dei modi possibili per introdurre distinzioni tra i vari tipi di spazi urbani. Ciò che assumiamo qui è che certe forme differenti di distinzione sarebbero poco rilevanti in sé⁵, e altre opzioni ancora sarebbero meno appropriate alla luce dello specifico problema che intendiamo affrontare qui⁶ (che – va sottolineato – sorge solo se si accetta come sfondo una forma istituzionale di tipo liberal-democratico⁷). Inoltre, l'idea di proprietà assunta qui non è quella, semplicistica, secondo cui quest'ultima sarebbe una mera relazione tra un possessore e un oggetto, ma la più convincente idea secondo cui la proprietà è un rapporto tra diverse persone in relazione ad un oggetto (Baron, 2006; Needham, 2007)⁸.

La seconda puntualizzazione riguarda la regolamentazione degli spazi. In termini generali, due sono i tipi di limitazioni applicabili all'uso di uno spazio: (i) *limitazioni di accesso* (si impedisce l'ingresso in uno spazio a determinate categorie o persone in base a certe caratteristiche); (ii) *limitazioni di comportamento* (si esclude da uno spazio chi non si attiene alle regole di utilizzo dello stesso). Sia gli attori pubblici sia gli attori privati possono introdurre regole di accesso e di comportamento relative all'uso degli spazi di cui sono proprietari. Il soggetto pubblico introduce però anche meta-regole che riguardano la possibilità, da parte del privato, di imporre legittimamente regole di accesso e comportamento negli spazi di sua proprietà. In conclusione e tornando al nostro tema di fondo, possiamo osservare che sono soprattutto gli *spazi privati complessi* e gli *spazi privati a uso collettivo* a sollevare problemi particolarmente difficili relativamente (a quali limiti possano essere imposti) alle regole di accesso e di comportamento che un proprietario privato può applicare ad essi, influenzando il grado di pluralismo che può in tal caso darsi. Gli *spazi privati semplici*, invece, non sollevano solitamente problemi di pluralismo (pubblicamente rilevanti); in tal caso è infatti normalmente ammessa una vasta gamma di restrizioni di accesso e di comportamento. Ci concentreremo dunque solo sui primi due casi e, all'interno di essi, su due esempi particolari: le comunità contrattuali residenziali (par. 2) e i centri commerciali (par. 3). La scelta di queste due realtà dipende dal fatto che si tratta di forme organizzative spaziali che hanno avuto ampio successo presso vari settori della popolazione, svolgendo ruoli e funzioni un tempo garantiti da altri tipi di spazi. Nel corso della discussione faremo esempi tratti soprattutto dal contesto statunitense; questo dipende semplicemente dal fatto che certe forme organizzative spaziali sono emerse negli Stati Uniti da più tempo e hanno avuto in tale contesto maggiore diffusione⁹; anche per questo, prima qui che altrove, sono incorse in difficili e interessanti problemi di carattere giuridico e costituzionale. Deve essere tuttavia chiaro che le questioni di *etica pubblica* che sono al centro di questo articolo – e che metteremo in evidenza in situazioni particolari – non dipendono in modo specifico dalla realtà culturale o istituzionale statunitense, ma da nuove tensioni e sfide che investono il nostro vivere (ad esempio, nei paesi occidentali) in realtà culturali e istituzio-

nali di matrice liberal-democratica (intesa, in senso generale, come prospettiva che riconosce valore cruciale agli individui e alle loro preferenze, cercando di rendere compatibili i diritti di ognuno di detenere proprietà privata e perseguire un progetto autonomo di vita).

2. Pluralismo e spazi privati complessi: il caso delle comunità contrattuali residenziali

Consideriamo, anzitutto, quel caso paradigmatico di spazi privati complessi che sono le comunità contrattuali residenziali¹⁰ – l'esempio più noto delle quali è rappresentato dalle *homeowners associations* statunitensi, associazioni di proprietari che detengono in proprietà esclusiva la loro abitazione e in comune certi spazi collettivi. Spesso tali comunità contrattuali sono assimilate a spazi pubblici¹¹; tuttavia rimangono, interamente, spazi di proprietà privata. Ciò significa che, nelle comunità contrattuali, deve valere lo stesso ampio ventaglio di libertà di escludere (accessi e comportamenti) che è normalmente accettato in relazione agli spazi privati semplici? Oppure devono valere regole analoghe a quelle valide per gli spazi pubblici? Nella restante parte del paragrafo articoleremo tali questioni con riferimento prima alle *regole di accesso* (par. 2.1.) e, successivamente, alle *regole di comportamento* (par. 2.2.).

2.1. Regole di accesso

Consideriamo dapprima il problema delle norme di ammissione che regolano l'accesso alle comunità contrattuali per i residenti permanenti (ad esempio, nel caso dell'acquisto di un appartamento ricompreso all'interno degli spazi gestiti da una comunità contrattuale)¹². Dando per assodato il fatto che una comunità contrattuale deve poter avere un qualche diritto di selezionare i propri membri (le comunità contrattuali sono spazi residenziali privati; il diritto di esclusione è costitutivo della nozione di proprietà privata: Epstein, 1997; Rahe, 2002), il problema principale riguarda i *confini* di tale diritto di esclusione e la legittimità dei *criteri* su cui fondare tale esclusione.

Ad esempio, una comunità contrattuale residenziale dovrebbe poter selezionare i propri membri in base al colore delle pelle o alla religione? Solitamente si riconosce che le comunità contrattuali *non* possono prevedere restrizioni di accesso fondate sul colore della pelle, la religione, le preferenze sessuali (negli Stati Uniti, ad esempio, tale posizione è stata ribadita da diverse sentenze della Corte Suprema: Siegel, 1998). Tuttavia, non è facile stabilire quali *altri* tipi di discriminazione possano invece essere accettati. Ad esempio, le *retirement communities* applicano soglie di accesso alla comunità legate all'età dei residenti¹³; il *cohousing* riconosce la propria specificità nel 'vicinato elettivo', ossia sulla selezione dei vicini di casa in base ad affinità empatiche¹⁴. Sono accettabili questi tipi di discriminazione? Per quali ragioni possiamo considerarle diverse da discriminazioni fondate, ad esempio, sulla religione o sulle preferenze sessuali?

Si noti, inoltre, che non è sempre facile determinare quando un qualche tipo di discriminazione che consideriamo inaccettabile (ad esempio, basata sulla religione) viene effettivamente perpetrata. Nel caso in cui una comunità contrattuale voglia mettere in campo un tale tipo di discriminazione lo può infatti

fare senza dichiararlo esplicitamente nella propria carta costitutiva. Lo può fare, ad esempio, attraverso i servizi che fornisce (Strahilevitz, 2006). Si pensi al noto caso della comunità di Ave Maria in Florida, fondata con lo scopo di creare una comunità residenziale strettamente cattolica: certi simboli religiosi sono diffusi in tutti gli spazi collettivi, le scuole sono tutte di matrice cattolica, la vendita di riviste pornografiche e contraccettivi è vietata, e così via (Bollinger, 2009; Carta, 2010). Si è, in questo caso, di fronte a una discriminazione in base alla religione? È legittima la creazione di una comunità di questo tipo?

Nel riflettere su tali questioni, si tenga presente il fatto che criteri restrittivi di ammissione sono tipici di molti club e associazioni (dai Boy Scouts al Rotary club). Se gli stessi criteri di ammissione fossero applicati alle comunità contrattuali, molti di questi sarebbero molto probabilmente considerati discriminatori. La domanda difficile è dunque questa: c'è davvero una differenza rilevante tra i vari casi e, se sì, quale?

2.2. Regole di comportamento (fondative e operative)

Problemi altrettanto complessi emergono quando si considerano le regole di comportamento introdotte dalle comunità contrattuali (queste regole riguardano comportamenti e stili di vita dei residenti *all'interno* della comunità). Nell'analizzare tali problemi è utile distinguere quelli che sorgono (i) in relazione alle *regole fondative* (stabilite *ex-ante* rispetto alla formazione della comunità e accolte contrattualmente dall'acquirente all'atto di acquisto della casa)¹⁵ da quelli che sorgono (ii) in relazione alle *regole operative*¹⁶ introdotte successivamente dal *board*¹⁷ della comunità contrattuale.

Regole fondative (contenute nel contratto originario). Come già notato, ciascun proprietario, all'atto di acquistare un'abitazione all'interno di una comunità contrattuale residenziale, firma volontariamente un contratto che prevede l'accettazione delle regole costitutive della comunità stessa. Alcune di queste regole, però, potrebbero sollevare problemi di pluralismo perché limitano alcune libertà individuali: ad esempio, la possibilità o meno di tenere animali, di avere una motocicletta, di ospitare stabilmente persone che non sono membri della comunità contrattuale in questione, ecc.

Se si adotta una prospettiva puramente 'contrattualista', tali questioni sono facilmente risolvibili: le regole fondative sono legittime e devono essere rispettate dai residenti, anche nel caso in cui pongano restrizioni a diritti fondamentali e costituzionalmente garantiti, in quanto sono state volontariamente sottoscritte (Ellickson, 1982)¹⁸.

Alcune critiche a tale posizione sono però possibili. Un primo tipo di critica (che potremmo definire 'interna') sottolinea che certe circostanze potrebbero mettere in dubbio la legittimità degli obblighi contenuti nelle regole costitutive. Ad esempio: (i) mancanza di un effettivo consenso informato (il compratore potrebbe non aver completamente compreso gli aspetti organizzativi e le restrizioni della comunità contrattuale in questione); (ii) mancanza di informazione adeguata (il venditore potrebbe aver omesso alcune informazioni rilevanti); (iii) mancanza di reali alternative (in certe aree degli Stati Uniti, ad esempio, le nuove abitazioni sono disponibili soltanto all'interno di comunità contrattuali) (Alexander, 1988, 1989, 1999; Brower, 1992;

Fleming, 2006; Frug, 1982). Un secondo tipo di critica (che potremmo definire 'esterna') sottolinea che non tutti gli obblighi contenuti all'interno di regole contrattuali devono essere considerati di per se stessi validi. Come sostiene Singer (2008, pp. 153-154), venditore e compratore «hanno il diritto di chiedersi vicendevolmente varie cose; tuttavia, la cornice di una società libera e democratica impone che alcune richieste siano tolte dal tavolo. Alcune domande sono inappropriate. [...] Esistono standards minimi della relazione contrattuale».

Per quanto tutte queste critiche siano rilevanti (e possano suggerire la possibilità di imporre alcuni limiti generali alla libertà di contratto e prevedere la nullità del contratto stesso in caso di violazione), non cancellano tuttavia il fatto che l'esistenza di un contratto (unanime) è una differenza ineliminabile tra le città tradizionali e le comunità contrattuali residenziali. Le città, intese come municipalità, sono anche composte da 'membri involontari' che non hanno firmato alcun tipo di contratto esplicito; al contrario, l'appartenenza a una comunità contrattuale deriva unicamente da un contratto esplicitamente accettato e firmato (Ellickson, 1982; Boudreaux e Holcombe, 1989 e 2002; Epstein, 1997, 2002; Foldvary, 1994; Gordon, Beito e Tabarrok, 2005). È dunque difficile sostenere che non ci possa essere alcuna differenza tra le regole basilari di comportamento applicabili a una comunità contrattuale e le regole di comportamento applicabili alle aree pubbliche delle città.

Regole operative (introdotte dal board). Ulteriori problemi riguardano le decisioni assunte in un secondo tempo (ossia, successivamente alla formazione della comunità) dal *board*. Il *board* di una comunità contrattuale residenziale prende decisioni che riguardano, ad esempio, l'uso degli spazi collettivi, certe caratteristiche estetiche degli edifici, l'utilizzo di alcuni spazi privati.

Nelle regole fondative della comunità è contenuto l'obbligo, per tutti i residenti, di rispettare le decisioni del *board*. Secondo alcuni autori, ciò tuttavia non significa che *ogni* decisione del *board* sia di per sé automaticamente legittima¹⁹. Il diritto di decisione a maggioranza deve essere sicuramente salvaguardato; tuttavia, possono essere ragionevoli determinate forme di protezione dei proprietari che si trovano in minoranza rispetto a certe decisioni del *board* (Sterk, 1997)²⁰. Situazioni problematiche emergono, in particolare, nei casi in cui sono in questione diritti individuali fondamentali. Si pensi al caso di regole che restringono forme di espressione politica, ad esempio l'esposizione di una bandiera o di un cartellone elettorale nei giardini privati delle abitazioni: può il *board* di una comunità introdurre regole di questo tipo, come è spesso accaduto negli Stati Uniti (Fleming, 2006)?

Alcuni autori sostengono che le restrizioni dei poteri del *board* sono giustificate da una peculiarità delle comunità contrattuali. Un'opzione a disposizione delle minoranze scontente all'interno di un'associazione o di un club è l'opzione *exit* (chiunque non accetti le decisioni prese e le regole imposte, può abbandonare l'associazione o il club); tuttavia, nel caso di una comunità contrattuale residenziale, il costo di tale opzione è particolarmente elevato. Lasciare una comunità contrattuale non è come lasciare un circolo di scacchi: le ripercussioni economiche legate a tale scelta sono rilevanti (stante il fatto che per molte persone l'acquisto di una casa è uno degli investi-

menti più importanti di tutta la vita), così come lo sono quelle di natura funzionale ed emotiva (cambiare casa significa, ad esempio, cambiare vicini, scuole, abitudini) (Sterk, 1997; Alexander, 2002). In sintesi, sia a livello di regole fondative, sia a livello di regole operative introdotte dal *board*, i problemi citati alludono a una questione di natura più generale: certi diritti fondamentali/ costituzionali – ad esempio il diritto di espressione del proprio credo politico – devono essere protetti e garantiti anche all'interno di una comunità contrattuale? La risposta a questa domanda non è scontata. Per quanto sia universalmente riconosciuta l'importanza della difesa di tali diritti, e per quanto sia necessario che tali diritti vengano garantiti all'interno degli spazi pubblici e in relazione alle attività pubbliche, una loro estensione completa e incondizionata in relazione a qualsiasi tipo di spazio e attività (ivi compresi spazi e attività private) sembra problematica²¹.

3. Pluralismo e spazi privati a uso collettivo: il caso dei centri commerciali

Problemi di pluralismo emergono anche nel caso degli spazi privati a uso collettivo. Come già detto, questi ultimi sono spazi che, seppur di proprietà privata, forniscono un servizio di interesse allargato, fruito spesso da un numero elevato di persone. L'esempio qui esaminato è quello, paradigmatico, dei centri commerciali²². Anche in questo caso la discussione è divisa in due parti, la prima dedicata alle *regole di accesso* (par. 3.1.), la seconda alle *regole di comportamento* (par. 3.2.).

3.1. Regole di accesso

In relazione alle regole di accesso, ci focalizziamo, in particolare, sulle regole che riguardano l'accesso al centro commerciale di utenti e consumatori²³. Solitamente i centri commerciali non applicano esplicite restrizioni di accesso relative a specifiche categorie²⁴: la loro funzione commerciale li spinge infatti a tentare di attrarre un pubblico più largo possibile. I casi di esplicite restrizioni di accesso relative a specifiche categorie sono limitati²⁵. In effetti, i centri commerciali sono abitualmente frequentati da un'ampia varietà di persone, diversa per origine, religione, colore della pelle e censo²⁶. Nel caso in cui un centro commerciale dovesse imporre una qualche esplicita restrizione di accesso legata a colore della pelle, religione o etnia, sarebbe accusato di discriminazione e tale restrizione sarebbe considerata illegittima. Tuttavia non è sempre facile tracciare un chiaro confine tra discriminazione accettabile e discriminazione inaccettabile. È ad esempio accettabile impedire l'accesso a certe categorie perché 'disturbano' l'atmosfera del centro commerciale, ad esempio persone che chiedono l'elemosina?

3.2. Regole di comportamento

Problemi analoghi a quelli che sorgono nel caso delle restrizioni di accesso, emergono anche in relazione alle restrizioni di comportamento. Si pensi, in particolare, al caso di regole che impediscono certe forme di libera espressione delle opinioni personali (in special modo politiche) all'interno di un centro commerciale: la distribuzione di volantini e materiali informativi, la raccolta di firme per una campagna politica, l'organiz-

zazione di un'assemblea, ecc. Questo genere di limitazione è accettabile? Oppure, come sostengono alcuni autori, forme di libera espressione politica dovrebbero essere permesse anche all'interno dei centri commerciali, tanto quanto lo sono negli spazi pubblici?²⁷.

La domanda non è affatto scontata. Negli Stati Uniti, nel corso degli ultimi decenni, la questione è stata affrontata diverse volte dalla Corte Suprema, la quale ha infine riconosciuto che, in termini generali, non esiste alcun automatico diritto di libertà di espressione all'interno di un centro commerciale (McPheron, 1996; Sisk, 2007). Di conseguenza, il proprietario del centro commerciale può regolare tempi e modi delle attività politiche all'interno degli spazi di sua proprietà, solitamente vengono tollerate sole quelle attività che non interferiscono con la funzione commerciale dello spazio, e, in ogni caso, anche tali attività sono soggette a specifiche regole di svolgimento (ad esempio, sono confinate all'interno di precisi spazi).

È interessante notare come la Corte Suprema degli Stati Uniti (in *Amalgamated Food v. Logan Valley Plaza*, 1968) avesse inizialmente esteso il diritto di libera espressione anche ai centri commerciali, sulla base del cosiddetto principio di «equivalenza funzionale»²⁸: a fronte della constatazione che, per la propria centralità nella vita sociale della popolazione, i centri commerciali erano diventati *de facto* equivalenti a centri città, la Corte aveva stabilito che il diritto di libera espressione dovesse essere garantito anche in tali luoghi (Askin, 1998). È evidente come i centri commerciali abbiano assunto un'importanza crescente in termini di aggregazione e socializzazione di larghe porzioni di popolazione (Perlette and Cowen, 2011). Tuttavia, i centri commerciali *non sono* centri città, per il semplice fatto che sono spazi di proprietà privata (Sisk, 2007). E in effetti, nelle sentenze successive a *Amalgamated Food v. Logan Valley Plaza*, la Corte Suprema degli Stati Uniti ha messo in discussione la possibilità di applicare il concetto di 'equivalenza funzionale' ai centri commerciali²⁹.

La questione generale sollevata in questi casi è la seguente: fino a che punto il diritto del proprietario di governare la sua proprietà privata può essere limitato, senza che ciò mini il concetto stesso di proprietà privata? Come noto, la facoltà di selezionare accessi e comportamenti è una delle prerogative fondamentali che si riconoscono alla proprietà privata: «è difficile concepire una proprietà come privata se il diritto di escludere è sconosciuto» (Epstein, 1997, p. 22).

Nel caso specifico dei centri commerciali, un altro problema complesso riguarda la legittimità di stabilire regole *sui generis* che possano essere applicate solo ai centri commerciali, ma non ad altri analoghi spazi privati a uso collettivo: perché, ad esempio, accettare senza problemi (come solitamente avviene) che le attività politiche siano bandite da bar, negozi, discoteche e cinema, mentre non sempre lo si accetta nel caso dei centri commerciali? Quali sono i criteri e le ragioni su cui fondare tale differenziazione?

4. Conclusioni: due prospettive etiche (priorità della libertà sul pluralismo vs. priorità del pluralismo sulla libertà)

Nonostante il pluralismo sia indubbiamente un valore desiderabile per le nostre città (Sennett, 1992; Sandercock, 1998;

Amin and Thrift, 2002; Florida, 2005 e 2007), non è sempre chiaro come possa essere promosso. Ciò è particolarmente vero nel caso degli spazi privati: qui il pluralismo entra in conflitto con altri valori, in particolare con il valore della libertà di contratto e con il diritto di esclusione insito nel concetto stesso di proprietà privata. Tali questioni possono essere affrontate alla luce di diverse prospettive etiche; qui ne consideriamo due, interne alla tradizione liberal-democratica (ognuna delle due cerca infatti di trovare soluzioni al nostro problema di fondo suggerendo diverse gerarchie tra valori/diritti che sono parte costitutiva di tale tradizione). La prima prospettiva può essere considerata come un'estremizzazione dell'idea di 'libertà come neutralità', la seconda come un'accentuazione dell'idea di 'libertà come pluralismo'³⁰.

Prima prospettiva: priorità di certe forme di libertà. Se assumiamo che certe forme di libertà – in particolare, la libertà di contratto e la libertà di escludere altri da proprietà private – sono i valori fondamentali, appare di conseguenza indesiderabile limitarle, anche nel caso in cui ciò possa garantire un maggior pluralismo (negli spazi privati)³¹. Si noti che con ciò non si nega il valore del pluralismo, ma lo si considera secondario – gerarchicamente sotto-ordinato – rispetto a certe libertà individuali. È questo il punto di vista adottato ad esempio dai libertari (Nozick, 1974; Naverson, 2001). In base a questa prima prospettiva, molti dei problemi da noi sottolineati in questo intervento sarebbero facilmente risolvibili (o forse, meglio, 'dissolvibili'). La libertà di contratto e quella di escludere altri dalla proprietà privata sono infatti *sempre* preminenti (Epstein, 1997)³²; da un punto di vista etico, tutti i casi (spaziali) sono *identici*. In primo luogo, ogni proprietario di un complesso, ad esempio un centro commerciale, avrebbe il diritto di selezionare a piacimento accessi e comportamenti nello spazio di sua proprietà. Potrebbe impedire l'accesso ad alcune categorie di persone, ad esempio questuanti. E potrebbe vietare certe azioni o attività al suo interno, ad esempio comportamenti che riterrebbe intralciassero la 'vocazione' commerciale del luogo come la raccolta di firme per una petizione. In secondo luogo, ogni libera associazione residenziale di individui, di qualunque dimensione essa sia, potrebbe scegliere di autolimitare i propri diritti costituzionali (ad esempio il diritto alla libertà d'espressione) e di regolare la propria convivenza come meglio crede. Ovviamente l'autorità locale – o sovralocale – non avrebbe alcuna possibilità di impedire tali scelte, nemmeno in fase di rilascio di permessi: nella prospettiva che stiamo considerando l'autorità pubblica non ha infatti tali prerogative, né in termini impositivi né in termini negoziali. Alla facilità di affrontare tutti i casi possibili in modo analogo e immediato fa da contraltare l'opinabile libertà totale di esclusione di altri (da una proprietà privata) in base a qualsiasi criterio preferito e il paradosso di poter liberamente scegliere per se stessi di rinunciare a certe libertà (Alexander, 2002)³³.

Seconda prospettiva: priorità del pluralismo. Se, diversamente dalla prima prospettiva, assumiamo che è il pluralismo a essere il valore fondamentale, appare allora possibile limitare certi tipi di diritti individuali (nello specifico, il diritto di contratto e il diritto di esclusione dalla proprietà privata) per salvaguardare il pluralismo stesso³⁴. Si noti che ciò non significa, necessa-

riamente, negare l'importanza della libertà di contratto o del diritto di esclusione da proprietà private; semplicemente, tali diritti non sarebbero più considerati primari e assoluti. Un'idea di questo tipo è ad esempio abbracciata da chi difende l'idea di tolleranza come 'riconoscimento' (Galeotti, 2002) o l'idea del liberalismo come 'cosmopolitismo' (Waldron, 1992)³⁵. In base a queste prospettive, è ovviamente più semplice giustificare certe limitazioni alla libertà o alla proprietà in nome del pluralismo, accettando leggi anti-discriminazione anche relativamente agli spazi privati³⁶. I sostenitori di questa prospettiva riterranno che un centro commerciale non dovrebbe introdurre regole d'accesso che discriminino tra categorie di persone e che non dovrebbe impedire certi tipi di comportamento al suo interno, come, ad esempio, la raccolta di firme per una campagna sociale e l'eventuale connessa distribuzione di volantini (fermo restando che tali attività andrebbero comunque concordate con la proprietà in termini di spazi e tempi). Allo stesso modo, si riterrrebbe inaccettabile che un'associazione di residenti introduca barriere all'ingresso e/o restringa la libertà d'espressione al suo interno (ad esempio, impedendo l'esposizione di cartelli politici, di bandiere, ecc.)³⁷. Un problema particolare che sorge per questa prospettiva (problema tanto teorico quanto pratico) riguarda la differenziazione tra i vari casi.

Ad esempio: in base a quale ragione è possibile distinguere una *singola* abitazione privata (cui tendenzialmente anche questa prospettiva riconoscerebbe la più ampia libertà di scelta) da un *insieme organizzato* di abitazioni private che costituiscono un tutt'uno, ossia una comunità contrattuale residenziale (cui verrebbero invece applicate leggi anti-discriminazione)?

Si noti che la differenza di dimensione e di scala non sembra essere un criterio sufficiente a fondare in modo soddisfacente tale distinzione³⁸. In modo simile: in base a quale ragione distinguere associazioni non residenziali (ad esempio il Rotary Club) da associazioni residenziali (ossia le comunità contrattuali), applicando certe leggi anti-discriminazione soltanto alle seconde? O ancora: in base a quale ragione applicare un trattamento pubblico differenziato (sempre in termini di leggi anti-discriminazione) a spazi differenti per funzione, ma pur sempre privati (una casa individuale e un bar), o a diversi spazi privati con funzione affine (un centro commerciale e un ristorante)?

Naturalmente, il fatto che non sia facile stabilire criteri convincenti per giustificare tali distinzioni non significa che sia impossibile individuarli; ciò che ci preme sottolineare è che la questione è decisamente più complessa di quanto generalmente riconosciuto.

In conclusione, è importante ribadire che lo scopo delle riflessioni proposte in questo intervento non è certo quello di dare una risposta alle ardue questioni sollevate (né di prendere posizione per una delle due alternative etiche considerate, o per qualche prospettiva intermedia). L'obiettivo centrale è piuttosto quello di sottolineare la rilevanza della questione di fondo e la necessità di una maggiore riflessione in proposito. Ciò che ci sembra interessante evidenziare è che il problema del pluralismo, così centrale nel dibattito pubblico attuale (Rescher, 1993; Larmore, 1996; Connolly, 2005), diventa particolarmente complesso quando affrontato con riferimento allo *spazio* (Moroni e Chiodelli, 2011) e, ancor di più, con riferimento allo *spazio privato* (Moroni e Chiodelli, 2013).

Note

1. Il presente lavoro è frutto della collaborazione dei due autori. Tuttavia, la stesura finale dei paragrafi 1 e 3 è attribuibile principalmente a Francesco Chiodelli, mentre la stesura finale dei paragrafi 2 e 4 è attribuibile prevalentemente a Stefano Moroni.
2. Una trattazione diversamente articolata e più dettagliata dei contenuti di questo saggio è presente in Moroni e Chiodelli, 2013.
3. Possiamo definire il 'pluralismo' come la coesistenza di nozioni multiple di che cosa costituisca una vita buona e degna di essere vissuta. Le concezioni individuali del bene possono differire, ad esempio, in termini di credenze religiose, stili di vita, preferenze sessuali, interessi culturali, opinioni politiche.
4. Per un approfondimento, si rimanda a Moroni e Chiodelli, 2011; Chiodelli e Moroni, 2013.
5. Non sarebbe ad esempio possibile definire – come spesso si fa – gli spazi privati come luoghi 'ad accesso limitato' e gli spazi pubblici come spazi 'aperti a tutti' perché, in entrambi i casi, si trovano regole limitative sia d'accesso sia di comportamento (e, in certi casi, queste potrebbero essere meno severe per alcuni spazi privati: un centro commerciale privato è ad esempio molto più accessibile di una caserma pubblica e i comportamenti all'interno sono molto meno disciplinati).
6. Se, ad esempio, definiamo *ab origine* 'pubblici' certi spazi formalmente di proprietà privata poiché frequentati da molte persone che li usano come spazi pubblici tradizionali, il problema di cui ci occupiamo qui non emerge in tutta la sua complessità solo perché eliminato con un *fiat*.
7. In situazioni diverse, ad esempio in una situazione *anarchica* in cui tutti suoli sono privati o in una *collettivista* in cui tutti i suoli sono pubblici, il problema centrale di cui ci occupiamo qui nemmeno sorge (o, comunque, assume forme totalmente diverse).
8. Queste relazioni riguardano tre elementi: (i) confini; (ii) diritti rivendicabili; (iii) forme di controllo impiegabili (Shaffer, 2009).
9. Negli Stati Uniti ci sono oggi più di 100.000 *shopping malls* (www.iscsc.org; www.census.gov) e oltre 170.000 *homeowners associations*, per un totale di circa 13 milioni di *housing units* e oltre 32 milioni di abitanti (www.cainonline.org; si tenga presente che tali dati escludono i tradizionali condomini).
10. Le comunità contrattuali sono «forme organizzative a base territoriale (ossia legate a una specifica porzione di territorio) a cui i membri aderiscono volontariamente alla luce di un contratto unanimamente accolto e in vista dei benefici che ciò garantisce loro. Il contratto stabilisce, più precisamente, i diritti e i doveri dei membri della comunità contrattuale: tra i doveri rientrano il rispetto di regole di convivenza (regole d'uso dei beni immobili e degli spazi, e regole di condotta e di procedura di carattere più generale), così come l'obbligo a pagare un qualche tipo di contributo monetario o fornire qualche tipo di prestazione per garantire il funzionamento della comunità contrattuale stessa; tra i diritti sono contemplati l'uso di determinati beni e la disponibilità di servizi di vario genere» (Brunetta e Moroni, 2011, p. 9).
11. Ciò avviene soprattutto nei casi in cui la comunità contrattuale residenziale ha dimensioni rilevanti (si tenga presente che, negli Stati Uniti, alcune comunità contrattuali contano più di 50.000 abitanti/membri; si vedano Brunetta e Moroni, 2008 e 2012).
12. Il problema si pone in modo analogo rispetto al diritto di una comunità contrattuale di selezionare l'accesso temporaneo e occasionale di non-membri (ad esempio i visitatori) della comunità, ma non ci occuperemo qui anche di questo versante della questione.
13. Una *retirement community* è una particolare forma di comunità contrattuale dedicata specificatamente agli anziani, in cui vengono ammessi solo residenti al di sopra di una certa soglia di età (tale soglia è diversa da comunità a comunità). Le *retirement communities* sono diffuse soprattutto negli Stati Uniti. Per un approfondimento, si vedano McHug, 2007; McHug e Larson-Keagy, 2005.
14. Per un approfondimento sul *cohousing* si veda ad esempio Chiodelli, 2010.
15. Sono le regole raccolte nella cosiddetta *Declaration of covenants, conditions and restrictions*. Riguardano, solitamente, l'uso degli immobili

e gli aspetti generali del funzionamento della comunità. Sono valide per lunghi periodi di tempo e sono modificabili solo attraverso procedure straordinarie (che richiedono l'esistenza di super-maggioranze) (Brunetta e Moroni, 2008).

16. Tali regole riguardano aspetti minuti e contingenti della vita della comunità. Hanno solitamente durata limitata nel tempo e sono facilmente rivedibili (Brunetta e Moroni, 2008).

17. Il *board* è un organo, eletto periodicamente dai residenti, che si occupa del funzionamento quotidiano della comunità (raccollectare le quote associative, gestire i servizi collettivi, accertare il rispetto delle regole). I membri del *board* prestano generalmente il loro servizio gratuitamente e sono normalmente membri della comunità. Nella propria azione, sono spesso coadiuvati da comitati specifici, formati sempre da membri volontari della comunità. Le comunità contrattuali funzionano in sostanza come una sorta di 'governo privato' (Helsley and Strange, 1998; Hills, 2003; Baer and Feiock, 2005; Cheung, 2008).

18. Quando si è dovuta esprimere in proposito, la Corte Suprema degli Stati Uniti ha solitamente ribadito l'obbligo, da parte dei residenti delle comunità contrattuali, di rispettare tali regole.

19. Ci riferiamo naturalmente a decisioni prese nell'ambito dei legittimi poteri del *board*, nel rispetto delle regole fondative.

20. Tali forme di protezione della minoranza sarebbero secondo alcuni (ad esempio French, 1992) tanto più necessarie oggi, a fronte di un costante ampliamento dei poteri discrezionali dei *boards*.

21. Negli ultimi decenni, la Corte Suprema degli Stati Uniti si è espressa su questo aspetto diverse volte. Si vedano ad esempio Bollinger, 2009; Chadderton, 2006; Franzese e Siegel, 2008; Kennedy, 1995; Rishikof e Wohl, 1996.

22. I centri commerciali sono solitamente definiti come complessi di negozi con spazi comuni e servizi vari. Un'interpretazione più sofisticata del fenomeno è fornita da MacCallum (1970, 1997, 2003) che suggerisce di considerarli come casi particolari di «multiple-tenant income property». Per un approfondimento di questo punto si vedano Brunetta e Moroni, 2008.

23. Problemi differenti, che non vengono discussi in questa sede (ma che hanno comunque rilevanza: Staeheli e Mitchell, 2006), riguardano i criteri in base ai quali il proprietario del centro commerciale può selezionare i singoli esercenti commerciali a cui dare spazio all'interno del centro.

24. Alcuni autori sostengono che le restrizioni sono in questo caso soprattutto di tipo indiretto e psicologico (si veda ad esempio Goss, 1993).

25. Un esempio riguarda il Mall of America a Bloomington, Minnesota: in seguito a episodi di violenza giovanile all'interno del centro commerciale è stato impedito l'accesso ai minori di sedici anni non accompagnati, il venerdì e il sabato sera, dalle 18.00 fino all'orario di chiusura (Freeman, 1998).

26. Alcuni autori (si vedano ad esempio Sandercock, 1997; Voyce, 2006) sostengono che i centri commerciali sono luoghi caratterizzati da un'elevata omogeneità sociale. Come argomentano Stillerman e Salcedo, 2012, ciò sembra tuttavia riferirsi soltanto a una limitata parte del fenomeno (nello specifico, i centri commerciali di alcune aree suburbane statunitensi nel secondo dopoguerra).

27. «Se i centri commerciali assumono la funzione di nuove piazze cittadine o di nuovi spazi civici, allora le attività politiche autorizzate all'interno degli spazi pubblici dovrebbero essere autorizzate anche all'interno dei centri commerciali. In caso contrario, autorizzando nel centro commerciale solo certi tipi di funzioni comunitarie messe in campo da certi membri della comunità, si isolano certe persone dal dialogo e dal confronto con il dissenso e con idee diverse» (Staeheli e Mitchell, 2006, p. 988).

28. Il principio di equivalenza funzionale è stato formulato dalla Corte Suprema degli Stati Uniti, per la prima volta, nel 1946, in *Marsh v. Alabama*. Il caso riguardava una comunità contrattuale, la *company town* di Chickasaw, Alabama, posseduta e gestita dalla Gulf Shipping Corporation, che fu dichiarata 'equivalente' a una città pubblica: in tal modo si stabilì che, anche al suo interno, dovesse essere garantito il diritto costituzionale di libera espressione.

29. In *Hudgens v. NLRB* (1976) la sentenza *Amalgamated Food v. Logan Valley Plaza* è stata completamente ribaltata. La Corte Suprema degli

Stati Uniti ha però successivamente stabilito – in *Pruneyard Shopping Center et al. v. Robins et al.*, 1980 – che i singoli stati dell'unione possono promulgare leggi specifiche sull'argomento, atte a garantire una tutela del diritto di libera espressione anche all'interno dei centri commerciali.

30. Sono naturalmente possibili anche prospettive intermedie, o alternative, che non considereremo però in dettaglio qui (si vedano ad esempio Fleming, 2006; French, 1992; Hills, 2003).

31. «La logica del contratto e dello scambio non dovrebbe essere soppressa o sviata da alcuna pretesa di libertà di parola» (Epstein, 1997, p. 52).

32. «L'istituto della proprietà dà alle persone il diritto di escludere, non affinché lo esercitino inevitabilmente e regolarmente, ma perché possano selezionare quegli individui ai quali estendere il permesso di entrare nella loro proprietà. Il diritto di escludere è un diritto nei confronti del resto del mondo, e il permesso di utilizzarlo identifica quegli individui che sono autorizzati all'uso della proprietà in base alle regole e alle condizioni che il proprietario sceglie di imporre» (Epstein, 1997, p. 36).

33. Per quanto riguarda le *homeowners associations*, si veda anche il paradosso segnalato in Brower: «L'autonomia personale di certi individui autorizza che si associno ad altre persone affini in comunità omogenee che devono perciò sopprimere l'individualismo dei propri membri per preservare [...] la natura dell'associazione» (Brower, 1992, p. 219).

34. Si potrebbe anche considerare questa posizione come quella secondo cui certi diritti individuali (ad esempio il diritto di libera espressione) sono prioritari rispetto ad altri diritti individuali (ad esempio la libertà di contratto).

35. Il liberalismo come cosmopolitismo ammette «essere esso stesso una maniera di vivere, una visione del Bene [...]». In base a questa concezione, una società liberale è quella che ha al suo interno una diversità di religioni, associazioni, occupazioni, idee, e così via, per garantire ai propri membri un ricco menu di modi di vivere tra i quali scegliere» (Alexander, 2002, p. 630).

36. «La tolleranza come riconoscimento ribalta la pratica comune della neutralità nei confronti delle differenze [...]». La neutralità implica un distaccato e indifferenziato atteggiamento pubblico nei confronti di opinioni, valori e stili di vita. Al contrario, la tolleranza come riconoscimento implica interesse pubblico, attenzione positiva, e considerazione delle differenze» (Galeotti, 2002, p. 194). In questa prospettiva, la tolleranza non riguarda tanto eguale libertà, ma eguali termini di inclusione: «L'inclusione è intesa qui non solo nel senso formale di avere diritti di cittadinanza, ma nel senso sostantivo di godere dello status di pieno membro della società» (*ibid.*, p. 193). In tale ottica, «la restrizione della libertà di alcune persone è necessaria per permettere la piena tolleranza delle differenze che sono bersaglio di discriminazione e pregiudizio» (*ibid.*, p. 14).

37. In questo caso, «il tentativo di indebolire la distinzione [...] tra sfera pubblica e proprietà privata significa essenzialmente limitare i diritti di proprietà privata in favore di altri diritti quali la libertà di espressione» (Rahe, 2002, p. 527).

38. Come scrive Epstein: «Quando due o più individui combinano i propri diritti, non guadagnano alcun vantaggio addizionale su persone terze; per la stessa ragione, i loro sforzi combinati non dovrebbero renderli soggetti ad alcun obbligo addizionale. I diritti e i doveri di A e B sono, per così dire, conservati rispetto al mondo» (Epstein, 1997, p. 15).

Riferimenti bibliografici

Alexander G.S., 1988, «Freedom, Coercion, and the Law of Servitudes», *Cornell Law Review*, vol. 73, n. 5, pp. 883-905.

Alexander G.S., 1989, «Dilemmas of Group Autonomy: Residential Associations and Community», *Cornell Law Review*, vol. 75, n. 1, pp. 1-61.

Alexander G.S., 1999, «The Publicness of Private Land Use Controls», *Edinburgh Law Review*, vol. 3, pp. 176-190, doi: 10.3366/elr.1999.3.2.176.

Askin F., 1998, «Free Speech, Private Space, and the Constitution», *Rutgers Law Journal*, vol. 29, n. 3, pp. 947-961.

Alexander L., 2002, «Illiberalism All the Way Round: Illiberal Groups and two Conceptions of Liberalism», *Journal of Contemporary Legal*

Issues, vol. 12, pp. 625-36.

Amin A., Thrift T.N., 2002, *Cities. Reimagining the Urban*, Polity Press, Cambridge (trad. it., 2005, *Città. Ripensare la dimensione urbana*, Il Mulino, Bologna).

Baer S.E., Feiock R.C., 2005, «Private Governments in Urban Areas», *American Review of Public Administration*, vol. 35, n. 1, pp. 42-54, doi: 10.1177/0275074004271717.

Baron J., 2006, «Property and No-Property», *Houston Law Review*, vol. 42, n. 5, pp. 1425-1449.

Bauman Z., 1999, *La società dell'incertezza*, Il Mulino, Bologna.

Blomley N., 2009, «Homelessness, Rights and the Delusions of Property», *Urban Geography*, vol. 3, n. 6, pp. 577-590, doi: 10.2747/0272-3638.30.6.577.

Bollinger J.M., 2009, «Homeowners' Associations and the Use of Property Planning Tools: When Does the Right to Exclude go Too Far?», *Temple Law Review*, vol. 81, n. 1, pp. 269-302.

Boudreaux D., Holcombe R.G., 1989, «Government by Contract», *Public Finance Quarterly*, vol. 17, n. 3, pp. 264-280, doi: 10.1177/109114218901700302.

Boudreaux D., Holcombe R.G., 2002, «Contractual Governments in Theory and Practice», in Beito D.T., Gordon P., Tabarrok A. (eds.), *The Voluntary City*, The University of Michigan Press, Ann Arbor, pp. 289-306.

Brower T., 1992, «Communities within the Community: Consent, Constitutionalism, and other Failures of Legal Theory in Residential Associations», *Journal of Land Use and Environmental Law*, vol. 7, n. 2, pp. 203-273.

Brunetta G., Moroni S., 2008, *Libertà e istituzioni nella città volontaria*, Bruno Mondadori, Milano.

Brunetta G., Moroni S., 2011, a cura di, *La città intraprendente. Comunità contrattuali e sussidiarietà orizzontale*, Carocci, Roma.

Brunetta G., Moroni S., 2012, *Contractual Communities in the Self-organising City: Freedom, Creativity, Subsidiarity*, Springer, Berlin.

Carta G., 2010, «La deprivatizzazione delle religioni come fatto geografico: il caso di Ave Maria Town», *Sociologia Urbana e Rurale*, vol. 91, pp. 144-164.

Chadderdon L.J., 2006, «No Political Speech Allowed: Common Interest Developments, Homeowners Associations, and Restrictions on Free Speech», *Journal of Land Use*, vol. 21, n. 2, pp. 233-264.

Cheung R., 2008, «The Interaction between Public and Private Governments: An Empirical Analysis», *Journal of Urban Economics*, vol. 63, n. 3, pp. 885-901, doi: 10.1016/j.jue.2007.07.003.

Chiodelli F., 2010, «Enclaves private a carattere residenziale: il caso del co-housing», *Rassegna Italiana di Sociologia*, vol. 51, n. 1, pp. 95-116.

Chiodelli F., Moroni S., 2013, «Typology of Spaces and Topology of Toleration: City, Pluralism and Ownership», *Journal of Urban Affairs* (in press), doi: 10.1111/juaf.12028.

Connolly W.E., 2005, *Pluralism*, Duke U.P., Durham.

Ellickson R.C., 1982, «Cities and Homeowners Associations», *University of Pennsylvania Law Review*, vol. 130, pp. 1519-1580, doi: 10.2307/3311980.

Ellickson R.C., 1996, «Controlling Chronic Misconduct in City Spaces: on Panhandlers, Skid Rows and Public-Space Zoning», *Yale Law Journal*, vol. 105, pp. 1165-1248, doi: 10.2307/797175.

Epstein R.A., 1997, «Takings, Exclusivity and Speech: The Legacy of *PruneYard v. Robins*», *The University of Chicago Law Review*, vol. 64, n. 1, pp. 21-56, doi: 10.2307/1600196.

Epstein R., 2002, «Covenants and Constitutions», in Ellickson R.C., Rose C.M., Ackerman B.A. (eds.), *Perspectives on Property Law*, Aspen, New York, pp. 423-434.

Fleming B.J., 2006, «Regulation of Political Signs in Private Homeowner Associations: A New Approach», *Vanderbilt Law Review*, vol. 59, n. 2, pp. 572-606.

Florida R., 2005, *Cities and the Creative Class*, Routledge, London.

Florida R., 2007, *The Flight of the Creative Class*, Collins, New York.

Foldvary F., 1994, *Public Goods and Private Communities*, Edward Elgar, Aldershot.

- Foldvary F., 2011, «Contract, Voice and Rent: Voluntary Urban Planning», in Andersson D.E., Mellander C., Andersson A. (eds.), *Handbook of Creative Cities*, Edward Elgar, Aldershot, pp. 501-516.
- Franzese P.A., Siegel S., 2008, «The Twin Rivers case: Of Homeowners Associations, Free Speech Rights and Privatized Mini-Governments», *Rutgers Journal of Law and Public Policy*, vol. 5, n. 4, pp. 729-768.
- Freeman A., 1998, «Go to the Mall with My Parents? A Constitutional Analysis of the Mall of America's Juvenile Curfew», *Dickinson Law Review*, vol. 102, pp. 481-539.
- French S.F., 1992, «The Constitution of a Private Residential Government Should Include a Bill of Rights», *Wake Forest Law Review*, vol. 27, pp. 345-352.
- Frug G.E., 1982, «Cities and Homeowners Associations: A Reply», *University of Pennsylvania Law Review*, vol. 130, pp. 1589-1601, doi: 10.2307/3311982.
- Galeotti A., 2002, *Toleration as Recognition*, Cambridge U.P., Cambridge.
- Gordon P., Beito D.T., Tabarrok A., 2005, «The Voluntary City», in Ben-Joseph E. and Szold T.S. (eds.), *Regulating Place*, Routledge, London, pp. 189-202.
- Goss J., 1993, «The 'Magic of the Mall': An Analysis of Form, Function, and Meaning in the Contemporary Retail Built Environment», *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 83, n. 1, pp. 18-47, doi: 10.1111/j.1467-8306.1993.tb01921.x.
- Helsley R.W., Strange W.C., 1998, «Private Governments», *Journal of Public Economics*, vol. 69, pp. 281-304, doi: 10.1016/S0047-2727(98)00030-9.
- Hills M.R.Jr., 2003, «Constitutional Rights of Private Governments», *New York University Law Review*, vol. 78, n. 1, pp. 144-238.
- Kennedy D.J., 1995, «Residential Associations as State Actors: Regulating the Impact of Gated Communities on Nonmembers», *The Yale Law Journal*, vol. 105, pp. 761-793, doi: 10.2307/797199.
- Larmore C., 1996, *The Morals of Modernity*, Cambridge U.P., Cambridge.
- MacCallum S.H., 1970, *The Art of Community*, Institute for Humane Studies, Menlo Park.
- MacCallum S.H., 1997, «The Quickening of Social Evolution. Perspectives on Proprietary (Entrepreneurial) Communities», *The Independent Review*, vol. 2, n. 2, pp. 287-302.
- MacCallum S.H., 2003, «The Enterprise of Community», *Journal of Libertarian Studies*, vol. 17, n. 4, pp. 1-15.
- McHugh K.E., 2007, «Generational Consciousness and Retirement Communities», *Population, Space and Place*, vol. 13, n. 4, pp. 293-306, doi: 10.1002/psp.448.
- McHugh K.E., Larson-Keagy E.M., 2005, «These White Walls: The Dialectic of Retirement Communities», *Journal of Aging Studies*, vol. 19, pp. 241-256, doi: 10.1016/j.jaging.2004.07.004.
- McPherson I., 1996, «From the Ground to the Sky: The Continuing Conflict Between Private Property Rights and Free Speech Rights on the Shopping Center Front Seventeen Years After *Pruneyard*», *Northern Illinois University Law Review*, vol. 16, pp. 717-755.
- Mitchell D., 1997, «The Annihilation of Space by Law: The Root and Implications of Anti-Homeless Laws in the United States», *Antipode*, vol. 29, n. 3, pp. 303-335, doi: 10.1111/1467-8330.00048.
- Mitchell D., 2003, *The Right to the City. Social Justice and the Fight for Public Space*, The Guilford Press, New York.
- Moroni S., 2013, *La città responsabile. Onestamente liberi, lealmente governati*, Carocci, Roma.
- Moroni S., Chiodelli F., 2011, «Dimensioni spaziali della convivenza plurale: una ridiscussione critica dell'idea di tolleranza», *Crios*, n. 1, pp. 55-66.
- Moroni S., Chiodelli F., 2013, «Pluralism in Private Spaces: Homeowners Associations, Clubs, Shopping Malls», in Moroni S. and Weberman D. (eds.), *Space and Pluralism*, Central European U.P., Budapest (in press).
- Naverson J., 2001, *The Libertarian Ideal*, Broadview Press, Peterborough.
- Nozick R., 1974, *Anarchy, State and Utopia*, Basic Books, New York.
- Perlette V., Cowen D., 2011, «Dead Malls: Suburban Activism, Local Spaces, Global Logistics», *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 35, n. 4, pp. 794-811, doi: 10.1111/j.1468-2427.2010.00992.x.
- Rahe L.T., 2002, «The Right to Exclude: Preserving the Autonomy of the Homeowners' Association», *The Urban Lawyer*, vol. 34, n. 2, pp. 521-552.
- Rescher N., 1993, *Pluralism*, Clarendon Press, Oxford.
- Rishikof H., Wohl A., 1996, «Private Communities or Public Governments: 'The State Will Make the Call'», *Valparaíso University Law Review*, vol. 30, n. 2, pp. 509-550.
- Sandercock L., 1997, «From Main Street to Fortress: the Future of Malls as Public Spaces or 'Shut up and Shop'», *Just Policy*, vol. 9, n. 1, pp. 27-34.
- Sandercock L., 1998, *Towards Cosmopolis*, John Wiley & Sons, New York.
- Shaffer B., 2009, *Boundaries of Order*, Mises Institute, Auburn.
- Sennett R., 1992, *The Uses of Disorder. Personal Identity and City Life*, Norton & Company, New York.
- Siegel S., 1998, «The Constitution and Private Government: Toward the Recognition of Constitutional Rights in Private Residential Communities Fifty Years After *Marsh v. Alabama*», *William & Mary Bill of Rights Journal*, vol. 6, n. 2, pp. 461-563.
- Singer J.W., 2008, «Thing We Would Like to Take for Granted: Minimum Standards for the Legal Framework of a Free and Democratic Society», *Harvard Law and Policy Review*, vol. 2, pp. 139-159.
- Sisk G.C., 2007, «Uprooting the Pruneyard», *Rutgers Law Journal*, vol. 38, n. 4, pp. 1145-1214.
- Staeheli L.A., Mitchell D., 2006, «Usa's Destiny? Regulating Space and Creating Community in American Shopping Malls», *Urban Studies*, vol. 43, pp. 5-6, pp. 977-992.
- Sterk S.E., 1997, «Minority Protection in Residential Private Governments», *Boston University Law Review*, vol. 77, n. 2, pp. 273-341.
- Stillerman J., Salcedo R., 2012, «Transposing the Urban to the Mall: Routes, Relationships, and Resistance in Two Santiago, Chile, Shopping Centers», *Journal of Contemporary Ethnography*, vol. 41, n. 3, pp. 309-336, doi: 10.1177/0891241611434551.
- Strahilevitz L.J., 2006, «Exclusionary Amenities in Residential Communities», *Virginia Law Review*, vol. 92, n. 3, pp. 437-499.
- Voyce M., 2006, «Shopping Malls in Australia: The End of Public Space and the Rise of 'Consumerist Citizenship'», *Journal of Sociology*, vol. 42, n. 3, pp. 269-286, doi: 10.1177/1440783306066727.
- Waldron J., 1992, «Minority Cultures and the Cosmopolitan Alternative», *University of Michigan Journal of Law Reform*, vol. 25, n. 3, pp. 751-793.
- Wirth L., 1938, «Urbanism as a Way of Life», *The American Journal of Sociology*, vol. 44, n. 1, pp. 1-24, doi: 10.1086/217913.