

PIANIFICAZIONE E TRASFORMAZIONI URBANE: IL FENOMENO DELLE “GATED COMMUNITIES”

Fulvia PINTO¹

SOMMARIO

La *gated community* è una forma di comunità residenziale con ingressi strettamente controllati, spesso caratterizzata da un perimetro chiuso da muri e recinzioni. Le aree sono gestite da privati, i quali organizzano i trasporti e i servizi all'interno dei lotti.

Tale fenomeno urbanistico ha origine negli Stati Uniti e presto si è diffuso in altre nazioni, in particolare in Stati in cui esiste una disparità economica e sociale tra le classi della popolazione, come Cina, Brasile, Argentina, ed altri Paesi del Sudamerica.

Nelle città italiane, da sempre organizzate intorno a spazi pubblici condivisi tra funzioni dell'abitare, del lavorare e del socializzare, risulta difficile una così radicale trasformazione socio-economica-urbanistica.

In Italia, esiste un progetto recente che prevede la costruzione della prima *gated community* sul territorio nazionale, all'interno del Comune di Basiglio, vicino Milano.

Lo studio intende analizzare il fenomeno delle *gated communities*, la sua origine, la diffusione e le interrelazioni con il sistema urbano. Attraverso l'analisi di alcuni casi realizzati negli Stati Uniti ed in altri Paesi, la ricerca è finalizzata all'individuazione degli elementi di forza e di debolezza.

¹ Di.A.P. - Politecnico di Milano, piazza Leonardo da Vinci 32, 20133, Milano, e-mail: fulvia.pinto@polimi.it

1 Le origine delle “gated communities”

Il percorso seguito tende a dimostrare come una pianificazione urbana impostata secondo i principi della biourbanistica sia maggiormente in grado di rispondere alle esigenze sociali e ambientali di questo secolo, rispetto ad una pianificazione di tipo tradizionale.

Le problematiche legate al degrado ambientale e sociale, alla sempre minore disponibilità di terreni edificabili, alle condizioni di vita all'interno delle città, ecc. hanno imposto la necessità di una radicale svolta nel modo di pensare la città moderna aprendo la strada a nuove correnti di pensiero in grado di ritrovare gli equilibri ambientali ampiamente compromessi.

La ricerca svolta sulla biourbanistica ha dimostrato come tale disciplina, se opportunamente applicata, sia in grado di produrre un cambio di rotta per lo sviluppo delle città, cercando di Durante il Medio Evo, molte città costruirono mura estese per proteggere i propri abitanti. Con il cambiamento delle tecnologie militari e l'espansione delle alleanze politiche, le mura urbane gradualmente divennero inutili. In anni recenti, si è fatto un passo indietro, attraverso la realizzazione di “comunità chiuse”. I progetti *gated* contemporanei a volte riguardano città complete, come nel caso di Hidden Hill in California o Alphaville in Brasile, più frequentemente, però, si tratta di quartieri con residenze e qualche struttura per il tempo libero. In queste nuove comunità recintate, mura e cancelli garantiscono sicurezza, *privacy* e privilegi di vario tipo per chi vive all'interno.

Queste *enclaves* chiuse sono presenti nei quartieri residenziali di tutti i continenti. Se le persone agiate di oggi sembrano ovunque condividere un interesse per questa nuova forma urbana, si riscontrano considerevoli differenze locali nelle caratteristiche di questi insediamenti.

Le origini delle *gated communities* vanno ricercate nel programma *Common Interest Development*, cioè un programma di edilizia residenziale, in cui i proprietari appartengono ad una associazione che possiede e mantiene le aree comuni. I privati gestiscono il terreno edificabile e organizzano i trasporti e i servizi all'interno di questi lotti residenziali. Tali zone comprendono case, strade, ristoranti, piscine, giardini, talvolta anche campi da golf e impianti termali.

Gli abitanti di queste comunità si auto-tassano per pagare la manutenzione delle strade e la polizia privata che li protegge, oltre ad ulteriori eventuali spese.

Chi sceglie di vivere in queste zone lo fa principalmente per prestigio e per sentirsi più sicuro, dato che solo i residenti possono accedervi. Si calcola siano quasi dieci milioni gli americani a vivere nelle *gated communities*. Dagli Stati Uniti questi esclusivi quartieri residenziali si sono diffusi in tutto il mondo.

In alcuni casi non esistono neppure cancelli o muri, ci si accorge di entrarci solo notando le differenze con gli altri quartieri. A volte è sufficiente una strada o un incrocio, a dividere una *gated community* da un ghetto caratterizzato da degrado fisico e sociale.

Per comprendere la genesi delle *gated communities* è necessario fare riferimento alla storia degli Stati Uniti tra la metà degli anni 50 e i primi 60, quando le angosce maturate durante la seconda Guerra Mondiale si alimentavano delle teorie “sulla fine del mondo” originate dalla minaccia nucleare, del maccartismo contro i nemici della patria, dei primi episodi di violenza da parte delle bande giovanili, delle rivolte nei ghetti neri, della diffusione delle droghe associate all’affermarsi della controcultura libertaria e radicale.

Questo *mix* di situazioni ha provocato, tra le altre conseguenze, una progressiva decomposizione del tessuto sociale, con il fallimento dei progetti di integrazione razziale. Ad aggravare ulteriormente la crisi contribuirono le difficoltà economiche degli organi pubblici locali con drastiche riduzioni dei *budget* e della fiscalità locale fino a rendere difficile anche la gestione delle infrastrutture di base e dei servizi. Città attive e dinamiche si sono presto trasformate in luoghi semi-abbandonati e degradati. Oggi circa il 60% della popolazione urbana americana vive nei cosiddetti *suburbs* o *edge cities* (città marginali) o *gated communities*.

A prescindere dalle varie denominazioni, si tratta di insediamenti costituiti sull’assunto di interessi comuni per i quali si ritiene di possedere il diritto di organizzarne la tutela, sottraendosi quindi a quegli aspetti della vita urbana percepiti come pericolosi e fonte di insicurezza per gli individui. Sono in continuo aumento i cittadini americani che vivono nelle *gated communities*, protetti da guardie private, tecnologie di video sorveglianza, sbarramenti e dissuasori architettonici. La privatizzazione dello spazio pubblico che ne deriva, il concetto di provvedere autonomamente alla difesa dei propri interessi, primo dei quali la sicurezza di sé e della propria famiglia, trae la sua origine dalla sempre più diffusa sfiducia verso la capacità degli organi di governo di affrontare e risolvere i problemi posti dalle complessità gestionali dei trasporti, della viabilità, dei servizi, della sicurezza, difficoltà provocate spesso dalla carenza di risorse economiche da destinare a politiche di lungo periodo.

2 I nuovi quartieri recintati

Le *gated communities* sono, essenzialmente, zone residenziali private composte da diverse unità abitative, da poche decine a qualche centinaio, riservate principalmente a cittadini benestanti, facenti parte del ceto medio - alto della popolazione.

Tali zone residenziali hanno diverse dimensioni: possono formare dei paesi isolati oppure occupare un quartiere all’interno di una città più grande, e sono solitamente circondate da muri e cancelli ed ogni abitante deve identificarsi all’ingresso per potervi accedere.

La caratteristica principale di tali agglomerati urbani infatti è proprio questa: il transito al loro interno è vietato agli estranei, che potranno accedervi soltanto attraverso una speciale autorizzazione.

La prima ragione dell'esistenza di tali comunità isolate è intuibile: il desiderio di sicurezza. Dentro il quartiere infatti possono circolare solo gli abitanti, che col tempo si conoscono personalmente, e vi è inoltre un servizio di sicurezza offerto da guardie private pagato dai proprietari delle residenze.

Gli abitanti, inoltre, contribuiscono alle spese per la cura del decoro urbano e per i vari servizi comuni di cui hanno bisogno, facendo in questo modo delle loro zone residenziali delle piccole entità giuridiche in parte indipendenti.

Le *gated communities* più grandi sono dotate di centri ricreativi, scuole materne, piscine comuni, bar, ristoranti, negozi, come se fossero delle comunità autosufficienti.

Questo fenomeno urbanistico ebbe la sua origine negli Stati Uniti e ben presto si è diffuso in altre nazioni, in particolar modo in Stati in cui esiste una certa disparità economica tra la popolazione, come la Cina, il Brasile, l'Argentina, ed altri Paesi del Sudamerica.

Una lotta continua tra uno Stato che dovrebbe essere pubblico e la voglia di isolarsi nel proprio *status*, nel proprio benessere privato. Non soltanto i Paesi in via di sviluppo o le nazioni caratterizzate da una diffusa povertà sociale vedono una diffusione delle *gated communities*, ma anche in Europa o nel nord America tali quartieri stanno diventando una tendenza per le classi sociali più abbienti.

A Londra ce ne sono parecchie: in particolare nei *Docklands* come la *New Caledonian Wharf*, *King and Queen Wharf*, *Pan Peninsula* e nell'est della città il *Bow Quarter*. In totale l'Inghilterra ne conta un migliaio.

Da un punto di vista urbanistico - sociale, le *gated communities* denunciano, in un certo senso, anche il fallimento della metropoli contemporanea, con la sua pretesa di multiculturalità e commistione tra i diversi strati sociali della popolazione.

Del resto, tali agglomerati urbani non fanno altro che ricreare i vecchi "villaggi" che caratterizzavano fino a qualche secolo fa il mondo pre-moderno, dove un numero ristretto di famiglie che condividevano le stesse condizioni economiche e sociali vivevano all'interno di un piccolo nucleo urbano; in tali comunità era assente la figura dell'estraneo, dal momento che tutti si conoscevano, e da ciò scaturiva un certo senso di sicurezza. Dunque, le *gated communities* ricostruiscono, forse in maniera inconsapevole, quell'antico modo di abitare, un mondo chiuso fatto di volti noti e persone simili e di conseguenza rassicuranti.

Tuttavia, se da questo punto di vista si crea un'unità tra i membri di queste comunità, dall'altra si accentuano ancora di più le differenze tra coloro che hanno una certa disponibilità economica e la grande massa che ne rimane fuori, facendo in modo che le diseguaglianze sociali si accentuino ancora di più.

Esistono varie tipologie di *gated communities*: *Lifestyle, security zone, prestige*. Dalla ricerca di condivisione di uno *status* al rifiuto del traffico urbano, ci sono molti motivi per chiudersi entro le loro mura. Da un certo punto di vista, le *gated communities* rappresentano la risposta anti-europea al concetto di città aperta.

Negli Stati Uniti le *gated communities* sono diventati in pochi anni un fenomeno urbanistico e sociale di rilievo: ne esistono più di 30.000 e vi abitano milioni di persone.

Il trend è stato esportato in altri Paesi, dal Canada all'Europa; anche l'Italia avrà la sua prima *gated community*, presto completata a Cascina Vione nel Comune di Basiglio, in provincia di Milano.

Pubblicizzati ai potenziali acquirenti come paradisiaci, ideali dal punto di vista organizzativo, questi luoghi-non luoghi provocano le reazioni di architetti e pianificatori che interpretano l'idea dell'abitare soprattutto come incontro e confronto con le diversità.

Nelle comunità recintate, invece, il vicino di casa non è più un'incognita: simili con simili, professionisti con professionisti, tutte famiglie benestanti, con bambini che negli ambienti tranquilli dei quartieri su misura possono giocare senza pericoli.

Le nostre città stanno diventando luoghi in cui lo spazio determina anche l'accesso alle risorse e la fruizione dei diritti. Nel passato queste operazioni avevano un'origine razziale e a certe persone veniva proibito di fare certe cose a causa della loro origine. Oggi questi problemi sono solo in parte risolti, e non dappertutto, ma quello a cui si assiste è un ritorno della discriminazione per censo, ad un livello forse sconosciuto persino all'epoca della rivoluzione industriale. Questo non tanto perché allora l'intenzione non fosse quella di creare mondi separati tra ricchi e poveri, quanto per il fatto che il livello tecnologico necessario per realizzare una separazione completa non era ancora disponibile.

In questo contesto, le *gated communities* svolgono un ruolo fondamentale, perché consentono di frammentare lo spazio residenziale e di privatizzare beni primari come i parchi giochi, le piscine e i campi sportivi. In tal modo, le amministrazioni locali possono evitare di fornire questo tipo di servizi, col risultato che chi non può permettersi di vivere all'interno di queste comunità viene penalizzato.

È la rivincita del ghetto sul sogno della città aperta, la vendetta della segregazione autoinflitta su chi aveva creduto nella speranza della comunità umana diffusa. Dal 1989, quando fu lanciata con enorme successo di vendite la prima edizione superesclusiva per milionari a Laguna Beach in California, la "*gated community*", il quartiere fortezza che si autorinchiude dietro mura, "*gate*", cancellate, sbarre, "*rent-a-cop*", i poliziotti a noleggio, si è riprodotta in migliaia di esemplari su tutto il territorio degli Stati Uniti. Ce ne sono per anziani e per coppie con bambini, per bianchi ricchi e inconfessabilmente ancora segregazionisti, come per non bianchi che vogliono la rassicurazione della propria omogeneità e identità culturale.

Del fenomeno si sono occupati, tra gli altri, due urbanisti californiani, Ed Blakeley della Università della *South California* e Mary Snyder di *Berkley* definendo tali luoghi, in una

ricerca del 1997, “la nuova Fortezza America”. In cambio della - spesso falsa, dicono le statistiche - sensazione di sicurezza e di protezione, sta nascendo una nazione di “villaggi neo medioevali”, di "borghi" chiusi in loro stessi, angosciati dall’assedio dall’esterno. Sono soprattutto diffuse negli Stati del Sud, Georgia, Louisiana, Alabama, Texas, in un segnale indiretto ma molto indicativo di un ritorno del bisogno di "apartheid". Ormai non mancano in nessun territorio, da Nord e a Sud. A volte sono caratterizzate da un’elevata qualità progettuale, con viali alberati, prati curati, piscina, campi di tennis, guardia medica e il campo da golf, altre appaiono molto più modeste, senza particolari attrazioni che non siano le mura di recinzione attorno al villaggio e il poliziotto privato che dovrebbe controllare gli ingressi. La risposta che gli autoggettizzati invariabilmente danno è la paura del crimine, l’ansia di sentirsi al sicuro, il bisogno di omogeneità sociale, spesso razziale. Le comunità con l’immaginario ponte levatoio, spesso autosufficienti, con generatori elettrici autonomi, scorte di alimentari e farmacia esclusive, microbus elettrici e servizi propri di raccolta dei rifiuti sono la degenerazione finale della fuga dalla città “maledetta” che cominciò nel 1951. Sorsero allora i sobborghi pianificati, le *Levittown*, sviluppate dal costruttore Levitt in Pennsylvania, con le casette identiche, le famiglie identiche, le automobili identiche. Dai sobborghi, anche per il costo dei terreni, la fuga si estese agli "exurbia" ancora più lontani e isolati dalla metropoli “inquinata”, ma nessun luogo è mai abbastanza lontano dalla paura. Da qui, l’idea di creare queste Disneyland per l’introversione urbana, e proprio Disney, in Florida, ha creato il villaggio dei sogni, tra il parco divertimenti e il ghetto, che non è rimasto immune dal collasso immobiliare del 2008 e si è svuotato. Neppure l’illusione della sicurezza si è realizzata, al contrario. La certezza di sapere che oltre quelle mura comunque mai più alte di 180 centimetri - il massimo consentito dalla legge - ci sono soldi, ha funzionato spesso da calamita.

I servizi disponibili in una *gated community* dipendono da una serie di fattori, inclusa la localizzazione geografica, la composizione demografica e la struttura della comunità.

Tuttavia, non sempre questi luoghi “protetti” si sono rivelati effettivamente sicuri. Il professor Agostino Petrillo afferma che “negli Stati Uniti, dove le *gated communities* e gli insediamenti protetti ospitano oggi un americano su otto, si è scoperto che la criminalità all’interno di queste comunità con cancello non è diversa da quella che c’è fuori”. Negli Usa le *gated* sono vere e proprie città costruite dalla metà degli anni ‘80 in poi. Con la crisi dell’agricoltura, sono stati abbandonati gli aranceti attorno a Los Angeles e in quelle estese aree vuote sono state costruite le città protette.

A favorire questi nuovi insediamenti è stata, negli anni ‘90, anche la possibilità di poter lavorare a casa, con il *computer*. Tuttavia sembra che anche quelle comunità siano in declino, anche perché, con la crisi, si è capito che le città offrono più opportunità di lavoro.

3 Un fenomeno mondiale

“Le *gated communities* sono diventate rapidamente popolari negli Stati Uniti da quando i costruttori hanno cominciato a realizzarle all’inizio degli anni ‘80, disponibili sia per chi è davvero ricco che per i moderatamente agiati” - spiega John McIlwain, consigliere esperto per le abitazioni dello *Urban Land Institute* di *Washington*.

Anche chi ha soldi a sufficienza per una grande casa familiare isolata rispetto ad altri complessi, è attratto dalla *gated community* che è in grado di offrire abitazioni di altissima qualità.

Spesso si cita la sicurezza come motivo per comprare in uno di questi complessi, che però offrono anche altro ai proprietari. “C’è l’idea di essere in un posto speciale, con una sua identità, una sua comunità” prosegue McIlwain.

Certo la sicurezza è la principale ragione citata dai potenziali acquirenti, commenta Lea Frank, *broker* e responsabile delle vendite nell’ufficio di Roslyn della *International Realty* di Daniel Gale Sotheby, che ha venduto molte abitazioni in diverse *gated communities*.

“Si è risposto a un bisogno molto sentito, perché si può chiudere la porta di casa e andarsene, senza preoccuparsi di lasciare una proprietà del valore di 3 milioni di dollari” racconta la Frank, sottolineando come molti abitanti trascorrono periodi lunghi in vacanza nelle seconde case.

Gracewood a North Hills è stato uno dei primi interventi *gated* di alto profilo a Long Island, che offriva i vantaggi di un grattacielo con case unifamiliari, ricorda John C. Kean, che con la sua compagnia di Cold Spring Harbor, la *Kean Development*, ha costruito questo complesso di 141 case, che ha iniziato a vendere nel 1994. Gracewood si trova sulla tenuta da 32 ettari di casa Grace, ora trasformata in sede del *club* locale. Il complesso è dotato di campi da tennis, piscine coperte e scoperte, centro *fitness* con attrezzature da centro benessere.

Quando sono state costruite le residenze negli anni ‘90, i prezzi andavano dai 745.000 dollari per un appartamento di quattro camere da 350 mq, agli 849.999 per 450 mq. Più recentemente, una casa da quattro camere si è venduta a 2,45 milioni, secondo la Multiple Listing Service di Long Island.

Stone Hill a Muttontown, come Gracewood, ha conservato molti degli alberi originari, fra cui aceri giapponesi, ciliegi, faggi rossi, conifere di varie specie.

Le case di Stone Hill sono progettate in modo da evocare un’eleganza da Vecchio Mondo, spiega Sammy Janowitz, responsabile della progettazione, che ha già realizzato vari complessi di lusso, come Stone Hill a North Hills, fra i primi *gated* di lusso.

Oltre ad una portineria di ingresso attiva 24 ore al giorno, nella manutenzione sono compresi servizi come il giardinaggio e la pulitura dalla neve. A Stone Hill esistono anche percorsi a cavallo, campi da tennis e una struttura centrale con centro *fitness* e massaggi, oltre a spazi di ritrovo. Le superfici sono di circa 3 ettari e i lotti vengono venduti come unifamiliari. Ogni

casa si distingue, per via delle norme di Muttontown sui villaggi. Stone Hill offre oltre 40 modelli, ciascuno con 5-6 diversi prospetti.

Le case di Hamlet Estates, circondate da zone umide e alberi, vanno da 300 a 500 metri quadrati e variano dal tipo *ranch* alle dimore più grandi da tenuta, con ascensori. I prezzi partono da 1,5-2 milioni di dollari, a seconda del modello, ma possono arrivare anche a 4 milioni una volta introdotte tutte le personalizzazioni chieste dal cliente.

Realizzate in uno stile ispirato all'architetto Frank Lloyd Wright, le case hanno finestre sottolineate da un timpano di vetro opaco, stanze dalle pareti inclinate, curve, occasionali nicchie. Tutte le sale da soggiorno sono a doppia altezza.

Ad Hamlet Estates c'è una piscina all'aperto, un'altra solo per i bambini, l'idromassaggio, una struttura centrale destinata a *club* con sala riunioni e sala giochi, campi da tennis e pallacanestro.

In Canada il numero maggiore dei quartieri chiusi è nella British Columbia. Alcuni costruttori hanno creato un mercato di nicchia di un certo successo per tale tipologia di quartieri. Ci sono concentrazioni di queste *enclaves* nella Okanagan Valley e nei sobborghi di Vancouver. Circa un terzo dei progetti si rivolge selettivamente a residenti anziani. Per la maggior parte, gli insediamenti canadesi hanno meno di 100 abitazioni. A differenza dei quartieri chiusi degli Stati Uniti, pochi di quelli canadesi utilizzano guardie o videosorveglianza.

Alcune amministrazioni municipali hanno politiche di piano o linee guida di progetto orientate specificamente alle *gated communities*. Nonostante alcuni orientamenti di piano scoraggiassero la realizzazione di tali insediamenti, sono state rare le indicazioni che esplicitamente tentavano di prevenirla. Esistono alcune regole che proibiscono i lotti a "fronte inverso" o limitano l'altezza delle recinzioni, riducendo l'impatto della chiusura, ma non impedendola. Inoltre, molte città hanno adottato linee guida per il verde e definito regolamenti per recinzioni progettate in modo da diminuire l'impatto di estese chiusure.

Nella maggior parte delle città canadesi, le *gated communities* sono presenti, in genere, dove l'espansione edilizia è più diffusa. In molte città prive di *gated enclaves*, gli urbanisti affermano di aver dissuaso i costruttori dal proporle.

In Brasile, la forma più diffusa di *gated community* è denominata "Condominio Fechado" ed è l'oggetto del desiderio delle classi più agiate. Si configura come una piccola città con proprie infrastrutture. L'obiettivo di una tale comunità è quella di proteggere i suoi residenti dalla violenza esterna.

A Panama, soprattutto nelle grandi città, la gente compra case all'interno delle *gated communities* per motivi di sicurezza. La maggior parte di queste comunità chiuse sono costruite per le classi medie e medio-alte.

In Argentina, sono chiamate "*privados barrios*" e sono spesso considerate come un simbolo di ricchezza e di prestigio sociale. Nella maggior parte delle *gated communities* ci sono solo residenze, solo quelle più grandi, come Nordelta, hanno il proprio ospedale, scuola, centro commerciale, e altro ancora. Negli ultimi anni, in Argentina, questo afflusso di gente che si sposta dalle grandi città alle comunità *gated* ha subito un forte incremento. Il geografo e urbanista spagnolo Jordi Borja ha criticato le *gated communities* di Buenos Aires definendole "la negazione della città". L'architetto e professore universitario Marcela Cambor, che dirige il Dipartimento di Progettazione Urbana in Florida, ha detto al quotidiano *La Nacion* che "l'esperimento delle *gated communities* non è riuscito. Tali comunità sono insostenibili dal punto di vista economico, sociale e anche energetico".

Nel Sud Africa, le *gated communities* si sono moltiplicate in conseguenza degli elevati livelli di criminalità. Esse sono sostanzialmente classificate come "villaggi di sicurezza" o "quartieri protetti". I nuovi quartieri sono quasi totalmente costituiti da villaggi di sicurezza, con centri commerciali e altri servizi essenziali, il tutto circondato da alte mura di protezione.

Le *gated communities* sono diffuse anche nel sud della Cina. Tali quartieri sono spesso interamente acquistati da cinesi d'oltremare, cinesi di Hong Kong e nuovi ricchi cinesi locali.

In Arabia Saudita, le *gated communities* sono nate principalmente per ospitare gli occidentali e le loro famiglie.

4 La situazione italiana

In Europa e, in particolare, in Italia, nelle città da sempre organizzate intorno a spazi pubblici condivisi tra funzioni dell'abitare, del lavorare e del socializzare ci si chiede se sarà mai possibile una così radicale trasformazione sociale, economica ed urbanistica provocata da diffusi fenomeni di insicurezza urbana e paura. Sicuramente la cultura condivisa e sedimentata da secoli, la stessa connotazione delle nostre città è completamente diversa da quella americana: noi nati intorno al concetto della città culla della libertà dell'individuo e contenitore della propria speranza di affermazione sociale, loro sviluppati intorno allo spirito della frontiera e alla conquista degli spazi e del territorio.

Tuttavia anche noi siamo chiamati ad interrogarci sulle modifiche intervenute negli ultimi decenni nella nostra percezione delle città, che da luogo di sviluppo delle forme della convivenza umana e sociale sono oggi spesso vissute come ambiti di disgregazione, di violenza, di vita convulsa e difficile. Da questo punto di vista esiste una singolare coincidenza tra quanto avvenuto negli Stati Uniti e quanto sta accadendo da noi: è la concezione della privatizzazione della difesa di interessi comuni da condividere esclusivamente con fasce sociali vicine a noi per *status*, provenienza, appartenenza, da un lato e dall'altro la paura e il timore per quanto di nuovo l'attuale momento storico ci sta manifestando in termini di globalizzazione e caduta di confini tradizionali. Contestualmente lo Stato, gli organismi

locali, analogamente a quanto accaduto negli Stati Uniti, sono vissuti come attori inefficienti della società, incapaci ormai, anche per le ristrettezze economiche, di garantire l'ordinato dispiegarsi della convivenza civile.

L'insieme di queste due spinte è all'origine di molti dei fenomeni a cui assistiamo: il localismo esasperato, con le sue espressioni politiche, la privatizzazione dei propri interessi, la fuga dalle città, soprattutto nel Nord Italia, con fenomeni estesi di urbanizzazione delle campagne (le "villette" uni o bifamiliari esplose negli anni 70 e 80 anche se non sempre nella forma di "comunità chiuse") intorno a enormi centri commerciali. Se depuriamo questi fenomeni dagli elementi propriamente italiani, constatiamo che non presentano sostanziali differenze da quanto già avvenuto nel mondo anglosassone in un passato recente.

Del resto, molte piccole comunità dei nostri paesi storici si stanno disgregando o perché assorbite da questo indistinto urbanesimo diffuso o perché private ormai dei segni distintivi della comunità stessa, la scuola, la chiesa, l'ufficio postale e costringendo persone cresciute sotto la protezione di secolari riti comunitari a incontrarsi/scontrarsi con realtà indistinte e alienanti a contatto con culture diverse mal assorbite e pervasive. Tutto ciò potrebbe significare che anche noi ci stiamo avviando verso un futuro di città segmentato e suddiviso rigidamente, chi può all'interno di comunità chiuse, il resto indistinto, multirazziale, povero e degradato, padrone di ciò che resta delle nostre città.

La Fondazione "Unipolis" registra per prima le avvisaglie di questo cambiamento di mentalità nel nostro Paese, con un'indagine condotta nel 2008, sulla rappresentazione dell'insicurezza. Mettendola a confronto con l'esposizione mediatica, infatti, rileva da un punto di vista demoscopico, la correlazione diretta tra la percezione dell'opinione pubblica relativa alla criminalità e le influenze mediatiche. La riduzione dei reati da un punto di vista statistico non comporta un'uguale fiducia tra i cittadini, che al contrario in maniera indipendente rispetto allo Stato, cercano di organizzarsi per mantenere l'ordine pubblico.

Da uno studio approfondito di varie *gated communities*, derivano alcuni aspetti positivi e diverse criticità:

Pro gated life:

- tutela della *privacy* e della sicurezza;
- tutela della omogeneità degli interessi degli abitanti;
- condivisione del lavoro e del mutuo aiuto, maggiore collaborazione;
- forte senso indentitario del luogo;
- migliore qualità della vita e più senso comunitario;
- aumento del valore immobiliare delle residenze.

Contro gated life:

- il principio segregativo invalida l'idea di città aperta;
- le mura creano confini non solo fisici ma anche cognitivi;
- mura e cancelli sono lo specchio dell'insicurezza della società contemporanea;

- le *gated communities* creano delle comunità di simili, escludendo le potenzialità delle diversità;

- mura e cancelli aumentano la paura anziché diminuirla;

- mura e cancelli interrompono la rete viaria e costringono ad una viabilità più difficile.

Sono decenni, che in Italia in qualche modo il quartiere recintato ha messo radici, e basterebbe ad esempio dare un'occhiata a tanti piani di cosiddetta "riqualificazione urbana integrata" (ovvero di iniziativa privata) recenti per vederne tutti i presupposti spaziali e organizzativi. Qualche cancello in più, telecamere, vigilanza, altro non sono che complementi di scelte condominiali a una struttura già solidamente definita e diffusa sul mercato.

4.1 La "gated Community" di Basiglio

In Italia, esiste un progetto che prevede la costruzione della prima *gated community* sul territorio nazionale, all'interno del comune di Basiglio, a trenta minuti di Milano. Questa parte del territorio era abitata già nel 1300 dai monaci cistercensi.

Nella presentazione dell'operazione comunicata dai media si descrive chiaramente l'idea dell'abitare a cui il progetto si ispira: "a Basiglio, a due passi da "Milano 3", sta per nascere quella che potrebbe essere la prima *gated community* italiana, una città nella città in un ambiente superprotetto e immerso nel verde, senza auto e con tutti i servizi di un hotel a cinque stelle che saranno fornite da società esterne al quartiere".

La sicurezza, però, è solo uno degli aspetti che interessano questo nuovo quartiere.

La differenza rispetto ad altri progetti simili sarà data dalla qualità dei servizi. "Sarà il regno del silenzio, uno spazio dove i bambini potranno circolare liberamente senza che nessuno possa entrare in assenza di autorizzazione e dove una società di gestione esaudirà tutte le richieste dei proprietari, dai servizi di *baby sitting* alla consegna della spesa, fino all'innaffiamento dei fiori 24 ore su 24".

Si tratta di un progetto da 80 milioni di euro finanziato per 53 milioni dalla Banca Popolare di Milano su un'area di 100mila metri quadri, di cui solo 25mila saranno edificati.

L'obiettivo è quello di creare un ambiente esclusivo per circa 150 famiglie che avranno modo di abitare in un complesso recuperato che risale al 1200.

All'interno di questo spazio si circolerà rigorosamente a piedi: "Anche le biciclette resteranno fuori mentre per le auto ci saranno i parcheggi sotterranei".

"Qui ci sono sicurezza assoluta, tranquillità, silenzio", dice l'immobiliarista, che cura la vendita di 146 case e appartamenti in questa cascina Vione, una *gated community* sulla strada che porta a Pavia. "Ci sarà vigilanza armata, ci saranno telecamere sul muro di cinta e sensori elettronici antintrusione. Potranno entrare solo i residenti e gli ospiti dei residenti, dopo l'identificazione". Non saranno tenuti lontano solo ladri o rapinatori ma anche gli "indesiderati". "In città – annuncia la pubblicità della cascina – ci sono traffico,

inquinamento, aggressività, violenza e soprattutto troppe persone con origini e abitudini diverse”. “Verranno ad abitare qui persone con *background* culturale e lavorativo comune, ci sarà quel buon vicinato ormai perduto in città”.

Gli abitanti di questa *gated community* saranno essenzialmente professionisti con un'età compresa fra i 35 ed i 50 anni, tutti con famiglia, quasi tutti con bambini. Spenderanno almeno 4.200 euro al metro quadro per appartamenti che vanno dagli 80 ai 250-300 metri quadri.

Dovranno poi pagare elevate spese “condominiali” per vigilanti, giardinieri, custodi. Le vendite vanno bene perché “Vione - è scritto nel sito che propone l'investimento - non è solo un luogo ma un modo di pensare e di vivere”. Le promesse sono impegnative. “Si potrà, come una volta, vivere tranquilli lasciando aperta la porta di casa”.

Nel territorio circostante ci sono le risaie che offrono nebbia in inverno e zanzare in estate. “Ci saranno zanzariere ovunque”. Il "panorama" sarà dentro la cascina stessa, perché verranno restaurati edifici secolari, tutelati dalla Soprintendenza ai Beni culturali. Oltre a quelli privati, ci sarà anche un grande giardino storico, del '700. Pollai, stalle e case dei braccianti sono già diventati appartamenti di lusso, appena meno prestigiosi di quelli ricavati nella villa padronale.

Un mulino diventerà una sala per mostre e convegni, ci sarà anche un ristorante, ma chi frequenterà tali strutture non potrà avere accesso alla *gated community*. La strada provinciale che passava qui accanto è stata spostata: il rumore delle auto non deve ricordare che fuori esiste una realtà altamente congestionata.

Nell'area della cascina Vione esiste una chiesa, dedicata a San Bernardo, anche questa di proprietà dei nuovi abitanti: si potranno celebrare matrimoni e battesimi, pagando il servizio. “Insediamenti come questo - dice Agostino Petrillo, docente di Sociologia urbana al Politecnico di Milano - più che *gated communities* sono definiti *neighbourhood*, ovvero quartieri, zone di vicinato. Sono piccole *enclave* urbane, non vere città indipendenti. Ce ne sono anche a Londra, ad esempio nella zona dei *Docks*. Sono "blindate" solo in certe ore, alla sera, e non c'è dunque un'auto segregazione completa. “Milano 2” più che come città chiusa nasce come “città giardino” e da un punto di vista architettonico è una piccola utopia. La sicurezza non è al primo posto, come nelle *gated communities*. Voleva essere una città modello, per famiglie, quadri, dirigenti. Ma la piccola utopia non si è realizzata. Le famiglie con figli sono oggi sempre meno presenti, e gli appartamenti sono occupati soprattutto da professionisti che lavorano in città e hanno trasformato “Milano 2” in una città dormitorio. Gli spazi comuni, come i prati e i parchi, restano spesso deserti”.

5 Conclusioni

Da un certo punto di vista, il fatto che un gruppo di cittadini decida di abitare in una zona residenziale comune isolata dall'esterno può considerarsi del tutto legittima, secondo gli *standard* attuali della proprietà privata. In fondo, l'operazione in sé non ha nulla di diverso rispetto al chiudere con cancellate e muri il lotto della propria abitazione privata.

Si tratta semplicemente di un passaggio di scala, dal momento che all'interno dei muri rientrano diverse proprietà e non una sola, creando un piccolo agglomerato urbano.

Tuttavia, l'idea che all'interno di una città esistano zone più o meno estese dotate di strade a cui un qualsiasi cittadino non possa accedere è in contrasto con la nostra stessa abitudine di "utilizzatori di città".

Difatti, risulta naturale vedere sul territorio terreni recintati, parchi privati ed in generale edifici non pubblici a cui non è possibile accedere, ma risulta più difficile concepire strade e quartieri totalmente privati, con cancelli di ingresso e guardie armate che vigilano e controllano affinché nessuno non autorizzato possa oltrepassarne la soglia. Questa situazione ricorda molto i borghi fortificati dei secoli passati, con le sentinelle del signore attente a non far entrare potenziali nemici all'interno delle mura.

Inoltre, la costruzione di comunità private, per loro natura a bassa densità abitativa, determina il consumo di quote sempre maggiori di territorio. La densità abitativa italiana è già tra le più alte d'Europa, non ci rimane ancora tanto spazio disponibile.

Quando si parla di *gated community* non si ci riferisce ai semplici complessi di villette recintati, oppure ai condomini con cortile privato. Per essere definita tale, una comunità privata deve:

- essere costruita solitamente *ex novo* su di un territorio privato delimitato da mura o barriere che restringono le vie di accesso ad un solo punto;
- essere composta di case di natura (monofamiliare, bifamiliare, appartamento) e soprattutto di valore immobiliare omogeneo;
- essere dotata di un rigido codice di obblighi e divieti, definito dai costruttori, da far firmare ad ogni acquirente prima di vendere un immobile nella proprietà, che ha l'obiettivo preciso di creare una comunità omogenea nello stile di vita e di preservare il valore immobiliare delle abitazioni;
- essere gestita da un *board* composto da residenti eletti che ha il compito di gestire la comunità e garantire il pagamento dei servizi privati.

Per realizzare queste "comunità chiuse", in Italia vengono, spesso, recuperate vecchie costruzioni con l'obiettivo di trasformarle in abitazioni di lusso, ma la sostanza non cambia molto, in quanto il consumo di suolo si estende alle zone limitrofe.

La letteratura scientifica che si occupa di queste comunità è quasi totalmente concorde nell'esprimere un giudizio negativo. Tali *enclaves* vengono descritte come paesaggi di paura e privilegio e sono criticate in quanto esclusive, reazionarie, e socialmente isolanti. Gli studi

effettuati sostengono che la chiusura contraddice i principi della pianificazione urbanistica, basata su concetti di apertura, accessibilità, eguaglianza e multiculturalità.

La letteratura promozionale delle *gated communities*, per contrasto, vede, nelle *gated communities*, paesaggi di *privacy*, sicurezza, ambiente amichevole, senso comunitario.

In ogni caso, se vengono esaminati i valori urbanistici associati a questi quartieri, compaiono molti aspetti di ambiguità.

In un certo senso, il *gating* ha caratteristiche coerenti ad alcuni valori base dell'urbanistica. Per esempio, questi quartieri sono spesso edificati in zone destinate alle abitazioni multifamiliari. Con una proprietà di tipo condominiale, le abitazioni insistono su piccoli lotti e vengono realizzate con densità medie, facilitano lo sviluppo compatto e le strategie di aumento della densità locale. All'interno dei quartieri, uno spazio aperto di qualità forma ambienti pedonali a dimensione umana. Con il traffico limitato, le strade sono più sicure e tranquille. Inoltre, le linee di progetto unificate definiscono un senso dello spazio più omogeneo. Molti di questi principi si sono inseriti stabilmente nell'urbanistica internazionale attraverso l'influenza del *new urbanism*, e si sono concretizzati nelle *gated communities*.

I residenti di queste *enclaves* possono godere di un senso comunitario: lavorano insieme nella gestione del proprio quartiere, attraverso le associazioni di abitanti, costruendo un potenziale capitale sociale, condividono i servizi comuni e gli spazi per il tempo libero, si incontrano mentre camminano nella zona e sono disponibili all'aiuto reciproco. Dato che trasferirsi in una comunità recintata è una scelta di stile di vita, i residenti abitualmente hanno interessi personali e caratteristiche simili.

I fattori che rendono forti queste comunità – l'omogeneità economica e quella sociale – costituiscono una sfida ai valori dell'urbanistica contemporanea. Uno dei suoi principi chiave è l'idea di diversità. Le città devono contenere un'ampia gamma di persone e possibilità. Gli urbanisti hanno tradotto tendenzialmente questo obiettivo nella pianificazione a usi misti, tipi di residenze e di famiglie all'interno della città. I quartieri *gated* non seguono questo criterio, perché segregano usi, classi, e spesso anche età.

Dato che le loro strade non sono collegate alla più vasta rete urbana, le *enclaves* aumentano le dimensioni delle cellule della trama insediativa, obbligando pedoni e auto a circumnavigarle. Inoltre, poche *gated communities* sono ben servite dai trasporti pubblici. Se i piani di oggi spesso auspicano una rete di forte connessione stradale, percorsi verdi e pedonali, tali quartieri interrompono questo tessuto.

Alcuni sostengono che anziché far diminuire il tasso di criminalità, le *gated enclaves* accrescono la paura dei crimini. La presenza di recinzioni, cancelli, videosorveglianza e guardie rivela la crescente insicurezza della società moderna. Contestualmente, visto che gli urbanisti lavorano per elaborare piani di città che siano vivaci, sicure, accoglienti e adattabili, la tendenza presente nei sobborghi dimostra che non tutti credono alla città aperta.

I costruttori che cercano di dare un senso identitario ai nuovi quartieri vedono ingressi e mura come abbellimenti. Chiudere una strada può attirare abitanti preoccupati per la manutenzione stradale e la sicurezza. In alcune zone, i residenti fanno addirittura pressione per chiudere strade pubbliche, per impedire scorciatoie al traffico e limitare i fastidi. I cancelli sono diventati popolari nell'ambito del mercato: un tipo di estensione del concetto di *cul-de-sac* su larga scala. L'*enclave* chiusa offre un ambito sicuro e avvolgente. La maggior parte questi quartieri offrono vicinati di buona qualità, invisibili ai passanti, e aumentano i valori delle proprietà immobiliari della zona. Dato che hanno ingressi poco vistosi sulle strade locali e recinzioni gradevoli con ottimo arredo a verde, pochi le notano. Anche gli urbanisti comunali possono non conoscerne l'esistenza, dato che i cancelli possono essere stati aggiunti dopo l'approvazione dei piani attuativi.

Vista la diffusione dei "quartieri chiusi" negli Stati Uniti, si potrebbe desumere che gli urbanisti americani stiano attivamente valutando le implicazioni dei *gated developments*. Risulta strano che, in una recente conferenza dell'*American Planning Association* a Washington, non ci fosse neanche una presentazione sugli "insediamenti chiusi". Gli argomenti erano relativi ai vari aspetti del *new urbanism*, della *smart growth*, degli spazi orientati al trasporto pubblico e dei Geographic Information System. Nonostante molte relazioni sottolineassero l'importanza della connettività stradale negli insediamenti *new urbanist*, nessuna discuteva le conseguenze spaziali delle *gated enclaves*. Il problema rimaneva invisibile, e i partecipanti alla conferenza ignoravano le contraddizioni della pratica quotidiana a favore di una conferma dei principi operativi urbanistici in voga.

Gli urbanisti europei spesso esprimono un certo disagio verso le *gated enclaves*. La loro preoccupazione principale è l'effetto visivo di estese muraglie lungo strade di connessione e l'interruzione della rete viaria. Alcuni hanno sollevato questioni sociali sul senso di segregazione di gruppi di persone dietro un muro. Tutti riconoscono però che quelle cancellate sono molto popolari fra gli acquirenti di case, costruttori e amministratori.

Tale argomento dovrà essere affrontato in maniera più approfondita dagli urbanisti, al fine di formare una "opinione professionale" che possa guidare gli operatori locali che si trovano di fronte una crescente richiesta di approvazione di *gated developments*.

6 Bibliografia

- Blakely E.J.; Snyder M.G. 1998. "Luoghi separati: criminalità e sicurezza in comunità chiuse" in Felson M.; Peiser R.B. (eds). *Ridurre la criminalità attraverso lo sviluppo immobiliare e di gestione*, DC: Urban Land Institute, Washington.
- Blakely E.J.; Snyder M.G. 1999. *Fortress America: Comunità Gated negli Stati Uniti*, Brookings Institution Press, Washington.

- Deriu M. 2011. "Gated communities, gated life", in *La società degli individui*, Fasc. n. 40, Franco Angeli, Milano.
- Low S. 2001. *The Edge e il Centro: Gated communities e il discorso della paura urbana*, marzo, vol. 103, n. 1, www.anthrosource.net.
- Maimone V. 2011. "Gated communities e diritti di cittadinanza" in Sciacca F. (a cura di). *Le Libertà in Occidente*, Rubbettino, Roma.
- Petrillo A. 2006. *Villaggi, città, megalopoli*, Carocci, Roma.
- Pratesi S. 2010. *Questioni di confine*, Nuova Cultura, Roma.

ABSTRACT

The gated community is a form of residential community with strictly- controlled entrances, often characterized by a closed perimeter of walls and fences.

Those areas are managed by private individuals, who organize transports and services inside the properties. The areas include residences, roads, restaurants, swimming pools, gardens, golf courses and sometimes even spas.

This urban phenomenon originated in the United States and soon it spread to other nations, particularly in countries such as China, Brazil, Argentina and other South American countries where the economical and social disparity among classes is particularly marked.

These communities represent a special “going back to the past”, they remind fortresses, where a limited number of families, sharing the same economic and social conditions, lived in a small urban center.

Essentially, a gated community is a private residential area composed of several units, essentially designed for the middle and upper middle classes.

The gated communities represent the answer to the anti-European concept of an open city and are quite rare in Europe.

In Italian cities, which are organized around a public space where living, working and socializing are interconnected, it is difficult to achieve such a radical social- economic- urban transformation.

Often a true escape from the city it is observed as well as the consequent widespread phenomenon of urbanization of the countryside around shopping centers.

In Italy, the first gated community is being built in Basiglio, near Milan, a city within a city in an overprotected and swathed in the greenery environment, car-free and where all services will be provided by private companies.

In Italy the construction of fenced-in area dates back to decades: some plans of "integrated urban regeneration" are an example of this diffusion.

From an urban - social point of view, gated communities testify, in some way, the failure of the contemporary metropolis, based on an idea of multiculturalism and of mingling different social classes.

The study analyzes the phenomenon of gated communities, its origin, distribution and interrelations with the urban system. Through the analysis of some cases performed in the United States and in other countries, the research is aimed at identifying the elements of strength and weakness.