

Rendita

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

Rendita:

1. **finanziaria**
2. **immobiliare**
 - a. *fondiaria* (o agricola) : 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.**

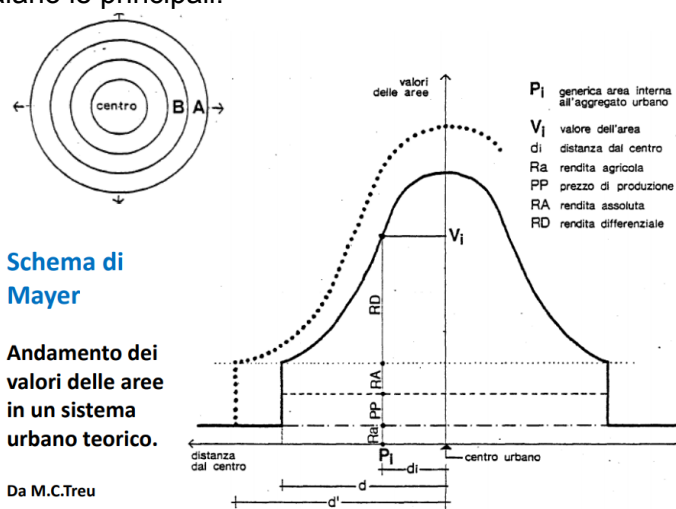
Essa è dunque ineliminabile in quanto nasce da un vantaggio oggettivo ed esiste anche indipendentemente dal regime specifico della proprietà privata dei suoli.

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



La forma più semplice di consumo di suolo è l'espansione urbana pianificata. Qui sotto due immagini al 2003 e al 2008 della medesima porzione di territorio, classificata secondo i criteri del quarto livello della CLC per come individuati dal CISIS.

Dal Community network della Regione Emilia-Romagna



Assieme a problemi di **incremento della popolazione mondiale** e di *aumento della dotazione procapite di patrimonio edilizio e di suolo urbano*, come espressione di benessere, una più recente causa maggiore di **produzione edilizia** (e di consumo di suolo) deriva dalla *necessità del sistema finanziario globale di costituire consistenze patrimoniali che diano riscontro reale alle gigantesche dimensioni oggi raggiunte dalla dimensione dei mezzi finanziari globali*, l'economia di carta, che si presenta di un ordine di grandezza superiore allo stesso PIL mondiale.

Immobiliare e finanza: fenomeni senza limiti

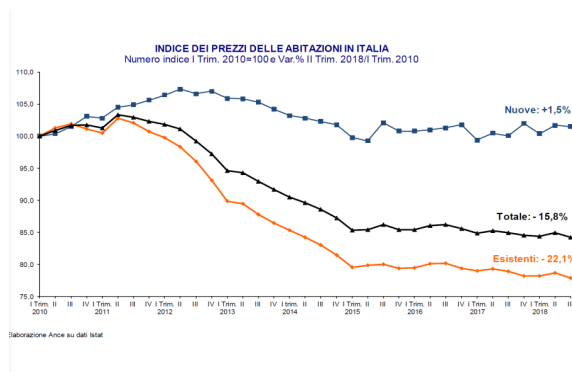
La progressiva finanziarizzazione del settore immobiliare edilizio lo ha via via trasformato. Una volta settore tipicamente anticiclico, con la drammatica espansione dei mezzi e degli impieghi finanziari a livello globale si è trasformato in strumento principe di patrimonializzazione delle rendite finanziarie, determinando la sua ricollocazione pro-ciclica rispetto alle fasi economico-finanziarie e alle dinamiche speculative. In molti casi (es. Stati Uniti, Irlanda, Spagna) è stato proprio il rapporto perverso fra finanza e immobiliare ad essere il fattore scatenante della crisi.

Le cause finanziarie del consumo di suolo

Nel corrente modello di distribuzione della ricchezza **le attività finanziarie e la loro patrimonializzazione immobiliare hanno rappresentato il fattore di maggiore modifica della ripartizione del valore**, divenendo nei contesti metropolitani un fattore economico primario.

Nei paesi a più elevata finanziarizzazione la rinegoziazione dei mutui immobiliari è divenuta un **sistema di distribuzione della ricchezza**, andato ad alimentare i consumi.

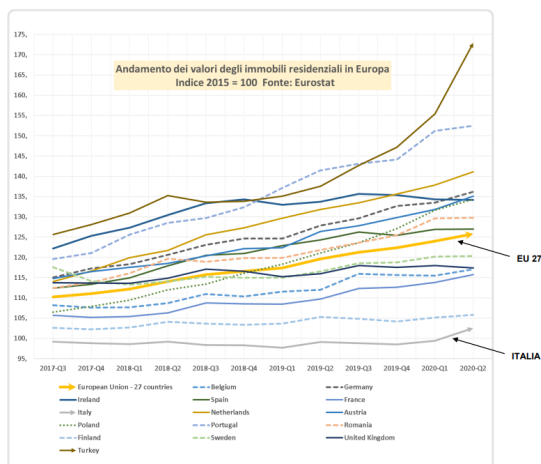
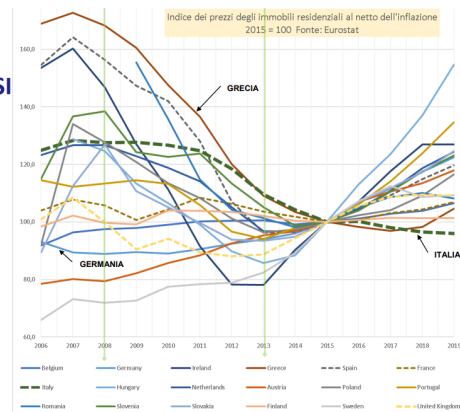
Per via finanziaria i proprietari immobiliari ricevono risorse, e per via fiscale (IMU) le cedono. In tal modo **gli immobili divengono rubinetti per l'erogazione o l'emungimento di risorse finanziarie.**



I NUMERI DELLA CRISI

L'Italia è l'unico paese europeo in deflazione immobiliare.

Entra nella crisi del 2013 come il paese dai valori più alti e dal 2018 è quello con i valori più bassi



La crisi reale partita nel 2001 e curata con una impressionante espansione dei mezzi finanziari a livello globale, ha prodotto la crisi finanziaria innescatasi negli USA all'inizio del 2008 per l'eccessiva quantità di collateralizzati accettati sull'immobiliare.

La crisi finanziaria si è rapidamente diffusa nei Paesi ad economia sviluppata con criticità di finanza pubblica o con altre fragilità strutturali, ed è andata a colpire anzitutto i settori dell'immobiliare e del credito, con un aumento della avversità al rischio che si è interamente trasformato in sovraccosti finanziari ed in un crollo dei mutui immobiliari.

La progressiva finanziarizzazione del settore immobiliare non è uguale dovunque; in Germania i prezzi immobiliari si sono mantenuti costanti in termini reali dall'ingresso nell'Euro sino al 2010. Ma con l'aggravamento della crisi dei debiti sovrani del sud Europa, ingenti masse finanziarie si sono trasferite in Germania, causando l'abbattimento dei tassi sui mutui e un incremento dei valori immobiliari anche del 25-30%.

Le oscillazioni finanziarie e l'uso degli immobili come porte dei flussi finanziari sono le nuove cause dell'eccessiva edificazione, di disordine insediativo, di smodato consumo di suolo. Occorre trovare nuovi metodi che consentano di coordinare tra loro sistemi di regolazione dell'uso del suolo e sistemi di regolazione della finanza immobiliare.

Senza tale coordinamento nessuna strategia è possibile: oltre un certo limite non è possibile trovare soluzioni locali a problemi globali.

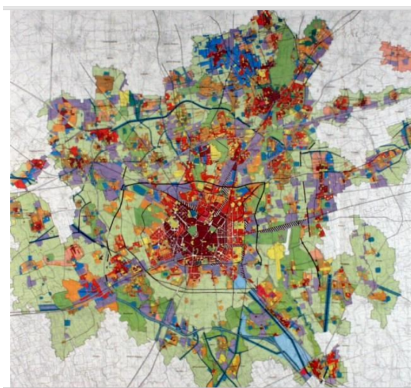
Come misurare l'uso del suolo

La misurazione dell'uso del suolo va compiuta con la consapevolezza di chi sia l'utilizzatore dei dati. Occorrono criteri di classificazione dei suoli che siano funzionali a metodi di riutilizzo dei suoli già urbanizzati.

Per tali scopi servono informazioni molto dettagliate, non sempre reperibili solo con gli usi, per quanto avanzati, della osservazione satellitare e della interpretazione digitale. Occorre accoppiare al remote sensing anche campagne di rilevazione compiute sia per via amministrativa sia con sopralluoghi (ruolo istituzionale di ISTAT).

Pianificare consapevolmente

Purtroppo il carico urbanistico complessivo non viene prefissato in modo univoco. Le esperienze più avanzate sono connesse alla pianificazione d'area vasta, e in Italia particolarmente a quella provinciale, che già negli anni '50 iniziò il monitoraggio sulla pianificazione locale attraverso i mosaici delle previsioni urbanistiche. Nell'immagine successiva il mosaico dei piani comunali redatto in occasione della prima versione del Piano Intercomunale Milanese (G. De Carlo)



Un nuovo Piano:

- non più alla scala municipale ma a quella del fenomeno della «metropolizzazione»;
- «strutturale», cioè non conformativo dei diritti edificatori ma solo programmatico;
- a «consumo di suolo zero» eccetto gli interventi che aumentano il «potenziale di rigenerazione ecologica della città» e i livelli di biodiversità;
- con regole generali per i piani (regolativi) municipali, comprese quelle fiscali a sostegno della rigenerazione urbana

Un Piano fondato e articolato:

- sulle due reti fondamentali che sostengono la struttura urbana: le reti infrastrutturali (mobilità, energia) e la rete ecologica;
- sulle Aree strategiche, preventivamente selezionate tra tutte quelle possibili (utilità, consenso)

Qualche proposta operativa

- costituire efficaci strumenti di **limitazione dell'offerta speculativa** aggiuntiva e di stabilizzazione dei prezzi immobiliari
- stimolare il **riutilizzo dei suoli già urbanizzati** ed ora dismessi, consentendo nel contempo un più efficiente sfruttamento degli investimenti urbanizzativi già effettuati ed oggi sfruttati a livello gravemente sub-ottimale
- premiare il **riuso virtuoso del suolo già urbanizzato**, con programmi che promuovano la restituzione ad usi sostenibili di suoli compromessi ma a bassissima densità d'uso, o abbandonati

Per bilanci dell'uso del suolo:

- Pensare all'uso del suolo in modo dinamico comporta la costruzione logica di sistemi di valutazione e di veri e propri bilanci nell'uso del suolo, da introdurre nella pianificazione locale ed ai quali assegnare obiettivi valutati alla scala dell'area vasta.
- Occorre passare da un paradigma limitativo (il consumo) ad un modo dialettico e dinamico (l'uso) che consenta di evitare blocchi rigidi (ogni trasformazione ha bisogno di occupare suoli) e di perseguire i veri obiettivi di riduzione dell'impronta.

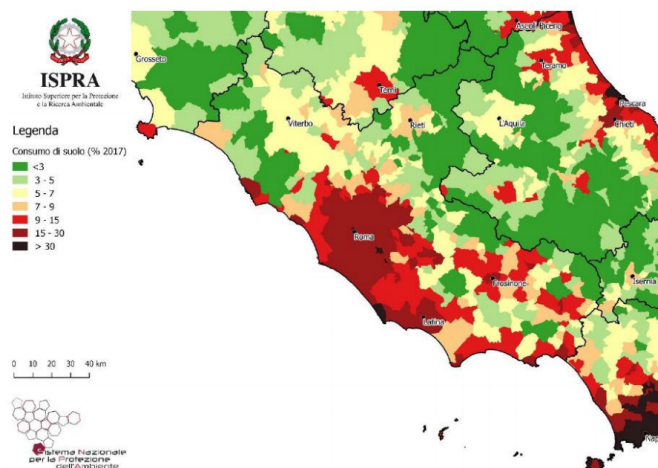


Figura 170 - Consumo di suolo a livello comunale (% esclusi i corpi idrici - 2017)

