

Sullo sfondo

## Lo spazio urbano come bene comune

Maria Rosaria Marella<sup>1</sup>

**Riassunto.** *In Italia il dibattito recente sui beni comuni ha una coloritura politica che altrove manca. Anche nella scarsa letteratura giuridica dedicata al tema, la difesa dei 'commons' dallo spossessamento per mano pubblica o privata è sempre avvertita come radicalmente trasformativa del sistema politico ed economico attuale. L'articolo intende proporre alcuni temi per affrontare il nodo dello spazio urbano come bene comune nei termini in cui esso si presenta all'indagine giuridica, raccogliendo attorno a un'idea percepita come militante una serie di problemi apparentemente disparati, sebbene tutti determinati da scelte di sistema: il diritto all'abitare e la costruzione dei centri commerciali nelle periferie metropolitane, la 'gentrification' e l'enclosure di porzioni di spazio pubblico nelle gated communities, la sicurezza e il controllo nell'organizzazione dello spazio urbano. La cifra comune delle soluzioni indicate si ritrova nella promozione dell'uso egualitario della città che la stessa nozione di 'civic commons' o 'urban commons' evoca: il suo significato politico di luogo di incontro e conflitto fra i molteplici attori sulla scena sociale si contrappone a quegli interventi di riqualificazione delle aree urbane i quali, facendo leva sulla retorica della comunità, creano gentrification, gated communities e disuguaglianze.*

**Parole-chiave:** *beni comuni, statuto giuridico, spazio pubblico, spossessamento, città egualitaria.*

**Abstract.** *The recent dispute about commons has in Italy a political nuance that is missing elsewhere. Even in the meagre legal literature devoted to the subject, the defence of 'commons' from dispossession by public or private hands is always perceived as radically transformative for the current political and economic system. The paper intends to present a few themes to address the question of urban space as common good in the terms it appears to legal investigation, gathering around an idea usually perceived as militant a series of problems which, although all determined by systemic choices, appear unrelated: right to housing and creation of shopping centres in the metropolitan suburbs, 'gentrification' and enclosure of portions of public space in gated communities, security and control in the organisation of urban space. The common feature linking the suggested solutions is found in the promotion of an egalitarian use of the city as evoked by the very notion of 'civic commons' or 'urban commons': its political relevance, as a place of meeting and conflict among the different actors on the social scene, is thus opposed to programmes for the redevelopment of urban areas that, relying on a sort of community rhetoric, create gentrification, gated communities and inequality.*

**Keywords:** *commons, legal status, public space, dispossession, egalitarian city.*

In Italia il dibattito recente sui beni comuni ha una coloritura politica che altrove manca. Anche nella scarsa letteratura giuridica dedicata al tema, la difesa dei 'commons' dallo spossessamento per mano pubblica o privata è sempre avvertita come radicalmente trasformativa del sistema politico e economico attuale. I lavori pubblicati negli ultimi mesi da giuristi noti e meno noti ne sono una chiara testimonianza (RODOTÀ 2011 e 1999).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ordinaria di Diritto Privato all'Università di Perugia, dirige il Dipartimento di Diritto della salute, dell'ambiente e del territorio. Il suo attuale campo di ricerca riguarda le forme di possesso alternative alla proprietà. È membro della Costituente dei beni comuni. Email: maria.marella@unipg.it.

<sup>2</sup> Cfr. i lavori sui commons pubblicati nella rubrica "Discussioni" della *Rivista critica del diritto privato* nell'annata 2011.

Questo incoraggia ad affrontare il tema dello spazio urbano in chiave di bene comune e a metterne in evidenza il rilievo giuridico, raccogliendo attorno a un'idea di per sé percepita come militante una serie di problemi apparentemente disparati, sebbene tutti determinati da scelte di sistema: il diritto all'abitare e la costruzione dei centri commerciali nelle periferie metropolitane, la *'gentrification'* e l'*'enclosure'* di porzioni di spazio pubblico nelle *'gated communities'*, la sicurezza e il controllo nella organizzazione dello spazio urbano.

Nell'analisi giuridica la prospettiva dei *commons* può contribuire a rinnovare l'interesse per temi che, pur essendo di bruciante attualità, sono ora lasciati al margine della riflessione. Non che la declinazione in termini di bene comune dello spazio urbano serva a rompere l'integrità di un diritto di proprietà adamantino, come pensato dai codificatori ottocenteschi: che la proprietà immobiliare urbana sia sempre stata incisa dall'interesse generale è cosa nota. Nell'epoca in cui la disciplina civilistica della proprietà ha conosciuto l'impatto della costituzione repubblicana, il principio della funzione sociale (art. 42 della Costituzione) proprio in riferimento alla proprietà edilizia ha trovato le applicazioni più significative: si pensi alla Legge Bucalossi del 1977<sup>3</sup> e precedentemente allo scontro fra legislazione, Corte costituzionale e dottrina in tema di *'jus aedificandi'*,<sup>4</sup> oppure alla Legge Galasso del 1985 sui vincoli paesistici.<sup>5</sup> Oggi la funzione sociale della proprietà non è più al centro dell'agenda e d'altra parte le ultime sue applicazioni, più che dar segno della volontà di piegare la proprietà privata a programmi di redistribuzione della ricchezza, hanno dato voce ad una attitudine statalista che tendeva a sconfinare nell'abuso, come la vicenda della cosiddetta occupazione acquisitiva dimostra (RAMACCIONI 2010). A ciò si aggiunga il mutare d'asse segnato dalla Convenzione europea dei diritti dell'Uomo, dalla Carta di Nizza e dalle rispettive corti, che tendono a proporre un'idea di proprietà più vicina al diritto liberale classico che non alle Costituzioni del dopoguerra, tanto da annoverare il diritto di proprietà fra le libertà, anziché fra i rapporti economici (SALVI 2009). Ciò incoraggia a reinterpretare la funzione sociale all'interno della razionalità del sistema civilistico e, in armonia con la tradizione liberale, che ne costituisce la struttura portante, a rileggere la proprietà conformata in vista delle esigenze di una efficiente circolazione dei beni, cioè del mercato (GAMBARO 2013). Con il che la parabola trasformativa della funzione sociale della proprietà potrebbe ritenersi conclusa.

Il ricorso al paradigma dei beni comuni non va inteso come la via per continuare in altre forme quella politica redistributiva delle utilità dei beni che la funzione sociale ha ormai smesso di ispirare. Predicare come *commons* lo spazio urbano - ma il discorso vale per ogni altro ambito - non significa invocare un intervento del pubblico potere che limiti o conformi la proprietà urbanistica in funzione dell'utilità sociale, ma invece contestare in radice la legittimità di ogni atto di governo del territorio, ovvero di uso dello stesso, che sottrae utilità alla collettività in termini di salute, libertà, socialità, dignità del vivere, felicità. Ciò può riguardare l'uso e la destinazione che il proprietario imprime al proprio bene, ma riguarda tanto più la potestà pubblica di pianificazione e governo del territorio (il piano regolatore del Comune che prevede nuova edilizia e ulteriore saccheggio del verde pubblico anziché decidere per il riutilizzo di quella abbandonata).

<sup>3</sup> Legge 27 Gennaio 1977 n. 10, "Norme in materia di edificabilità dei suoli".

<sup>4</sup> Tra le pronunce più significative e discusse v. Corte cost. n. 55/1968, n. 56/1968 e n. 5/1980. In dottrina cfr. RODOTÀ 1990, 335, 353sgg.; GIANNINI 1971; SANDULLI 1972.

<sup>5</sup> Legge 8 Agosto 1985 n. 431, sul cui significato nel quadro della disciplina costituzionale della proprietà v. FRANCIOSI 1986.

## Sullo sfondo

Poiché il modo in cui lo spazio urbano si struttura, per l'interazione di pubblico e di privato, determina i modi di vita e le relazioni sociali che in esso si sperimentano. E dunque non c'è nulla di più comune dello spazio nel quale l'andamento delle nostre vite si definisce (HARDT, NEGRI 2009).

Trattare dello spazio urbano bene comune dal punto di vista del diritto è impresa affascinante e, tuttavia, immane. Non può dunque essere affrontata compiutamente qui, dove mi limito a mettere a fuoco alcuni problemi nei termini in cui essi si presentano all'indagine giuridica. Si tratta di questioni emerse ovunque in Occidente con il tramonto del *welfare state*, il mutare della considerazione riservata alla proprietà immobiliare urbana, e lo spossamento quale esito di politiche pubbliche di intervento sul territorio, che all'insegna della riqualificazione favoriscono in realtà la privatizzazione pervasiva dello spazio urbano (ROMA DISAMBIENTATA 2012). La cifra comune delle soluzioni giuridiche indicate si ritrova nella promozione dell'uso egualitario della città che la stessa nozione di *'civic commons'* o *'urban commons'* evoca: il suo significato politico di luogo di incontro e conflitto fra i molteplici attori sulla scena sociale si contrappone proprio a quegli interventi di riqualificazione delle aree urbane i quali, facendo leva sulla retorica della comunità, creano *gentrification*, *gated communities* e disuguaglianze.

### 1. La *commodification* dello spazio pubblico: il *mall*

Lo *shopping mall* è un'invenzione nordamericana nata come infrastruttura di servizio dei suburbi. Il modello si diffonde rapidamente al di fuori degli Stati Uniti e del Canada tanto da connotare ormai le periferie metropolitane di tutto il mondo; in più esso individua una tendenza destinata ad affermarsi anche nei vecchi centri cittadini, dove gli *shopping centers* o gallerie prendono sempre più spesso il posto dei mercati rionali e di altri luoghi pubblici oggetto di riqualificazione.

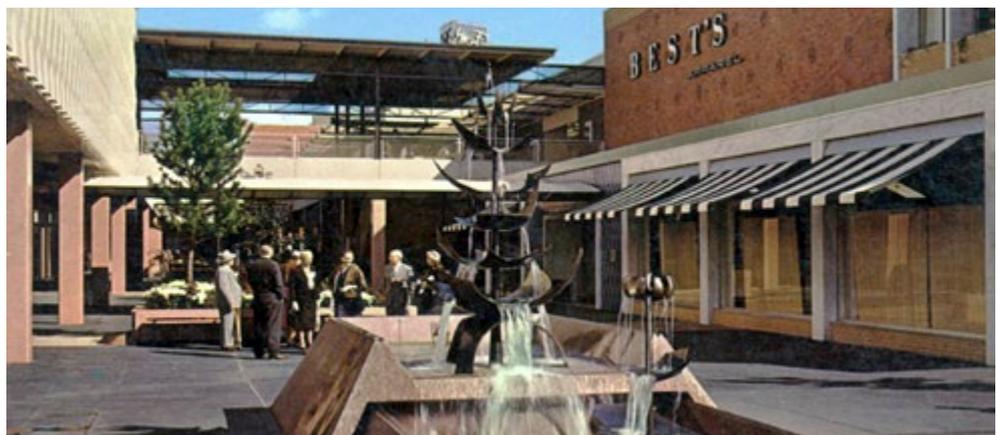


Fig. 1. La piazza centrale del Lloyd Center shopping mall di Portland, Oregon (v. note 6, 8 e 10), in una foto del 1962. Fonte: City of Portland Archives.

Nell'ottica degli *urban commons* il *mall* rappresenta una forma di moderna *'enclosure'* per il modo in cui è progettato e costruito, per le modalità di gestione, per gli effetti che produce. Sul piano generale, il *mall* realizza infatti una forma di spossamento dei *'civic commons'* intesi come luogo di libera circolazione, di incontro, ma anche di possibile dissenso e disordine (BOTTOMLEY 2007). Lo spazio pubblico si trasforma da luogo destinato ad un uso misto - gli scambi commerciali, ma anche il tempo libero, il divertimento, la *'vita activa'* in senso arendtiano (PETRILLO 2012) - a spazio privatizzato destinato esclusivamente al consumo. Con ciò conferendo la concretezza della dimensione spaziale alla trasformazione del cittadino in consumatore quale carattere tipico delle democrazie neoliberali.

Diversamente dallo spazio pubblico liberamente accessibile, il *mall* nasce come spazio privato e dunque contempla l'esercizio dello *'jus excludendi alios'*. Si crea così uno spazio recintato e chiuso al suo interno, da cui si può rimanere esclusi. Il costruttore del *mall* o l'impresa che gestisce un luogo del vecchio centro urbano riqualificato e adibito a galleria (un significativo esempio di questa forma di privatizzazione è la Galleria Alberto Sordi nel centro di Roma) ha interesse a creare un ambiente piacevole non solo perché protetto dalle intemperie, riscaldato e adeguatamente arredato, ma anche in quanto percepito come sicuro.<sup>6</sup> Ciò è garantito dalla presenza di polizia privata, dal controllo assicurato dalle telecamere, ma anche dall'esclusione di chi non è benvenuto perché non ha soldi da spendere o si presenta come tale, e/o assume un atteggiamento non conforme (BOTTOMLEY 2007). Uno dei più grandi centri commerciali del Regno Unito, Bluewater, ha di recente adottato un "codice di condotta" che promette tolleranza zero nei confronti dei comportamenti giudicati antisociali, e ciò al fine di assicurare "a safe and pleasant environment for our guests" (ivi, 79). Su questa base è possibile inibire l'accesso al *mall* di gente che impreca o è vestita in modo da potersi travisare, cioè far quanto non sarebbe possibile nello spazio pubblico urbano: discriminare fra le diverse tipologie di visitatori. Ciò rientra nelle prerogative del proprietario, ma le strategie messe in opera all'interno di un mondo "architettonicamente strutturato come privato" (WORPOLE 1991, cit. in BOTTOMLEY 2007, 80) non possono essere guardate come mere propaggini del diritto di proprietà, tanto più quando lo spazio recintato tende a soppiantare lo spazio pubblico, o risulta dalla privatizzazione di uno spazio urbano un tempo pubblico, riqualificato per volontà e coi fondi dell'amministrazione pubblica.

In questo scenario torna utile quanto si è osservato a proposito della struttura giuridica dei *commons*, in cui il titolo di proprietà, sia esso pubblico o privato, resta sullo sfondo, mentre rilievo prioritario deve essere riconosciuto alla destinazione comune del bene (MARELLA 2012). Questa è la prospettiva adottata nell'opinione di minoranza dal giudice Maruste della Corte europea dei diritti dell'uomo, allorché ha affermato il carattere di *'forum publicum'* di uno *shopping center* all'interno del quale il proprietario aveva vietato lo svolgimento di attività politiche. Un gruppo di cittadini aveva adito la Corte Europea lamentando di essere stato oggetto di un tale divieto a proposito di una raccolta di firme finalizzata alla salvaguardia del verde pubblico della città. Il giudice, preso atto che la galleria (costruita con fondi pubblici e poi venduta ad un privato) era percepita dagli abitanti del luogo come il vero centro cittadino, ha sostenuto che alcuni tipi di beni, per la loro struttura o per l'uso cui sono destinati, non possono essere definiti semplicemente 'privati' in base al titolo della proprietà, poiché quest'ultima è necessariamente condizionata e limitata dall'esercizio degli altrui diritti. Tuttavia la maggioranza della Corte si è mostrata prona alle ragioni del proprietario,<sup>7</sup> affermando che gli attivisti avrebbero comunque potuto raccogliere le firme altrove e in tal modo ripercorrendo l'*iter* argomentativo di un precedente statunitense in cui la Corte suprema federale aveva motivato analoga conclusione sulla base della constatazione che la proprietà privata non perde il proprio carattere solo perché è aperta al pubblico per specifiche finalità, quali quella di acquistare merci al suo interno.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Nella ricostruzione della Corte Suprema degli Stati Uniti in un vecchio caso (*Lloyd Corp. Ltd. v. Tanner*, 407 U.S. 551, 554, 92 S.Ct. 2219 - 1972): "Here the shopper is isolated from the noise, fumes, confusion, and distraction which he normally finds along city streets, and a controlled, carefree environment is provided".

<sup>7</sup> *Appleby and Others v. The United Kingdom*, no. 44306/98, § 37, ECHR, 2003. La sentenza è reperibile on-line sul motore di ricerca della Corte europea dei Diritti dell'Uomo, <http://cmiskpechr.coe.int/tkp197/search.asp?skin=hudoc-en>.

<sup>8</sup> Il già citato *Lloyd Corp. Ltd. v. Tanner*. Il caso ha origine da un volantinaggio contro la guerra del Vietnam in un centro commerciale di Portland, Oregon. Gli agenti della *security* avevano intimato agli attivisti di lasciare la proprietà,

## Sullo sfondo

La privatizzazione dello spazio urbano sembra dunque legittimare la sospensione dei diritti civili, né le Corti appaiono inclini a riconoscere come rilevante a tal fine l'originario impiego di fondi pubblici.

In realtà la commistione pubblico/privato che questi processi mettono in atto opera ad un livello ben più profondo del semplice trasferimento dello spazio urbano dal pubblico al privato. La filosofia di conduzione dei *malls* all'insegna della sicurezza e del *comfort* è ora parte integrante della gestione dell'ordine pubblico, ovvero della preservazione del decoro e della quiete pubblici. Dalla creazione delle 'zone rosse' a protezione di *summit* internazionali alle ordinanze municipali che vietano abbigliamento e comportamenti 'sconci', fino alle '*dispersal zones*' inglesi,<sup>9</sup> il controllo è la chiave del governo del territorio e l'attraversamento dello spazio urbano per e tra il pubblico e il privato non è più il transito attraverso confini fisici o giuridici (proprietari) ma piuttosto il passaggio "*from one 'bubble' of governance to the next*".<sup>10</sup> Pubblico e privato operano ora in *partnership* ed è questa *partnership*, molto più che la prevalenza del privato sul pubblico, a porsi alle radici dello spossessamento degli *urban commons*. Proprio per questo ogni strategia di riappropriazione deve prescindere dalla contestazione della proprietà: non è sul piano dell'appartenenza - quanto meno predicata in termini di proprietà - che questa partita si gioca, quanto piuttosto sulla rivendicazione della legittimità dell'uso da parte di tutti di ogni spazio che sia da riconoscere comune per vocazione (BOTTOMLEY 2007, 89sgg.).



Fig. 2. Un agente della security privata del distretto commerciale londinese di Canary Wharf (a sinistra, fonte Getty Images) accanto a un agente di polizia (a destra, fonte Polizia del North Yorkshire): le loro uniformi sono praticamente indistinguibili. Fotomontaggio di Angelo M. Cirasino.

minacciando di arrestarli. Di qui la decisione di portare il caso in Corte. La decisione della Corte suprema, favorevole alla proprietà del *mall*, si basa su un *distinguishing* rispetto ai suoi stessi precedenti (*Marsh v. Alabama*, 326 U.S. 501, 66 S.Ct. 276 U.S. - 1946 e *Amalgamated Food Emps. Union Local 590 v. Logan Valley Plaza Inc.*, 391 U.S. 308, 88 S.Ct. 1601 - 1968), favorevoli al prevalere del '*free speech*' sulle prerogative proprietarie, che non persuade un'ampia minoranza dei suoi componenti. Nella *dissenting opinion* il giudice Marshall mette in evidenza le peculiarità di una proprietà privata destinata ad un uso 'pubblico' anche grazie agli investimenti in infrastrutture fatti dalla Amministrazione locale per migliorarne l'accessibilità e incrementarne le potenzialità economiche a vantaggio dell'intera comunità. Contemporaneamente il diffondersi di centri commerciali privati quali equivalenti funzionali delle zone commerciali pubbliche svela la crucialità del *mall* come luogo inevitabilmente deputato anche all'esercizio del *free speech* da parte di coloro che lo frequentano.

<sup>9</sup>Previste nella IV parte dell'Anti Social Behaviour Act 2003, esse consistono in zone nelle quali la polizia ha il potere di disperdere gruppi di due o più persone la cui presenza o il cui comportamento abbia dato luogo a molestie, intimidazioni, allarme o paura ai danni di qualcuno, o appaia potenzialmente tale.

<sup>10</sup>CRAWFORD 1999, in BOTTOMLEY 2007, 84. Quanto descritto è già chiaramente rappresentato in *Lloyd v. Tanner* dove la Corte suprema dà conto del *continuum* fra pubblico e privato nella gestione della sicurezza nel *mall*: la polizia privata al servizio del proprietario è accreditata dalla municipalità di Portland, le sue guardie hanno autorità di polizia all'interno del *mall*, indossano uniformi simili a quelle della polizia e sono autorizzate a girare armate.

## 2. Le *common interest communities* e lo *jus excludendi alios*

Accanto alla prospettiva più propriamente politica e militante che ricostruisce l'intero spazio urbano come *commons*, esiste una nutrita letteratura di stampo economico-giuridico, soprattutto anglosassone, che riconosce numerose forme di proprietà collettiva urbana come *urban commons*: orti urbani, *land trusts*, *limited equity coops*, occupazioni e *gated communities*. Le forme collettive di appartenenza in tal modo individuate sono analizzate prevalentemente dal punto di vista delle comunità che le abitano. Non si guarda invece alla relazione con l'esterno come reciprocamente costitutiva dei *commons* e dello spazio urbano al di fuori di essi, dunque agli aspetti di *enclosure* propri della costituzione stessa dei *commons* e ai loro eventuali effetti redistributivi verso l'esterno. Prende in tal modo corpo, almeno tendenzialmente, una concezione edulcorata o quanto meno astratta di comunità, le cui caratteristiche non vengono indagate criticamente, preferendosi attribuire al costituirsi della comunità in quanto tale potenzialità trasformative del tessuto sociale.<sup>11</sup> Qui è il caso di sottolineare come, al contrario, la retorica della comunità celi spesso dinamiche di immobilismo e conservazione sociale nella misura in cui porta con sé l'idea della comunità fra simili e tende a concretizzarsi nella creazione di *enclaves* di privilegiati dotati del potere economico necessario per costituirsi in *commons* e da essi escludere gli altri. Emblematiche di questa tendenza le *gated communities*, variamente descritte come "commons al servizio dei ricchi" (BLOMLEY 2007) ovvero "comunità chiuse all'interno delle quali viene definita una condivisione di beni esclusiva" (HARVEY 2011). Indicativa di una certa retorica della comunità la denominazione di *common interest communities*, prevalente nella letteratura giureconomica nordamericana e contrapposta alla definizione, evidentemente critica, di *gated community* (FRANZESE 2005).

Assumendo un punto di vista non interno alla comunità, ma incentrato sulla relazione fra essa e lo spazio urbano all'esterno, il problema più rilevante posto dalle *gated communities* coincide con le dinamiche di *enclosure* che esse attivano e riguarda, analogamente alle questioni affrontate dalle Corti riguardo a *malls* e *shopping centers*, lo *jus excludendi alios* quale potere proprio dei membri della *gated community* come singoli e come gruppo.

In Usa fatica a trovare una 'sistemazione' in termini giuridici l'inequivocabile tendenza a coltivare l'omogeneità sociale al proprio interno attraverso dinamiche chiaramente razziste e classiste (KENNEDY 1995; FRANZESE 2005): sebbene la discriminazione razziale sia costituzionalmente illegittima ad ogni livello, la tutela dell'autonomia, la libertà di associazione quale articolazione del *free speech* e la stessa libertà religiosa militano a favore del '*right to exclude*' delle associazioni, almeno con riguardo a caratteristiche diverse dall'etnia.

Il tema dell'accesso resta dunque assai controverso, mentre esiste una casistica parallela a quella già vista in tema di *malls*, ma in prevalenza statale, che affronta la questione del bilanciamento della libertà di espressione dei non membri con il diritto di proprietà dei membri della comunità. Gli orientamenti giurisprudenziali in tema hanno un andamento analogo a quello registrato con riguardo all'esercizio dei diritti civili all'interno dei centri commerciali. Ancora negli anni Ottanta la tendenza prevalente era nel senso di limitare lo *jus excludendi* in favore dei diritti costituzionali. In una decisione del 1982 la Corte di Appello della California estese la tutela costituzionale del *free speech* all'ambito delle *gated communities* ritenendo indebita ed esagerata l'enfasi posta sui diritti di proprietà dei residenti rispetto agli esiti discriminatori cui la loro protezione avrebbe dato luogo.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Sul carattere problematico della nozione di comunità, proprio con riferimento allo spazio urbano, cfr. MARELLA 2012.

<sup>12</sup> *Laguna Publishing Co. v. Golden Rain Foundation of Laguna Hills*, 131 Cal. App. 3d 816 (1982). Il caso riguardava la diffusione di un giornale locale che la *gated community* di Rossmoor Leisure World aveva impedito di distribuire all'interno del comprensorio.

Successivamente le stesse Corti si sono mostrate inclini a esaltare il carattere privato delle *common interest communities* e il valore dell'autonomia di cui esse sono espressione. Limiti allo *jus excludendi* del proprietario sono ammessi solo ove la proprietà privata sia utilizzata per scopi o funzioni assimilabili a quelle del pubblico potere (dottrine della *state action*), il che è ravvisato assai raramente nella conduzione delle *common interest communities*.

D'altra parte l'approccio giuridico dominante al problema è tale da occultare nel loro complesso gli effetti che le recinzioni delle zone residenziali producono sul territorio circostante e i suoi abitanti. L'accentuazione delle implicazioni razziali proprie di talune dinamiche del mercato immobiliare è uno degli esiti del proliferare delle *gated communities*; la creazione di aree esclusive approfondisce differenze di classe e segregazione sociale anche in senso fisico, dando luogo ad una distribuzione discriminatoria e diseguale dello spazio urbano che è talora amplificata dall'intrecciarsi e sovrapporsi di fenomeni di *gentrification*. L'effetto complessivo di sottrazione dello spazio urbano ai danni di interi gruppi sociali cresce in misura esponenziale.

Una forma diffusa di spossessamento è ad esempio quella che si realizza attraverso la privatizzazione di strade cittadine che erano una volta pubbliche. Quando una municipalità concede che una strada già pubblica diventi privata in quanto attraversa una *common interest community*, l'esito inevitabile è la limitazione della libertà di circolazione di tutti gli abitanti della città, oltre alla possibile lesione del principio di uguaglianza. Il tutto s'inquadra peraltro in una forma più generale di spossessamento del Comune, consistente nello sfruttamento da parte della proprietà esclusiva delle infrastrutture - strade, illuminazione, idranti, ecc. - create con danaro pubblico. Ciò può avvenire in parallelo con la concessione ai residenti dell'esenzione da alcuni tributi corrispondenti all'utilizzo dei servizi pubblici relativi proprio alla manutenzione delle strade, dell'illuminazione, ecc.: un sussidio concesso in cambio di costi sostenuti non a vantaggio dell'intera collettività ma solo della propria piccola comunità e del proprio immobile (KENNEDY 1995, 774sgg.).

Sia dal punto di vista giuridico che sociale, gli effetti di esclusione e spossessamento conseguenza dell'*enclosure* si confermano, dunque, ben più rilevanti dei profili comunitari e di appartenenza collettiva che connotano le *gated communities*. Taluni giuristi in Nord America propongono allora di trattare la proprietà privata dei *malls* o delle strade che attraversano le *common interest communities* come *quasi-public space*. È importante capire che nella terminologia anglosassone il sostantivo e l'aggettivo di '*public*' si riferiscono alla collettività quale entità diversa e distinta rispetto allo Stato. Invocare il carattere *quasi-public* di un'area urbana significa, dunque, sottolineare la sua destinazione collettiva ovvero l'interesse generale che il suo uso è volto a soddisfare. Si tratta di un'impostazione in grado di ribaltare le conclusioni cui si è giunti con l'applicazione della *state action doctrine* proprio per il fatto di far leva sul *public* anziché sullo Stato, sulle esigenze della collettività anziché sulle funzioni proprie dell'autorità pubblica. Può dimostrarsi utile per disinnescare gli esiti più odiosi di queste nuove forme di *enclosures*. Sul piano discorsivo la sua formulazione 'ibrida' dà conto di due elementi che sono emersi in queste pagine: il significato della legittimità dell'uso collettivo contro la contestazione del titolo della proprietà, e la *partnership* che ha preso il posto dello schema oppositivo nella relazione fra pubblico e privato (BOTTOMLEY 2007, 90sgg.). Di quest'ultimo profilo la pratica della urbanistica contrattata invalsa in Italia da vent'anni costituisce un chiarissimo esempio (GUERMANDI 2011).

### 3. Diritto all'abitare versus gentrification

La *gentrification* costituisce la forma più diffusa e nota di spossessamento degli *urban commons* a livello globale. La trasformazione dei centri urbani per effetto dell'estromissione delle classi lavoratrici e il subentrare dei ceti agiati è sotto gli occhi di tutti. Posso pertanto limitarmi ad accennare all'interazione di fattori culturali, politici, economici e giuridici che è alla radice del determinarsi del fenomeno e della sua diffusione.

Vari gli elementi che hanno contribuito ovunque all'affermarsi dei processi di *gentrification*. Un orientamento politico divenuto dominante almeno dagli anni Ottanta: la retorica neoliberale della privatizzazione quale risposta efficiente alle disfunzioni del pubblico ha favorito i progetti di riqualificazione dei centri urbani attraendo nuovi e ricchi residenti e cercando così di porre rimedio, col danaro dei privati, al degrado urbano che lo Stato non era riuscito ad evitare. La stessa logica ha comportato il ridursi drastico degli interventi di edilizia pubblica anche nelle forme del recupero degli edifici dei centri storici già adibiti ad edilizia popolare e di edifici dismessi da destinare allo stesso uso. Anche in questo caso si osserva una convergenza fra poteri privati e poteri pubblici, un lavoro in *partnership* volto a trasformare la città in senso *gentrified*.<sup>13</sup> A questo si somma uno specifico clima culturale, che a partire dagli anni Settanta e Ottanta favorisce l'insediamento della borghesia nei centri urbani e, in particolare, nei vecchi quartieri popolari, alla ricerca di un ambiente autentico, di luoghi capaci di evocare un'atmosfera culturalmente significativa. In architettura il post-modernismo rivaluta molti elementi stilistici del passato, il che si traduce nel recupero di tutto quanto richiami un'atmosfera d'epoca (AOKI 1992) e soddisfi il desiderio di contaminazione fra vecchio e nuovo proprio dell'eclettismo postmoderno. Il binomio riqualificazione urbana / *gentrification* risponde dunque perfettamente alle aspirazioni e al gusto dei ceti emergenti. Naturalmente è possibile rintracciare ragioni più propriamente strutturali a questa trasformazione: non per nulla il *new urbanism* è associato dai suoi critici alla globalizzazione dei mercati.

Fig. 3. Tarlabası, quartiere di Istanbul adiacente a Piazza Taksim, prima e dopo l'intervento di riqualificazione urbana avviato nel 2010. Fonte: INURA Istanbul 2009.



<sup>13</sup>Per un approfondimento con particolare riguardo al diffondersi dei programmi di riqualificazione urbana e al coordinamento a livello europeo delle relative politiche nazionali cfr. SMITH 2002.

Il passaggio di fase del capitalismo, le condizioni dell'economia post-industriale e post-fordista sono generalmente messi in connessione coi processi di *gentrification* e con le trasformazioni del mercato immobiliare che ad essi si accompagnano (PETRILLO 2012; SMITH 2002; AOKI 1992). Un altro fattore determinante è considerato il ricorso generalizzato allo *zoning* quale tecnica privilegiata di governo del territorio per mano pubblica, che senza dubbio prepara e accompagna sul piano legislativo la trasformazione del tessuto urbano nel senso descritto, con l'esito di consentire la preservazione dell'omogeneità sociale nei singoli quartieri e di creare, accanto alla settorializzazione dello spazio urbano, segregazione razziale e marginalizzazione sociale (AOKI 1992, 791). La zonizzazione costituisce il presupposto tanto dello sviluppo dei suburbi quanto del diffondersi dei *malls*. Quando le dinamiche del mercato immobiliare e le nuove tendenze culturali invocano un ritorno alla città e ai centri storici, quella stessa separazione sociale è conservata in virtù dei programmi di riqualificazione urbana.

L'esito complessivo è un fenomeno di spossessamento ai danni dei ceti popolari, che accresce il numero dei senza tetto, visto che ai progetti di riqualificazione urbana non si accompagnano politiche dell'abitare adeguate. D'altra parte, in ogni processo di *gentrification* il diritto all'abitare che è in gioco riguarda non solo la disponibilità di una casa in cui vivere, ma soprattutto i legami sociali e affettivi, i ritmi di vita, la dimensione collettiva dell'abitare, ciò che è peraltro parte di quell'atmosfera che la *gentrification* depreda insieme agli immobili.

Le possibili risposte nascono dalla consapevolezza dello spossessamento e hanno necessariamente carattere collettivo, che si tratti di pratiche di resistenza materiale, come nel caso delle *'uglyfication strategies'* (MARELLA 2012), o di risposte più propriamente giuridiche. Ad esempio, la possibilità di imporre ai proprietari il rispetto degli obblighi contrattuali di manutenzione a tutela del diritto all'abitare dei conduttori si traduce in una forma verosimilmente efficace di resistenza contro un'incipiente *gentrification*, poiché frena gli effetti speculativi del *'milking'* (KENNEDY 1987) sia in senso temporale sia in termini di ritorno economico (ivi, 517); ciò a patto che i residenti si organizzino. Analogamente la rivendicazione del valore giuridico dell'uso collettivo di un'area urbana contro le ragioni di chi - allo scopo di avviare un processo di *gentrification* - afferma di esercitare legittimamente un diritto di proprietà su di essa assume consistenza solo ove vi sia una comunità che si organizza per farlo valere. La rivendicazione del comune come della dimensione comune del diritto all'abitare richiede dunque necessariamente un momento di organizzazione collettiva.

Sulla base di questo presupposto si potrà discutere se in termini giuridici sia più corretto o strategicamente più opportuno rompere il monopolio del paradigma proprietario e dare una consistenza giuridica autonoma all'uso come forma di appartenenza non esclusiva e intrinsecamente comune, o invece forzare lo stesso paradigma proprietario dall'interno e teorizzare la sussistenza di un *'property interest'* in capo al gruppo o alla comunità che di un certo bene (di un certo spazio) fa uso e si prende cura, e che confida sulla possibilità di far proprie alcune delle utilità che da esso derivano, pur non essendone proprietario; un interesse protetto che presuppone un diritto di proprietà disaggregato e scomponibile in utilità e interessi pertinenti a soggetti diversi, e perciò tale da inibire l'esercizio della facoltà di disposizione del proprietario medesimo quando questo possa minacciare la sua stessa esistenza.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Cfr. BLOMLEY 2008, 325 che richiama la nota teoria Singer (SINGER 1988).

È una discussione che coinvolge ogni forma di *enclosure* dello spazio urbano e merita di essere proseguita in altra sede.<sup>15</sup>

## Bibliografia

- AOKI K. (1992), "Race, Space, and Place: the Relation between Architectural Modernism, Postmodernism, Urban Planning and Gentrification", *Fordham Urban Law Journal*, n. 20/1992, pp. 699sgg..
- BLOMLEY N. (2008), "Enclosure, Common Right and the Property of the Poor", in *17 Social & Legal Studies*, 311.
- BOTTOMLEY A. (2007), "A Trip to the Mall. Revisiting the Public/Private Divide", in LIM H., BOTTOMLEY A. (a cura di.), *Feminist Perspectives on Land Law*, Routledge-Cavendish, London.
- CRAWFORD A. (1999), *The Local Governance of Crime: Appeals to Community and Partnerships*, Oxford University Press, Oxford.
- FRANCARIO L. (1986), *Le destinazioni della proprietà a tutela del paesaggio*, Jovene, Napoli.
- FRANZESE P.A. (2005), "Privatization and Its Discontents: Common Interest Communities and the Rise of Government for 'the Nice'", *Urban Lawyer*, n. 37/2005, pp. 335-338.
- GAMBARO A. (2013), "La proprietà", in GAMBARO A., MORELLO U. (a cura di), *Trattato dei diritti reali*, Giuffrè, Milano, vol. I, pp. 293sgg..
- GIANNINI M.S. (1971), "Basi costituzionali della proprietà privata", *Politica del diritto*, n. 4-5/1971, pp. 443sgg..
- GUERMANDI M.P. (2011 - a cura di), "La città venduta", *Quaderni di Italia Nostra*, n. 29.
- HARDT M., NEGRI A. (2009), *Commonwealth*, Harvard University Press, Cambridge MA.
- HARVEY D. (2011), "Il futuro dei beni comuni", *Su la testa*, Maggio 2011 pp. 48-50.
- KENNEDY D. J. (1987), "The Effect of the Warranty of Habitability on Law Income Housing: «Milking» and Class Violence", *Florida State University Law Review*, n. 15/1987, pp. 485sgg..
- KENNEDY D.J. (1995), "Residential Associations as State Actors: Regulating the Impact of Gated Communities on Nonmembers", *Yale Law Journal*, n. 105, pp. 761-767.
- MARELLA M.R. (2012 - a cura di), *Oltre il pubblico e il privato. Per un diritto dei beni comuni*, Ombre Corte, Verona.
- PETRILLO A. (2012), "Ombre del comune: l'urbano fra produzione collettiva e spossamento", in MARELLA M.R. (a cura di), *Oltre il pubblico e il privato. Per un diritto dei beni comuni*, Ombre Corte, Verona.
- RAMACCIONI G. (2010), "Accessione invertita vs. acquisizione sanante. L'art. 43 D.P.R. n. 327/2001 nella giurisprudenza italiana e europea", *Rivista critica del diritto privato*, n. 1/2010, pp. 157sgg..
- RODOTÀ S. (1990), *Il terribile diritto*, Il Mulino, Bologna.
- RODOTÀ S. (1999), *Repertorio di fine secolo*, Laterza, Bari.
- RODOTÀ S. (2011), "Editoriale", *Rivista critica del diritto privato*, n. 1/2011, pp. 3sgg..
- ROMA DISAMBIENTATA (2012), "La metropoli come dispositivo", in MARELLA M.R. (a cura di), *Oltre il pubblico e il privato. Per un diritto dei beni comuni*, Ombre Corte, Verona.
- SALVI C. (2009), "La proprietà privata e l'Europa. Diritto di libertà o funzione sociale?", *Rivista critica del diritto privato*, n. 3/2009, pp. 409sgg..
- SANDULLI A.M. (1972), "Profili costituzionali della proprietà privata", *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, a. 1972, pp. 465-490.
- SINGER J. (1988), "The Reliance Interest in Property", *Stanford Law Review*, n. 40, pp. 611sgg..
- SMITH N. (2002), "New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy", *Antipode*, n. 3/2002, pp. 427-450.
- WORPOLE K (1991), "The Age of Leisure", in CORNER J., HARVEY S. (a cura di), *Enterprise and Heritage: Crosscurrents of National Cultures*, Routledge, London.

<sup>15</sup> È però opportuno tenere distinto il discorso sugli *urban commons*, nei termini in cui è stato qui affrontato, da un ricorso a vere e proprie forme di proprietà collettiva in cui si rintracciano, ad esempio, soluzioni al problema dell'*affordable housing*. Anche la questione delle occupazioni senza titolo e dei regimi di informalità che caratterizzano attualmente l'espansione delle aree urbane nei Paesi in via di sviluppo è talora indagata attraverso la lente dei *commons*. Sicuramente l'informalità dà luogo a forme di regolazione collettiva dell'appartenenza distanti tanto dalla proprietà privata quanto dal regime dei beni pubblici e tali da mettere in questione la necessità e l'opportunità della formalizzazione della relazione occupante-immobile in termini proprietari. Si tratta dunque di un altro fenomeno che merita di essere discusso sul piano giuridico.