

rinascere dal default il caso di Detroit

Urbanistica | *Dalla rendita immobiliare al crollo del mercato, agli esperimenti di proprietà collettiva. La parabola di alcune città del declino industriale*

ALESSANDRO COPPOLA*

■ Se di ogni manufatto e terreno visibile ai nostri occhi nel corso di un qualsiasi spostamento a piedi si potesse apprendere immediatamente il proprietario – magari come in un museo possiamo vedere l'autore e il titolo di un'opera – potremmo farci più concretamente l'idea di quanto le nostre città siano concentrazioni eccezionalmente dense di titoli e diritti proprietari. La rappresentazione della città come mercato – il mercato urbano – è robustamente radicata nella realtà della città neo-liberale che ha perseguito il sogno, per molti un incubo, di una città di proprietari costantemente impegnati in transazioni atte alla massimizzazione dei vantaggi economici individuali (e quindi, secondo questa visione, collettivi).

Nelle pieghe di questo modello, in molti casi il passaggio storico dalla città keynesiana a quella neo-liberale si è risolto viceversa in un ritorno paradossale alla proprietà collettiva. Fra queste ci sono soprattutto le vecchie città industriali della cosiddetta *Rust-belt* nordamericana, città nelle quali il crollo dell'apparato produttivo, la riduzione demografica e l'impoverimento della popolazione hanno creato condizioni di declino e contrazione del tutto eccezionali. Da queste parti il mercato urbano – a partire dalla sua componente immobiliare – prima si è sfilacciato e poi è completamente collassato trasfor-

mando per incanto valori di scambio in valori d'uso, pronti a essere vivificati da pratiche che comunemente non associamo a quella che può essere considerata la "norma" dal punto di vista urbano, a partire dal caso ormai molto noto del ritorno alla produzione agricola entro i confini di queste città.

A rendere possibili queste pratiche, al posto della complicata ingegneria della governance dei diritti proprietari propria alla città neoliberale, troviamo in molti casi un software – leggero fin quasi a scomparire – fatto di comodati d'uso, di cessioni unilaterali dei terreni per quantità finanziarie ridicole oppure di permanente controllo pubblico dei terreni urbani. A monte di una simile situazione sta il calo vertiginoso di redditività dei terreni e degli immobili urbani che è allo stesso tempo esito e origine di un fenomeno che, scomodando Albert Hirschman, potremmo definire di exit di massa dei proprietari immobiliari da un mercato in agonia.

Nel tempo, sempre più proprietari hanno smesso di pagare le tasse, hanno distrutto i loro immobili con incendi dolosi volti a incassare l'indennizzo assicurativo, li hanno lasciati degradare sperando di poterne spremere il valore residuo in modo speculativo fino a infrangere qualsiasi normativa sul decoro e la sicurezza: il risultato è stato il ritorno della proprietà di gran parte della

Dal fallimento spuntano realtà innovative basate sulla condivisione

città – e di certo delle sue parti più povere e scarnificate – all'amministrazione pubblica. Progressivamente, con la nascita delle cosiddette *Land Bank*, sono poi emerse forme sempre più sofisticate di governance di questa terra collettivizzata. Queste agenzie speciali hanno potuto accedere velocemente alla proprietà di case e terreni abbandonati rendendoli disponibili per nuovi usi oppure, ancora più spesso, lasciandoli in una condizione di "attesa".

In queste città la collettivizzazione non è stata quindi l'atto cosciente di una comunità politica, come prospettato da diverse utopie urbanistiche basate sulla proprietà collettiva della terra e sulla socializzazione della rendita (si pensi alla *Garden City* di Howard), ma è stata la conseguenza

di un default. L'esito disastroso di un meccanismo di produzione urbana che tende a concentrare deprivazione e marginalità in alcuni territori, nei quali la proprietà e il mercato prima si indeboliscono e poi, semplicemente, vengono quasi completamente a mancare. Un simile esito è però del tutto funzionale alla vitalità del meccanismo: «Bisogna che la nostra città sia competitiva, altrimenti faremo la fine di Detroit», si dicono quotidianamente

esperti, eletti, imprenditori immobiliari in tutto il paese, giustificando con quel riferimento una nuova ondata di strategie per sviluppare il mercato e la competitività urbana.

Nel declino, esperimenti di condivisione urbana Detroit – e le sue tante, spesso misconosciute, sorelle minori – non rappresentano quindi la nemesi del modello della città liberista bensì uno dei suoi esiti necessari. Eppure proprio in città come Detroit hanno preso corpo esperimenti di condivisione urbana capaci di incrinare il discorso dominante e avviare modelli alternativi. Da questo punto di vista, la ripubblicizzazione dei terreni urbani che si è negli anni prodotta in molte città della *Rustbelt* costituisce senza dubbio un'opportunità di assoluto rilievo. Liberi dalle rigidità della proprietà privata, i terreni collettivizzati potrebbero essere reimpiegati non solo per gli usi che abbiamo già indicato – risanamento ecologico e agricoltura urbana – ma anche per realizzazioni abitative innovative fondate appunto sui principi del condividere.

Si può pensare a soluzioni quali i cosiddetti *community land trust* – un modello che ricorda il meccanismo delle cooperative a proprietà indivisa – che prevedano realizzazioni abitative magari integrate con spazi produttivi da dedicare ad attività terziarie, artigianali o anche di "manifattura leggera". Nella prospettiva che progetti simili possano accompagnare una futuribile ripresa demografica di queste città, la solu-

zione del community land trust – non casualmente già adottata nel caso di alcuni progetti ora in corso a Cleveland – potrebbe proteggerle dal pericolo della crescita dei valori immobiliari e dal determinarsi di processi di *gentrification*. In altre parole, per una volta i “pionieri” potrebbero portare con sé solo gli effetti positivi e non più quelli negativi – vale a dire l’espulsione dei vecchi abitanti dalle aree nuovamente in crescita per mezzo di processi di selezione razziale e di classe – associati al loro arrivo. Ma c’è anche un’altra dimensione dello *sharing* che emerge con forza, una dimensione più sottile che allude all’imperativo del condividere lo spazio urbano con le altre forme di vita che lo abitano. I processi di svuotamento urbano fanno emergere le tracce del territorio per come esso appariva prima dell’urbanizzazione: al reticolo proprieta-

rio del *grid* si sostituisce – nei progetti di ricostruzione ambientale che reimpiegano i terreni abbandonati – il territorio ben più accidentato delle interdipendenze ecologiche.

Far riemergere le acque e reimparare a raccogliere, tornare a coltivare la terra riutilizzando gli scarti, permettere ad alcuni ecosistemi di farsi spazio più liberamente nell’insieme urbano: sono tutte pratiche che responsabilizzano gli abitanti, rendendo evidenti e visibili i cicli delle risorse e il loro rapporto con la città (o meglio con quello che ne resta). Da un certo punto di vista, queste città sono la sede del definitivo tramonto della concezione del verde urbano che è stata figlia dell’industrialismo: il verde come risarcimento, come rappresentazione ostentata di un mondo sano e immacolato e più precisamente dell’idea che si potesse-

ro avere “questo” e “quello”, la brutale economia lineare scaturita dall’industrializzazione e le aiuole fiorite del verde pubblico, lo sfruttamento capitalistico e la pace sociale. In questo senso, se *sharing* è anche condividere le responsabilità, le città in contrazione sono luoghi nei quali è più a facile comprendere il portato rivoluzionario che il concetto di “servizio ecologico” ha per l’organizzazione sociale e più in particolare per quella urbana (non a caso, al di là di tante popolarizzazioni fuorvianti ed errate, il concetto di “beni comuni” nasce proprio dallo studio del rapporto organizzato fra comunità umane e risorse scarse).

Indulgendo nel romanticismo, possiamo ipotizzare che le città in contrazione abbiano oggi la concreta possibilità di redimere la propria condizione di relitti del novecento trasformandosi in

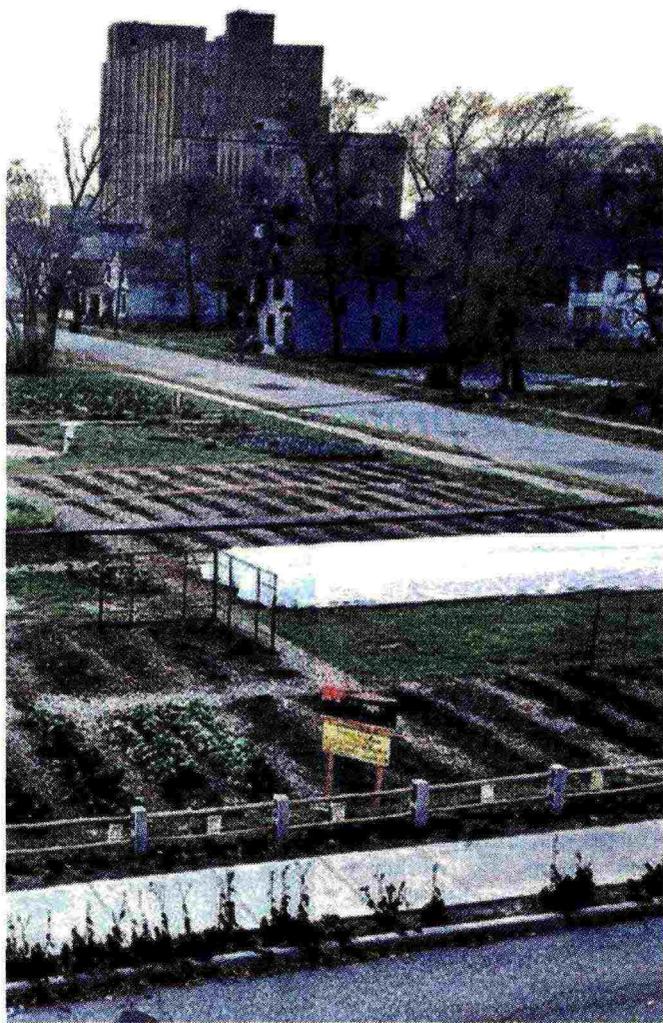
prefigurazioni di alcuni degli esiti che l’urbanesimo potrà avere nel XXI secolo. Un secolo in cui i cambiamenti socio-tecnici e socio-ecologici potrebbero invertire la traiettoria secolare dell’appropriazione proprietaria di massa della terra, della verticalizzazione e standardizzazione delle procedure di produzione dell’ambiente costruito e del costruito e della divisione traumatica fra natura e urbanità. Le città in contrazione sono realtà marginali in un mondo che corre veloce verso l’urbanizzazione planetaria. Ma si rivelano centrali quando cercano di formulare risposte innovative e progressive alle tante crisi che questa stessa urbanizzazione planetaria quotidianamente produce.

** Politecnico di Milano, autore di Apocalypse town (Laterza, 2012)*



DETROIT Lo stabilimento Packard abbandonato

SPENCER PLATT/GETTY IMAGES



ORTIURBANI L'iniziativa di *Michigan Urban Farming Initiative* MUFI

