

Fortificazione residenziale e sviluppo urbano a Palermo

Simone Tulumello

CULTURA E SOCIETÀ

Si analizzano le crescenti pratiche di fortificazione e securizzazione delle residenze e le loro conseguenze sullo sviluppo urbano di Palermo

1. Questo contributo intende affrontare il tema dell'analisi dei processi di produzione e sviluppo urbano del comune di Palermo dagli anni '70 ad oggi. Processi dalle caratteristiche assai peculiari che culminano nel recente ingresso in una fase di tardiva metropolizzazione e sviluppo suburbano. Tra i risultati della ricerca, una dimostrazione del crescente ruolo delle pratiche di fortificazione e securizzazione nella produzione urbana contemporanea: in particolare la dimostrazione della crescente presenza di forme residenziali variamente fortificate e recintate.

Presenterò, quindi, i risultati della mappatura delle forme residenziali recintate del territorio del comune palermitano, con il fine di leggere in filigrana alcuni aspetti delle modalità nelle quali si è evoluta Palermo negli ultimi 40 anni, nonché le ragioni della scarsa qualità urbana che le nuove urbanizzazioni presentano.

Prima di definire le forme residenziali indagate, è utile accennare brevemente al modello cui si è fatto riferimento, le *gated communities* che si sviluppano prima negli Stati Uniti – dove sono ormai le forme più comuni di produzione urbana residenziale – e poi si diffondono un po' in tutto il mondo (cfr. Glasze *et al.*, 2006). Le *gated communities* sono urbanizzazioni residenziali variamente organizzate – generalmente lottizzazioni di ville unifamiliari, in casi più rari condomini di unità edilizie a torre o in linea – che presentano alcune caratteristiche peculiari: recinzione o fortificazione del perimetro e controllo degli accessi; presenza di attrezzature di uso comune; proprietà privata collettiva degli spazi comuni; esistenza di regolamenti che normano svariati aspetti della vita comunitaria. Alla produzione immobiliare delle *gated communities* corrisponde una forte produzione sociale di un senso comunitario come sistema per isolarsi dal mondo circostante e per escludere le popolazioni reputate “pericolose” dal proprio spazio urbano. La nascita delle *gated communities* è fortemente connessa con le trasformazioni sociali e spaziali legate alla transizione verso il post-fordismo e la postmodernità (Raposo, 2008): le *communities* offrono uno spazio omogeneo per quelle popolazioni – principalmente dell'alta e media borghesia – che vedono una minaccia nell'esplosione delle differenze nello spazio urbano (Low, 2003).

2. A Palermo non risultano esistere *gated communities* vere e proprie, esiste però una grande varietà di forme residenziali strutturate in maniera da isolarsi dallo spazio urbano circostante attraverso recinzioni, fortificazioni, controllo degli accessi, sistemi di sicurezza. Con il fine di conoscere in maniera semi-quantitativa la rilevanza di tali forme residenziali nel territorio cittadino, ho svolto una campagna di mappatura (tra luglio 2011 e marzo 2012) estesa a tutto il territorio comunale attraverso sopralluoghi fotografici e grazie al supporto di servizi di mappatura satellitare (Google Maps e Bing Maps). Ho così potuto identificare due tipologie principali di forme residenziali reclusive, rispettivamente lottizzazioni e condomini recintati.

La prima tipologia, quella delle lottizzazioni recintate di ville unifamiliari, è conforme al tipo spaziale più comune della *gated community*. Ho identificato 177 entità di questo genere (figura 1) per la stragrande maggioranza collocate nelle aree periferiche del territorio comunale, esternamente alla circonvallazione cittadina o nelle piane della periferia nord. Questo tipo è caratterizzato da una grande variabilità, principalmente nel numero delle unità residenziali recintate, nella quantità e qualità degli spazi inclusi. Si spazia da piccole lottizzazioni composte di poche unità residenziali, spazi di accesso e posti auto, fino

Per la ricostruzione dei processi di sviluppo urbano dal dopoguerra, cfr. Cannarozzo, 2000 e Casanicchia *et al.*, 2006.

alle tre entità di maggiore dimensione – Pizzo Sella, Fondo Anfossi e Poggio Ridente – che occupano tra i 50 ed i 75 ettari di superficie e contano intorno alle 200 unità edilizie ognuna oltre a strade, parcheggi, attrezzature comuni.

È abbastanza comune che tali forme spaziali nascano dalla privatizzazione delle strade pubbliche preesistenti per l'accesso alle singole unità edilizie. Va notato che, sebbene la forma spaziale sia largamente coincidente con quella più comune della *gated community*, non è particolarmente diffuso l'uso di sistemi “forti” di sicurezza quali pattugliamento e sistemi di sorveglianza con centrali di controllo. Sono, invece, molto comuni posti di guardiania e sistemi di videosorveglianza a circuito chiuso in corrispondenza degli accessi comuni alle lottizzazioni.

La seconda tipologia rilevata è quella del condominio composto da una o più unità residenziali in linea o a torre, recintato e includente spazi aperti, attrezzature comuni, parcheggi. Si è deciso di calcolare nel tipo esclusivamente i condomini in cui l'accesso agli edifici residenziali non avvenga direttamente su strada, e quindi di escludere gli edifici recintati ma i cui portoni di accesso agli edifici si trovino in diretta corrispondenza del cancello di accesso all'area recintata o a distanza di pochi metri. In altre parole, si sono inclusi solo quei condomini che incorporano spazi aperti nella recinzione e nei quali l'accesso pedonale alla residenza è mediato da spazi comuni e gabbionti di guardiania.

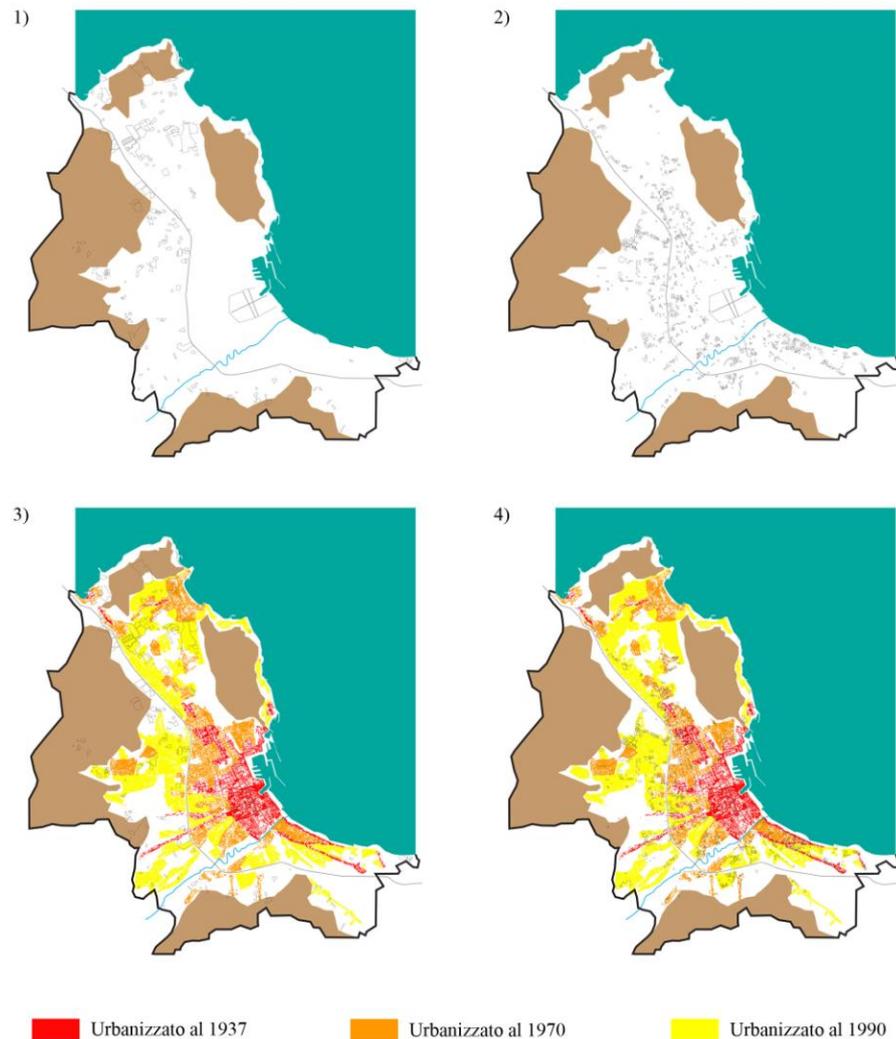
Sono stati mappati 1.058 condomini afferenti a questa tipologia (figura 2). La distribuzione spaziale di queste entità vede una maggiore concentrazione nell'anello esteriore della città consolidata, esterno alla città storica ma interno alle aree periferiche a bassa densità. Si può notare una tendenza di queste forme urbane a concentrarsi in *clusters*, ovvero a raggrupparsi fino a diventare la tipologia residenziale prevalente in alcuni quartieri. Particolarmente rilevante è il caso del quartiere Cruillas, nella periferia occidentale della città, quasi interamente composto di unità edilizie in linea di 4-5 elevazioni incluse in strade e aree recintate. Anche questa forma spaziale accomuna le più svariate entità, dal piccolo condominio con poche elevazioni, fino ad un mega-condominio in viale Michelangelo composto da dodici unità edilizie a torre alte tra le 10 e le 15 elevazioni che conta quasi 5.000 residenti.

Anche in questo caso le entità di maggiore dimensione sono spesso il risultato della privatizzazione di strade pubbliche. Per quanto riguarda i sistemi di sicurezza, è comune la presenza di gabbionti di guardiania in corrispondenza degli accessi agli spazi comuni e la videosorveglianza degli stessi.

La sovrapposizione di queste mappe con quelle dell'evoluzione storica dell'edificato permette di comprendere le fasi di realizzazione di queste urbanizzazioni. Le lottizzazioni recintate (figura 3) si situano tutte in aree di urbanizzazione posteriore al 1970. Al 1990, a parte poche eccezioni, il fenomeno risulta limitato a due *clusters*, uno nelle pianure nella periferia nord e uno, più diluito, a monte della circonvallazione nella periferia est. Negli ultimi 20 anni il fenomeno si diffonde in maniera più omogenea sfruttando gli assi di strutturazione radiali diramanti dalla circonvallazione cittadina.

Per quanto riguarda la tipologia del condominio recintato (figura 4), si nota una presenza di tale forma spaziale già nelle aree urbanizzate al 1970 ma, a parte casi sporadici, si tratta di ristrutturazioni urbane o di occupazione di aree interne agli isolati preesistenti a tale data. Nelle aree urbanizzate tra 1970 e 1990, quella del condominio recintato appare essere la forma di urbanizzazione prevalente. Dopo il 1990 questa forma spaziale è uno dei principali strumenti di ristrutturazione urbana anche in considerazione del fatto che la saturazione delle aree edificabili all'interno del comune, ad oggi sostanzialmente completata, viene realizzata prevalentemente da lottizzazioni recintate e insediamenti terziari e commerciali.

Figure 1-4. Forme residenziali recintate a Palermo: lottizzazioni recintate (1); condomini recintati (2); lottizzazioni recintate e fasi di urbanizzazione (3); condomini recintati e fasi di urbanizzazione (4).



3. Le mappe realizzate mostrano chiaramente come la recinzione e la fortificazione siano diventate una forma prevalente dell'abitare nel comune palermitano: seppur in assenza di dati certi, è ragionevole valutare tra 100 e 150 mila i residenti nei 1.200 condomini mappati, tra un settimo e un quinto della popolazione comunale. E molto maggiore sarebbe l'incidenza se valutata sui residenti nelle sole aree urbanizzate dopo il 1970.

Dal punto di vista della produzione sociale di queste forme residenziali, è opportuno notare la assenza di una esplicita offerta securitaria nella promozione di queste forme residenziali. Ciò è in parte da attribuirsi alle peculiarità del mercato immobiliare locale, caratterizzato dalla presenza di piccole intraprese, spesso a conduzione familiare: nei paesi dove le *gated communities* hanno preso maggiormente piede, invece, il mercato immobiliare risulta maggiormente polarizzato, presentando largo uso di comunicazione pubblicitaria che insiste sui temi securitari, oltre che su quelli della omogeneità sociale, dello spazio "naturale", della qualità edilizia (cfr. Low, 2003; Raposo, 2008; Glasze *et al.*, 2006). Nel mercato palermitano questa comunicazione risulta sostanzialmente assente fino a pochissimi anni fa. In alcune interviste che ho somministrato a persone residenti in lottizzazioni residenziali nelle periferie settentrionali della città, ho indagato quali fossero i temi ricorrenti rispetto alla scelta di trasferirsi dal

centro alle lottizzazioni recintate: i più ricorrenti sono la possibilità di vivere in uno spazio visto come “naturale”, la omogeneità sociale permessa dalle comunità recintate, la tranquillità nel lasciare giocare i figli negli spazi comuni.

Seppure non esplicitamente nominato, il fattore sicurezza ha condizionato in maniera sempre più preponderante il modo in cui la residenza è stata costruita negli ultimi quaranta anni. Allo stesso tempo la residenza è diventata una forma spaziale che ha potentemente frammentato-segmentato il territorio palermitano in “pezzi” mono-funzionali e reclusi, in molti casi anche attraverso la privatizzazione di spazi pubblici: per questi processi è certamente determinante la totale mancanza di ordinamento del territorio che ha caratterizzato la città a partire dal secondo dopoguerra¹. In altre parole, la mancanza di una pianificazione e di un disegno urbano hanno agevolato il proliferare di forme residenziali introverse e senza alcuna attenzione allo spazio urbano generato: in molte zone della città è praticamente impossibile percepire alcun tessuto che non sia il casuale accostarsi delle lottizzazioni residenziali. Negli ultimissimi anni, i processi di suburbanizzazione emergenti (cfr. Casanicchia *et al.*, 2006) stanno gonfiando l'offerta di residenze rinchiusi nei comuni dell'area metropolitana: seppur in mancanza di dati quantitativi, basta consultare i siti web delle agenzie immobiliari e le pubblicità di nuovi condomini per rendersi conto della grande offerta a proposito.

4. Possiamo distinguere quattro fasi nei processi di produzione di residenze fortificate e recintate nella città di Palermo:

1. Negli anni '70 e '80, la saturazione della città interna alla circonvallazione urbana viene caratterizzata da una presenza sostanzialmente maggioritaria di condomini recintati.
2. Negli anni '80 e '90 si verifica una intensa suburbanizzazione interna al comune centrale caratterizzata da una massiccia presenza di lottizzazioni recintate.
3. Negli anni '90 iniziano anche processi di completamento e ristrutturazione urbanistica principalmente caratterizzati dalla realizzazione di condomini recintati. Il fenomeno è ancora in corso.
4. Nel nuovo millennio, infine, si affermano i processi di suburbanizzazione alla scala metropolitana e la offerta di residenze recintate e fortificate si diffonde in tutta l'area metropolitana.

Questi processi risultano intrecciati e aiutano a comprendere le peculiarità dello sviluppo urbano della città di Palermo, soprattutto per quanto riguarda l'assenza di alcuna cultura di pianificazione di tipo modernista che si riverbera in una produzione urbana particolarmente caotica e disorganica². L'accostamento casuale di intraprese immobiliari recintate produce un tessuto urbano disegnato dalla sola forma dei lotti posseduti dai promotori, in assenza di alcuna attenzione verso lo spazio pubblico urbano. La questione securitaria, nell'offerta residenziale, non è esplicita e i processi di fortificazione avvengono in assenza di una costruzione sociale pubblica dei modelli residenziali.

Nuovi processi si insediano negli ultimi anni: una tardiva esplosione di fenomeni globalizzanti, la potente crescita dell'offerta commerciale di *malls* e grande distribuzione raggiungono il loro apice intorno al 2009 e sembrano essere strettamente collegate a processi di fortificazione e sorveglianza degli spazi pubblici (cfr. Tulumello, 2012). Parecchi segnali lasciano immaginare una prossima evoluzione di fenomeni di *gentrification* e ulteriore privatizzazione di spazi urbani centrali.

In altre parole, la “grande trasformazione” (Martinotti, 1993) che ha condotto le città occidentali nella loro fase metropolitana, a Palermo sembra essersi avviata negli ultimi anni e sembra assumere caratteri definibili come “post-metropolitani” (Soja, 2000). Grande trasformazione il cui risultato finale sembra essere la produzione di una città che, per gran parte, appare essere strutturata sui recinti e

1 In particolare in relazione alla totale inadeguatezza del piano regolatore varato negli anni '60 – sostituito solo alla fine degli anni '80 – nel disegnare in maniera chiara l'impetuoso sviluppo urbano.

2 Forte appare essere, in questa mancata pianificazione, l'influsso di poteri, ora criminali, ora economici, che hanno ridotto la capacità della politica di gestire le fasi di transizione urbana (Cannarozzo, 2000)

sull'auto-isolamento residenziale: più in generale sulla progressiva riduzione del ruolo pubblico e civico dello spazio urbano.

Bibliografia:

- Cannarozzo T. (2000) Palermo. Le trasformazioni di mezzo secolo, *Archivio di studi urbani e regionali*, 67, pp. 101-139.
- Casanicchia O., Nuvolati G., Piroddi E., Reynaud C. (2006) *La statistica per le aree metropolitane e sulle aree metropolitane. Proposta per un sistema informativo integrato. Rapporto di indagine. Maggio 2006*. Presidenza del Consiglio dei Ministri, Roma.
- Champion T. (2001) Urbanization, Suburbanization, Counterurbanization and Reurbanization. In R. Paddison (a cura di) *Handbook of Urban Studies*. Sage, London, pp. 143-161 .
- Glasze G., Webster C., Frantz K. (a cura di) (2006) *Private Cities. Global and Local Perspectives*. Routledge, London.
- Low S. (2003) *Behind the Gates. Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. Routledge, New York.
- Martinotti G. (1993) *Metropoli. La nuova morfologia sociale della città*. Il Mulino, Bologna.
- Raposo R. (2008) Condomínios fechados em Lisboa: paradigma e paisagem, *Análise Social*, 43(186), pp. 109-131, disponibile su analisesocial.ics.ul.pt.
- Soja E. (2000) *Postmetropolis. Critical Studies of Cities and Regions*. Blackwell, Oxford/Malden.
- Tulumello S. (2012) *Fearscapes. Sentimenti di paura, retoriche sulla sicurezza e pianificazione urbana nella città contemporanea*. Tesi di dottorato in Pianificazione Urbana e Territoriale, Università degli Studi di Palermo, Palermo.