

Per poter gestire alcune delle dimensioni fondamentali delle trasformazioni urbane e territoriali è necessario utilizzare una serie di elementi di descrizione tecnica, attraverso i quali rappresentare in modo sintetico e semplificato alcune dimensioni fondamentali dell'uso del territorio.

Indici

Si definisce indice un rapporto tra grandezze differenti. Mettendo in relazione grandezze che descrivono fenomeni reali differenti, gli indici sono pertanto dei numeri puri, il cui significato va di volta in volta attentamente valutato per capire esattamente cosa descrive e come si attaglia al problema in oggetto.

Superficie territoriale	St	L'intera superficie del territorio, incluso ogni elemento e parte, pubblica o privata che sia. Comprende la superficie fondiaria, la superficie a servizi e la superficie per strade e piazze	
Superficie fondiaria	Sf	La parte di territorio riservata all'edificazione privata e alle sue pertinenze	
Densità territoriale	Dt	Abitanti per unità di superficie territoriale	Ab./Kmq. Ab./ha.
Indice di fabbricabilità territoriale	IFT	Quantità di edificato per unità di superficie territoriale	mc./mq. mq./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria	IFF	Quantità di edificato per unità di superficie fondiaria	mc./mq. mq./mq.

Per poter mettere in rapporto tra loro le grandezze fondamentali di descrizione sono necessari alcuni **parametri di conversione** fra grandezze. Quelli fra abitanti ed edifici sono stati per la prima volta fissati in modo unitario per l'intero territorio nazionale dal D.L. n. 1444 del 2.04.1968, art. 3

mc./ab. = 100 di cui 80 per residenze e 20 per attività non residenziali di primo intorno

residenziale mq./ab. = 25 che per un'altezza lorda di mt. 3,20 porta a 80 mc./ab.

commerciale mq./ab. = 5 che per un'altezza lorda di mt. 4,00 porta a 20 mc./ab

Rendita

Rendita: percepire una remunerazione solo per il fatto di possedere un bene, senza lavorare.

Rendita:

1. **finanziaria**

2. **immobiliare**

a. *fondiarie* (o agricole) : connessa alla conduzione del fondo

b. edilizia

- i. assoluta: derivante dal processo storico di urbanizzazione. Condizione di scarsità “manovrabile”, governata dal piano urbanistico, accessibilità (se dipende dal fatto che il terreno è in un contesto con potenzialità edificatoria)
- ii. differenziale: derivante da una maggiore o minore capacità di incorporare valore (Marx), o accesso a beni pubblici (Marshall) economie di agglomerazione (se il terreno è più appetibile di altri per posizione o servizi, ai fini della utilizzazione edilizia)

Per una teoria marshalliana della rendita differenziale come capacità di incorporazione di beni comuni complessi.

Secondo Marshall la rendita scaturisce da un “valore di posizione” la cui parte maggiore è costituita da *public value*.

Per la sua formazione la rendita esige come condizione l'esistenza di una domanda, ovvero di attività che si avvantaggiano dalla prossimità e sono disposte a pagare (sotto forma di rendita) tutto l'extra profitto ottenibile grazie alla prossimità stessa.

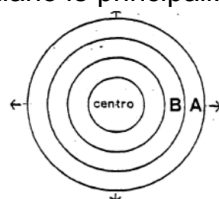
Essa è dunque ineliminabile in quanto nasce da un vantaggio oggettivo ed esiste anche indipendentemente dal regime specifico della proprietà privata dei suoli.

Quand'anche il suolo fosse di proprietà pubblica, lo Stato dovrebbe imporre per il suo uso lo stesso prezzo che sarebbe fissato in regime di proprietà privata al fine di non determinare una sotto ottimale allocazione di una risorsa scarsa e strategica come la terra, e di realizzare su di essa il massimo prodotto possibile.

Secondo l'indicazione marshalliana la rendita urbana si può definire come **il fenomeno di valorizzazione immobiliare dovuto all'incorporamento in beni privati di forme diverse di accesso e/o fruizione di beni pubblici**.

Fra le forme di incorporamento si segnalano le principali:

- per prossimità
- grazie alla accessibilità
- per servitù di accesso
- per servitù funzionale
- attraverso intervisibilità
- per proiezione simbolica
- per affinità
- etc.



Schema di Mayer

Andamento dei valori delle aree in un sistema urbano teorico.

Da M.C.Treu

