

# **SHARING SPACES, POOLING PEOPLE, COMMONING TERRITORIES: COMUNITÀ RESIDENZIALI AUTO-ORGANIZZATE E PRODUZIONE DI ABITABILITÀ**

Francesco Minora

## **1. Introduzione: un modo di intendere l'abitabilità**

In un periodo storico in cui il fenomeno di concentrazione nelle città di milioni di persone è diffuso alla scala planetaria (Glaeser, 2013), torna ad avere una certa attualità il concetto di abitabilità. La nozione di *habitability* proposta dalla convenzione CESC del 1991 dall'UN-Habitat (2009) è associata al concetto di adeguatezza abitativa, intesa come la capacità di un'abitazione di garantire sicurezza fisica e spazi adeguati ai suoi abitanti: protezione dal freddo, dall'umidità, dal caldo, dalla pioggia, dal vento e dalle altre minacce connesse alla salute o ai rischi strutturali. L'abitabilità è parte di un sistema complessivo di diritti umani tra cui il diritto di mangiare, di vestirsi ecc.

Paiono almeno tre gli elementi che concorrono a questa definizione: l'instabilità socio-ambientale come elemento endemico, la necessità di affermare un sistema di diritti volti a regolare le relazioni tra esseri umani, l'obiettivo di individuare dei livelli di adeguatezza o appropriatezza dell'alloggio rispetto alle esigenze degli abitanti.

Ai fini di questo articolo l'aspetto forse più interessante della definizione di abitabilità proposta dalle Nazioni Unite non sta nell'affermare un diritto, quanto nel fatto che essa sia associata ad una prestazione (l'adeguatezza) che la casa e il contesto residenziale devono fornire in relazione alle esigenze dei suoi abitanti, poiché rientra in un complesso discorso sulla incapacità dei governi moderni di garantire dei livelli minimi di assistenza da parte del sistema di welfare.

Il caso italiano, ad esempio, mostra che, nonostante la notevole disponibilità di alloggi in termini assoluti (1,18

abitazioni a famiglia in base alle indicazioni non definitive dell'ultimo censimento 2011), continua a persistere una fascia di disagio estremo, che ormai si è cronicizzato e a cui i vari governi non hanno mai saputo dare risposte esaustive.

L'abitabilità intesa come un principio prestazionale è stata di recente oggetto di uno studio di un gruppo di architetti e pianificatori del Politecnico di Milano (DIAP, 2006; Balducci, Fedeli, Pasqui, 2011), in cui appunto l'abitabilità viene definita come una «proprietà complessa e prestazione di un territorio» (DIAP, 2006, p. 90). Con il termine "proprietà" ci si riferisce ad una caratteristica distintiva di un determinato tessuto urbano e alla sua capacità di rispondere a certe sollecitazioni o usi, al pari delle proprietà dei materiali. In base a questa prospettiva, il territorio è assimilabile all'uso che ne viene fatto dai suoi abitanti (Crosta, 2010). La proprietà attiene anche ad un articolato sistema di diritti e doveri connessi all'uso che gli abitanti fanno delle risorse presenti su un territorio. Essa regola, infatti, la relazione che esiste tra due soggetti nei confronti di una cosa e l'insieme di azioni che è possibile compiere con quel determinato tipo di bene, appunto gli usi che è possibile esercitare per soddisfare un'esigenza.

È evidente, in questo tentativo, l'obiettivo di ridefinire la nozione di abitabilità originariamente proposto nella *Carta di Atene* (Di Biagi, 1998), aggiornandola alle questioni che oggi toccano le città. Nella vicenda di come questo documento ha poi profondamente influenzato il modo di costruire le città, è stato determinante il fatto che fossero definiti non tanto dei diritti a favore degli abitanti, quanto dei principi su cui progettare e piani-

ficare lo sviluppo urbano che fossero di indirizzo per amministrazioni pubbliche titolari delle scelte di pianificazione<sup>1</sup>.

Tuttavia, né le indicazioni di un-habitat, né i principi della *Carta di Atene*, né infine lo sforzo del gruppo di Milano hanno messo a tema in modo esplicito una questione centrale del discorso: chi è in grado di produrre abitabilità? Chi è titolato a farlo? Quali sono gli attori e le rispettive posizioni nel gioco della produzione di abitabilità? Quali sono i meccanismi che vengono usati per produrla? Quali sono i fattori che la influenzano maggiormente?

In questo contributo l'abitabilità è intesa come un bene pubblico co-prodotto a diverse scale, esito dell'interazione tra diversi soggetti, siano essi abitanti o istituzioni che li rappresentano. Ogni contesto residenziale è composto da alloggi (beni escludibili che lo Stato è propenso a considerare come beni di merito producendo edilizia pubblica), da spazi condivisi (beni comuni il cui godimento è di costosa esclusione), da beni pubblici (come l'illuminazione, bene non escludibile).

Alcuni autori (Foldvary, 1994) sottolineano che la maggior parte dei beni pubblici, in virtù della loro territorialità, sono beni in qualche modo escludibili. Da più parti si è infatti osservato che numerosi beni pubblici potrebbero essere inseriti nella categoria dei beni comuni (Ostrom, 1990), beni, cioè, che hanno sia caratteri pubblicistici per quanto attiene la loro componente di stock (ad esempio una foresta, un pascolo, un banco di pesci ecc.), sia caratteri privatistici per quanto attiene la componente di flusso (un albero, un prato, un pesce ecc.) (McKean, Ostrom, Gibson, 2000). Secondo Foldvary, i *free riders* sono coloro che detengono la proprietà della terra e che, incamerando la rendita, dovrebbero anche essere coloro che investono nell'infrastrutturazione del territorio.

Diversi sono gli autori in differenti ambiti disciplinari (Beito, Gordon, Tabarrok, 2002) che sostengono la te-

oria secondo cui i beni pubblici possono essere governati mediante la costituzione di club, cioè mediante dei gruppi che auto-determinano le modalità di accesso e gestione delle risorse che i membri usano. Secondo questi autori, la regolazione dello Stato non sarebbe l'unica utile, ma al contrario in alcuni casi si dimostrerebbe nociva, qualora fosse sistematicamente volta a contraddirre questo principio di governo imponendosi sui singoli soggetti e impedendo che essi si organizzino liberamente come meglio credono.

Per le trasformazioni territoriali sarebbe quindi meglio ricorrere a strumenti negoziali come il contratto, utilizzato, ad esempio, in Inghilterra (Davies, 2002) prima che lo Stato esercitasse il proprio potere in modo pervasivo su tutte le sfere del governo del territorio, come mezzo di composizione degli interessi dei vari soggetti interessati. Altri autori propongono delle visioni radicali e si spingono a considerare l'idea che la forma di governo privato del territorio ben si applichi alla scala dei quartieri (Nelson, 2002, 2005). Diversi sono i casi di ordinamenti spaziali che vengono portati come esempi di queste "città private", che nelle forme meno riuscite si trasformano in *gated communities* (Coyle Mccabe, 2011).

Occorre, tuttavia, sottolineare che il godimento dell'abitabilità, pur avendo nella prossimità uno dei suoi tratti caratteristici, non impedisce o limita un altro soggetto nelle sue possibilità di utilizzo: in altre parole, non vi è rischio di sovrasfruttamento della risorsa. Quello che limita e riduce l'abitabilità è semmai il non rispetto delle regole e del sistema organizzativo che quel determinato contesto territoriale si dà, e in questo senso è l'interazione tra soggetti e contesto l'elemento di similitudine con i beni comuni. L'abitabilità è un bene relazionale alla cui produzione concorrono i comportamenti e le scelte dei vari soggetti che hanno titolo ad agire in quel determinato territorio.

L'idea che si sostiene in questo contributo è che non vi sia abitabilità in quei contesti territoriali in cui tutti i

fattori che concorrono a produrla (tra cui l'accessibilità, la congruenza alle aspettative, la partecipazione, la legittimazione da istituzioni sovraordinate, il controllo e la sanzione, la relazione con il contesto [Minora, Mullins, Jones, 2012]) siano governati *in toto* dagli abitanti o all'opposto da istituzioni esogene come lo Stato. L'abitabilità è l'esito di un sistema di interazione aperto in cui nessun attore ha il dominio completo sulla sua produzione. L'abitabilità è l'esito della cooperazione tra i soggetti in un medesimo contesto territoriale su cui insistono diverse forme regolative. Emerge, quindi, con estrema chiarezza l'idea che per produrre abitabilità siano indispensabili degli strumenti di coordinamento, volti ad incentivare dei comportamenti cooperativi. L'articolo presenta nelle prossime righe alcuni esempi di cooperazione urbana. L'obiettivo non è quello di costruire delle tipologie (Moroni, Brunetta, 2011), ma più semplicemente mettere in evidenza il fatto che l'abitabilità è l'esito di un processo di co-produzione, inteso nella definizione di Ostrom (1996) come un processo in cui le risorse per la produzione di abitabilità sono prodotte da individui che non appartengono alla stessa organizzazione o istituzione e in cui vi è un elemento di attivazione diretta da parte degli utilizzatori nel processo di produzione del bene di cui godono.

## 2. **Sharing spaces: fare housing (sociale) senza produrre case (popolari)**

Le comunità residenziali auto-organizzate sono solitamente associate in letteratura ad iniziative di auto-costruzione (Habraken, 1972; Turner, 1977; Alexander, Ishikawa, Silverstein, 1978; Ward, 2002; Tosi, 1994), con particolare riferimento ai paesi in via di sviluppo. Anche l'auto-recupero (*selfhelp housing*), sebbene non preveda la costruzione di edifici *ex novo*, ma la riqualificazione di alloggi già esistenti, persegue la stessa

logica volta ad auto-risolvere il problema abitativo del gruppo di abitanti che andranno a vivere in quella casa (*housing ourselves*). L'esperienza italiana (Paba *et al.*, 2012) mostra la fragilità di applicazione di questa idea al contesto normativo di un paese in cui l'attivazione diretta degli utenti è disincentivata.

I rischi di insuccesso ricadono *in toto* sugli auto-costruttori nel momento in cui l'impresa non va a buon fine e il cantiere non viene ultimato in tempi rapidi. L'autonomia del gruppo di abitanti viene intesa dall'ente pubblico come autorizzazione a delegare le responsabilità della felice o infelice riuscita del progetto sugli abitanti. Il risultato di questo malinteso è evidente nei racconti di alcuni cantieri abbandonati occupati da coloro i quali avevano intrapreso con tanto entusiasmo l'iniziativa<sup>2</sup>.

È possibile utilizzare la stessa logica cooperativa che anima i gruppi di auto-costruttori riducendo al minimo i rischi e i costi connessi alla produzione di edilizia abitativa?

L'Associazione Auto Mutuo Aiuto (AMA) di Trento ormai da cinque anni conduce un progetto denominato "Casa solidale" che ha come scopo quello di fare *housing sociale* senza costruire case. Il progetto prevede la costituzione di un gruppo di persone opportunamente selezionate da colloqui mirati effettuati da una esperta psicologa. Una parte del gruppo è composta da soggetti che si rendono disponibili a condividere gli spazi della propria abitazione, un'altra è composta da soggetti che sono in cerca di un alloggio per un periodo di tempo limitato e a costo zero. I soggetti non sono chiaramente forzati a combinare l'accordo.

L'iniziativa si rivolge a persone in stato di momentanea vulnerabilità abitativa: una persona separata, uno studente immigrato o fuori sede, una persona che ha perso il lavoro e così via. Il gruppo di Auto Mutuo Aiuto rappresenta così una specie di mercato protetto della casa. Diverse decine sono i progetti avviati, alcuni dei

quali non sono andati a buon fine, sebbene in numero contenuto rispetto a quelli conclusi positivamente.

Ogni singolo progetto di convivenza prevede un contratto, solitamente non formalizzato tra i due soggetti, ma presidiato e facilitato dagli esperti psicologi dell'Associazione AMA. La libertà di definire in modo preciso e puntuale le clausole di questo contratto informale o la loro genericità sta agli abitanti.

La logica che anima questo progetto è quella dello scambio tra pari: la reciprocità e il mutualismo contraddistinguono questo tipo di iniziativa. L'ospite non accoglie in casa propria un soggetto per fargli la carità, ma perché dalla convivenza possa trarre vantaggio anch'egli: nella compagnia, nello sbrigare alcune commissioni, nello sviluppare nuovi stimoli culturali ecc.

Più che di *housing sociale* si dovrebbe parlare di *housing socievole*, secondo l'accezione che ne dà Georg Simmel (1997): in questo tipo di progetti si sviluppa una forma di relazione non centrata sulla cura dell'altro e sulla presa in carico delle sue difficoltà, ma sul puro e semplice piacere di interagire.

Questo non significa che la convivenza non parta proprio da specifiche esigenze dei soggetti: un motivo deve pur avvicinare i soggetti e fare in modo che vi sia interesse all'altro, ma questo è del tutto secondario rispetto alla tipologia di relazione che si instaura in queste coabitazioni.

La principale condizione che rende questo tipo di relazione accettabile è quella della temporaneità: l'*housing socievole* è una specie di gioco in cui non deve prevale-re il carico umano che ogni persona porta con sé. Quando questo emerge, il gioco finisce.

L'opera della psicologa facilitatrice dell'Associazione di Auto Mutuo Aiuto è proprio quella di evitare che la relazione si sbilanci verso la dipendenza di un soggetto nei confronti dell'altro: le persone che hanno possibilità di accedere al gruppo di scambio in cui le due parti del gruppo si conoscono sono selezionate da questa figura.

Gli accessi, in altre parole, a questo tipo di soluzione abitativa sono limitati sia nel tempo che nel numero dei partecipanti, mentre la via di uscita è libera ed in qualsiasi momento può essere presa.

I confini sono limitati anche per quanto attiene gli spazi fisici entro cui avviene questo tipo di progetto; è sempre l'associazione assieme al futuro inquilino che verifica l'idoneità degli spazi: deve, ad esempio, essere messa a disposizione almeno una stanza con finestre e i locali non devono apparire in stato di degrado.

Il fatto che la convivenza non sia finalizzata alla trasformazione degli spazi rende applicabile questo tipo di progetto ad un numero limitato di abitazioni, sebbene potenzialmente superiore al numero di case realizzabili *ex novo*. In linea generale, l'inter-media-locazione abitativa, di cui questo progetto rappresenta un esempio, ha diverse modalità di impiego in interventi di *housing sociale*<sup>3</sup>.

### 3. **Pooling people: mutualismo e solidarietà nella produzione di verde urbano**

Il secondo caso di studio è localizzato nella periferia di Cormano (MI), in un quartiere di edilizia pubblica su cui insiste da alcuni anni un contratto di quartiere denominato "Cormano Social City": qui è possibile osservare a distanza di duecento metri due modi completamente alternativi di organizzare la cooperazione tra individui. Nei pressi di un complesso di edilizia popolare che sta per essere abbattuto poiché fatiscente, un gruppo di abitanti ha occupato parte dello spazio incolto che circonda l'edificato, a ridosso della ferrovia che separa in maniera netta il quartiere dal vicino comune di Cusano Milanino.

Da anni gli abitanti coltivano su queste terre sottoutilizzate i propri ortaggi, che servono solo in parte a sfamare le proprie famiglie. L'amministrazione ritiene questi orti



## INFRA-URBANIZZAZIONE / 2

NEW YORK, 1942



Attraverso la realizzazione di un inedito sistema di autostrade Moses determina lo sviluppo dell'intera cintura suburbana di New York. Il processo provoca una mutazione profonda degli stili di vita, in cui i nuovi beni di consumo contribuiscono in modo diretto a bruciare il surplus economico.

(Fonte delle immagini: Architectural Forum, n.77/1942)

abusivi, sebbene non vi sia chiarezza circa una presunta autorizzazione d'uso concessa agli abitanti anni prima. Su queste terre di proprietà pubblica cresce anche una certa quantità di piante infestanti come l'ambrosia, che generano in alcune persone forti allergie. In attesa che l'area venga riqualificata dal contratto di quartiere (smantellamento degli orti e loro ricollocazione con 25 mq di superficie a testa e un capanno degli attrezzi uguale per ogni coltivatore), agli abitanti viene quindi lasciata in via del tutto transitoria la possibilità di coltivare i propri ortaggi.

Ogni famiglia ha preso possesso di un pezzo di terra delle dimensioni che ha ritenuto opportuno per le proprie esigenze, lo ha recintato, ha canalizzato l'acqua, ha realizzato delle piccole baracche per ospitare gli attrezzi e via dicendo. Si tratta di un tipico esempio di

abitare informale. La funzione di questo tipo di insediamento collocato a breve distanza dall'edificato in un'area poco illuminata è quella di garantire il presidio del territorio da traffici illeciti. L'evidenza di scarsa sicurezza nella zona sta nel fatto che gli ortaggi sono spesso rubati da persone estranee alla comunità e i recinti sono distrutti. I residenti, tuttavia, continuano a coltivare i propri ortaggi e a frequentare queste aree semi-abbandonate.

Non molto distante dalla zona, una forma di uso del verde urbano, completamente differente e promossa favorevolmente dall'amministrazione, vede la realizzazione di un giardino collettivo. L'iniziativa ha come scopo quello di coltivare aiuole per abbellire uno spazio aperto del quartiere, prendendosi cura del verde presente tra le diverse abitazioni costruite.

Il senso di questo progetto è quello di avvicinare persone in stato di fragilità e di fare in modo che entrino in contatto con altre prevenendo situazioni di esclusione. Il verde urbano vorrebbe diventare ponte di inclusione sociale. Qui non vengono utilizzati dei recinti per chiudere le aree di coltivazione e chiunque è interessato a realizzare un'aiuola può farlo mettendosi in contatto con i promotori, un gruppo di residenti del quartiere. Gli attrezzi sono messi a disposizione di tutti in un capanno comune e le essenze sono raccolte e piantate grazie alle donazioni fatte dagli abitanti del quartiere. In questa situazione l'amministrazione ha il potere di vietare la coltivazione di un certo tipo di essenze, giudicate nocive (ad esempio l'oleandro).

Le forme di cooperazione qui presentate sono entrambe in grado di giocare un ruolo nella produzione di abitabilità: il primo contribuisce a ridurre il degrado connesso all'abbandono, il secondo, invece, ha una funzione di inclusione sociale. Questi due modi di gestire il suolo sono congruenti al tipo di risorsa che viene coltivata (gli ortaggi nel primo caso e i fiori nel secondo) e alle esigenze degli abitanti coinvolti.

I problemi sorgono nel momento in cui queste due forme di organizzazione devono confrontarsi con il proprietario delle rispettive aree, l'amministrazione comunale, e quindi legittimarsi agli occhi di una istituzione sovraordinata. Sia nel primo che nel secondo caso le due organizzazioni di abitanti non paiono essere in grado di acquisire autonomia decisionale rispetto alle decisioni del proprietario.

L'aspetto che nessun attore, inclusa l'amministrazione locale, pare essere in grado di sviluppare è quello della promozione ad attività imprenditoriale di queste forme di cooperazione<sup>4</sup>.

La capacità di realizzare forme di impresa sociale da iniziative di comunità appare un modo per istituzionalizzare queste iniziative di cooperazione senza usare l'autorità, cogliendo la necessità di queste forme di asso-

ciazione di coordinarsi in qualche modo. È parere di chi scrive che la modalità con cui gli abitanti si organizzano all'interno di questo range di mutualismo e solidarietà, se definita dall'esterno, in questo caso dal proprietario pubblico dell'area, genera una debolezza nel sistema di produzione di abitabilità, poiché affievolisce l'interesse del singolo a prendere parte all'iniziativa (nel caso specifico degli orti, il dimensionamento di 25 mq di superficie dei futuri orti effettuato dalla amministrazione locale è giudicato da diversi coltivatori troppo modesto e molti hanno già paventato l'ipotesi di abbandonare l'attività).

Quello che invece dovrebbe essere presidiato dalle amministrazioni pubbliche è il fatto che le iniziative producano un miglioramento delle condizioni di abitabilità del contesto e che tale miglioramento sia mantenuto nel tempo, vincolando il reinvestimento degli utili e dei vantaggi a beneficio del quartiere stesso.

#### **4. *Commoning territories: praticare l'abitabilità in strada***

Il terzo esempio di cooperazione urbana su cui ci si vuole soffermare consente di effettuare alcune considerazioni sulle implicazioni che ha il disegno del tessuto urbano e della distribuzione dei titoli di godimento del territorio nella produzione di abitabilità.

In molti piccoli paesi di montagna del Trentino, quando giunge l'inverno e nevica, gli abitanti si occupano di spalare le strade, non tanto quelle principali, quanto quelle secondarie di accesso alle proprie case. Si presenta qui sinteticamente il caso di una piccola strada di pertinenza di una serie di villette unifamiliari singole su lotto, solitamente con un giardino di pertinenza, che si affacciano su una strada ad accesso residenziale su cui insiste anche un piccolo complesso condominiale di una decina di appartamenti.

Quando nevica tutti i residenti sono volontariamente intenti a spalare la strada del cui diritto d'uso sono contitolari. La regola informale che viene seguita nell'operazione è quella di spalare la neve di fronte all'accesso della propria abitazione per tutta la superficie di strada che confina con la propria abitazione.

Non esiste un numero minimo di ore che i residenti dedicano all'iniziativa. Nell'area vivono anche anziani ammalati i quali hanno spalato neve per tutta la loro vita e, non essendo più in grado di farlo, godono del lavoro degli altri, e bambini, i quali spalano per gioco ora e si spera spaleranno in futuro se rimarranno a vivere nel quartiere. Anche coloro che per motivi di lavoro sono poco presenti nell'area durante il giorno, trovano la strada spalata al momento del rientro. In letteratura queste tre tipologie di soggetti sono definiti *free riders*. Le motivazioni che inducono a vivere nel quartiere (ritirarsi in pensione, formare una famiglia ecc.) non incidono nel produrre abitabilità, qui osservabile come pratica volta a restituire percorribilità alla strada grazie allo sforzo dei residenti. Tali motivazioni incidono piuttosto sulla modalità con cui la strada verrà spalata: se una persona non usa l'automobile non sarà interessata a spalare più di un semplice passaggio pedonale; viceversa, chi usa l'automobile spalerà tutta la carreggiata.

La necessità di liberare la strada emerge nel momento in cui esiste una relazione di interdipendenza della funzione residenziale con il contesto urbano in cui le abitazioni sono inserite: fare acquisti, recarsi al lavoro, divertirsi ecc.

Gli abitanti che si trovano all'inizio della strada hanno responsabilità differenti rispetto a coloro che si trovano nel mezzo o in fondo: i primi infatti, spalando la parte iniziale della strada, agevolano il lavoro dei secondi, i quali sarebbero decisamente in difficoltà se dovessero spalare tutta la strada fino a casa. L'impresa rischia di fallire se uno dei residenti non partecipa al gioco, anche

se questo ragionamento è maggiormente valido se applicato a chi abita all'inizio della strada.

Di qui la regola cooperativa che ognuno spala di fronte alla propria abitazione, che può apparire come un comportamento egoista se non inserito in un contesto organizzativo e coordinato in cui tutti hanno un incentivo a compiere la stessa azione.

Spalare neve richiede tempo e risorse volontarie; tuttavia chi abita in un condominio, per quanto piccolo sia, in base a questa regola ha più probabilità di trovare qualcuno che spali anche per lui, mentre chi abita in una villetta singola dovrà spalare ogni volta o, se impossibilitato, dovrà pagare qualcuno che lo faccia per lui.

Nel caso specifico di questa strada, vi è un condominio collocato all'inizio del percorso e questo aumenta la possibilità di cooperazione tra i soggetti, ma non è garanzia che comportamenti cooperativi si ripetano in altre situazioni. Una conferma interessante di questa ipotesi viene dall'osservare che solo questa parte iniziale in cui è collocato il condominio è asfaltata, mentre coloro che vivono nella parte finale non sono mai riusciti ad accordarsi nella copertura del manto stradale, con conseguenti disagi nel passaggio e nella spalatura stessa.

Da questa veloce disamina emerge come i meccanismi di cooperazione siano fortemente influenzati dal disegno del contesto residenziale, poiché determinano non tanto la forma di cooperazione (mutualismo o solidarietà di cui si è detto prima), quanto il sistema con cui si organizza il processo e il coordinamento delle risorse attivabili nel contesto residenziale.

Emerge qui l'idea che il progetto urbano rappresenti una forma di coordinamento assieme ad altre forme quali il contratto, l'autorità, il mercato ecc., e rappresenti un indispensabile strumento per ragionare sui meccanismi di cooperazione attivabili. Contesti residenziali che sono stati progettati abbinando la componente fisica a quella

organizzativa hanno più probabilità di generare abitabilità che duri nel tempo. Ci si domanda quanto questo aspetto, che è chiaramente evidente nelle comunità intenzionali di auto-costruttori che auto-progettano i propri spazi residenziali, possa essere applicato a contesti più ampi.

### 5. Conclusioni: oltre le *enclave* residenziali

Nei precedenti paragrafi si è ragionato sul modo con cui forme di auto-organizzazione ed auto-regolazione si rendono complementari ad altre forme di regolazione, come quella pubblica basata sull'autorità. In alcuni dei casi trattati si è inoltre messo in evidenza come la regolazione pubblica cerchi di estromettere la cooperazione come forma di organizzazione di queste comunità resi-

denziali, definendo dall'esterno il modo con cui i soggetti dovrebbero cooperare.

Grazie a tre casi, l'articolo ha messo in evidenza che in realtà buona parte dei nostri contesti urbani è resa abitabile grazie a pratiche di cooperazione tra individui. Definire in maniera accurata i meccanismi di accesso in entrata e in uscita dall'iniziativa, favorire, laddove possibile, la nascita di imprese sociali capaci di reinvestire sul medesimo contesto in cui operano, utilizzare il progetto come strumento di coordinamento socio-spaziale del sistema residenziale sono solo tre modi con cui è possibile promuovere lo sviluppo di questo tipo di iniziative e che si aggiungono a quelli maggiormente esplorati in letteratura come il contratto.

Questi tre elementi chiave del discorso che lega comunità residenziali auto-organizzate e produzione di abitabilità sono parimenti determinanti nella riflessione su



IL SETTEBELLO



**MITOLOGIA DELLA MODERNIZZAZIONE.** Il "pendolino" nel *Belpaese* del boom economico (1953)

come evitare che queste iniziative si trasformino in vere e proprie *enclave* residenziali, forme di cooperazione usate per il mantenimento di privilegi dei membri che compongono le comunità.

In particolare, per quanto attiene il primo punto legato all'accessibilità del sistema residenziale, un possibile meccanismo utilizzabile potrebbe essere quello di rendere conveniente l'accoglienza e la selezione di soggetti deboli o a rischio di emarginazione sociale mediante specifici incentivi; si può cioè prevedere lo stanziamento di fondi pubblici in cambio di residenze sociali (questo è quanto avviene in alcune esperienze francesi di *Habitat Partecipatif*).

Per quanto attiene il secondo aspetto, può costituire un parziale disincentivo alla creazione di élite residenziali l'istituzione di organizzazioni nonprofit e cooperative che per forma giuridica non sono tenute a ridistribuire i profitti ai propri soci, operano secondo la logica del continuo miglioramento del bene gestito a vantaggio della comunità locale ed utilizzano al proprio interno

dei meccanismi di gestione basati sulla partecipazione diretta dei propri soci. In queste organizzazioni, soprattutto in quelle di grandi dimensioni, la difficoltà sta nel prevedere dei meccanismi di controllo sull'operato del personale tecnico in modo che essi rispondano a quanto chiede la base sociale.

Infine, per quanto attiene il terzo aspetto, si può pensare ad un progetto di sviluppo residenziale che preveda una serie di servizi e infrastrutture di cui tutto il contesto locale o la città possono beneficiare, incentivando, laddove possibile, i membri della comunità ad erogarli, innescando così un meccanismo virtuoso capace di accumulare e reinvestire risorse sul contesto stesso. Anche in questo caso esistono esempi emblematici soprattutto nei paesi anglosassoni (Tenant Management Organisations, Community Land Trust, Asset based Community Development ecc.) in cui gruppi di abitanti hanno fondato vere e proprie organizzazioni volte alla gestione di servizi di interesse del quartiere apprendoli al beneficio della città.

#### Notes

- 1 A titolo di esempio, buona parte dei principi della *Carta di Atene* oggi sono nella nostra legislazione italiana: il Decreto Ministeriale n. 5 del 1975 definisce che l'altezza minima dei locali di una casa deve essere di 2 metri e 70 (art. 1); per ogni abitante deve essere destinato un minimo di 14 mq per i primi 4 componenti e 10 per i successivi; il soggiorno deve essere di almeno 14 mq; cucina, soggiorno e stanze da letto debbono avere finestre apribili (art. 2); deve esserci un impianto di riscaldamento e la temperatura deve essere compresa tra i 18° e i 20° (art. 4); i materiali con cui la casa è costruita debbono garantire un adeguato isolamento acustico (art. 8) e così via. Che le abitazioni disponessero di luce, aria, fossero collocate in contesti salubri e così via erano alcuni dei principi stabiliti nella *Carta di Atene*.
- 2 Cfr. <http://www.corriere.it/inchieste/sogno-casa-autocostruita-l-ong-diventa-beffa-truffa/6f888e7c-12de-11e2-9375-5d5e6dfabc1a.shtml>.
- 3 A titolo di esempio si cita nella città di Torino l'agenzia Stessopiano promossa dal programma di *housing* sociale della Compagnia di S. Paolo, che facilita appunto progetti di co-abitazione ([www.stessopiano.it](http://www.stessopiano.it)).
- 4 Questo aspetto, invece, viene messo in assoluto risalto dalle centinaia di iniziative che nel Regno Unito l'agenzia governativa Locality sta realizzando (<http://locality.org.uk/>).

#### Riferimenti bibliografici

- Alexander C., Ishikawa S., Silverstein M. (1978), *A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, Oxford University Press, Oxford.

- Balducci A., Fedeli V., Pasqui G. (2011), *Strategic Planning for Contemporary Urban Regions; City of Cities: A Project for Milan*, Ashgate, Farnham-Burlington (vt).
- Beito D. T., Gordon P., Tabarrok A. (eds.) (2002), *The Voluntary City: Choice, Community and Civil Society*, Independent Institute, The University of Michigan Press, Ann Arbor.
- Coyne McCabe B. (2011), *Homeowners Associations as Private Governments: What We Know, What We Don't Know, and Why It Matters*, in "Public Administration Review", July-August, pp. 535-42.
- Crosta P. (2010), *Pratiche: il territorio è l'uso che se ne fa*, Franco Angeli, Milano.
- Davies S. (2002), *Laissez-faire Urban Planning*, in Beito, Gordon, Taberrok (eds.) (2002), pp. 20-48.
- Di Biagi P. (1998), *La carta d'Atene: manifesto e frammento dell'urbanistica moderna*, Officina, Roma.
- DIAP (2006), *La città di città: un progetto strategico per la regione urbana milanese*, DIAP- Politecnico di Milano-Provincia di Milano, Milano.
- Foldvary F. (1994), *Public Goods and Private Communities*, Edward Elgar Publishing, Aldershot.
- Glaeser E. (2013), *Il trionfo della città: come la nostra più grande invenzione ci rende più ricchi e felici*, Bompiani, Milano.
- Habraken N. J. (1972), *Supports: An Alternative to Mass Housing*, Praeger Architectural Press, London-New York.
- McKean M., Ostrom E., Gibson C. (2000), *People and Forests: Communities, Institutions and Governance*, The MIT Press, Cambridge (MA).
- Minora F., Mullins D., Jones P. (2012), *Governing for Habitability: Self-organised Communities in England and Italy*, in "International Journal of Co-operative Management", 6, 2, pp. 33-45.
- Moroni S., Brunetta G. (2011), *La città intraprendente: comunità contrattuali e sussidiarietà orizzontale*, Carocci, Roma.
- Nelson R. H. (2002), *Privatizing the Neighborhood: A Proposal to Replace Zoning with Private Collective Property Rights to Existing Neighborhoods*, in Beito, Gordon, Taberrok (eds.) (2002), pp. 307-72.
- Id. (2005), *Private Neighbourhoods and the Transformation of Local Government*, Urban Institute Press, Washington.
- Ostrom E. (1990), *Governing the Commons*, Cambridge University Press, Cambridge.
- Id. (1996), *Crossing the Great Divide: Coproduction, Synergy and Development*, in "World Development", 24, 6, pp. 1076-87.
- Paba G., Marcetti C., Pecoriello A. L., Solimano N. (2012), *Housing frontline. Inclusione sociale e processi di autocostruzione e autorecupero*, Firenze University Press, Firenze.
- Simmel G. (1997), *La socievolezza*, Armando, Roma.
- Tosi A. (1994), *Abitanti: le nuove strategie dell'azione abitativa*, il Mulino, Bologna.
- Turner J. F. (1977), *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*, Pantheon Books, New York.
- UN-HABITAT (2009), *The Right to Adequate Housing. Fact Sheet n. 21 (rev. 1)*, United Nations, Geneva.
- Ward C. (2002), *Cotters and Squatters: The Hidden History of Housing*, Five Leaves, Nottingham.