

RENDITA URBANA

Introduzione

Le forze che determinano la trasformazione della città:

- Dinamiche della popolazione;
- Economie urbane;
- Rendita;
- Ecc.

La rendita urbana (legata alla proprietà) come parte delle economie urbane (legata al ciclo edilizio e alla trasformazione urbana, i cui operatori sono sia i proprietari dei terreni sia gli operatori immobiliari/costruttori, ecc.)

I problemi della rendita: condizionano tanti problemi dell'urbanistica e possono essere governati

Introduzione

La rendita per gli economisti classici. Le tre forze produttive:

- Capitale
- Lavoro
- Rendita: Produce reddito senza comportare lavoro o rischio imprenditoriale

Gli economisti classici giudicavano negativamente la rendita perché non era propulsiva per l'economia (per l'imprenditorialità, per l'innovazione, ecc.). Aveva un carattere prevalentemente «avventizio»

La rendita non produceva capitale (che poi venisse reinvestito nel ciclo produttivo)

Definizioni

Sulla base della tipologia dei beni interessati:

- Rendita **fondaria** (relativa ai terreni)
- Rendita **immobiliare** (relativa agli immobili)

[La rendita urbana considera entrambe, ma si riferisce principalmente alla seconda, in quanto contribuisce maggiormente]

Sulla base della modalità di valutarla:

- Rendita (valore) **catastale** [tipologia dell'immobile e funzione; qualità edilizia; localizzazione e contesto; ecc.]
- Rendita (valore) **di mercato**

Caratteri fondamentali della rendita

La distinzione fondamentale:

- **Rendita base** (per il solo possesso)
- **Rendita differenziale** (indiretta; per il rapporto con la città e i processi socio-economici)

In dettaglio:

1. **Rendita base** (disponibilità del bene e possibilità d'uso)
2. **Rendita marginale**: dovuta all'espansione edilizia e alla domanda abitativa/di mercato. E' determinata dall'andamento del rapporto tra domanda e offerta (e quindi dall'andamento del mercato immobiliare)
3. **Rendita differenziale**

Fattori della rendita differenziale

Fattori della rendita differenziale:

- Localizzazione, morfologia, caratteristiche dei terreni, contesto ambientale (**fattori intrinseci**)
- **Localizzazione rispetto alla struttura urbana** (distanza dal centro urbano e/o da luoghi centrali, disponibilità e prossimità di servizi e attrezzature, trasporti e infrastrutture, valori ambientali e paesaggistici, ecc.)
- **Collocazione rispetto al mercato immobiliare** (contesto sociale e valutazione in relazione a stili e modelli sociali, qualità edilizia, ecc.)
- Incrementi della rendita differenziali dovuti alle **destinazioni d'uso e alle loro variazioni** (tramite PRG e politiche pubbliche si può influire sulla rendita urbana)

Caratteri fondamentali della rendita

Ogni operazione immobiliare è un'operazione finanziaria.

Ulteriore fattore diventato recentemente rilevante:

4. Rendita pura

La possibilità di edificare (la disponibilità di concessione edilizia) permette di accedere al credito (accendere un mutuo, ecc.). [La concessione edilizia è «carta-moneta»]

[Processo sempre avvenuto, ma recentemente autonomizzato/scorporato → Tendenze macroeconomiche]

Prodotto finanziario (capitale fittizio) → Fondi immobiliari (mutui *subprime*)

Assorbe sia rendite marginali che differenziali → **La rendita sopravanza il profitto (e produce capitale)**

[A differenza di quanto dicevano gli economisti classici]

Problemi classici di gestione della rendita

1. La gestione della proprietà e del diritto di edificare

Lo *ius soli* e lo *ius aedificandi* (differenze tra il diritto romano ed il mondo anglosassone)

L'esproprio – a prezzi di mercato

2. Il regime dei suoli

Il PRG (e così i progetti e gli strumenti attuativi) come strumento per la gestione del regime delle aree e del mercato immobiliare

Problemi classici di gestione della rendita

3. Il prelievo sulla rendita

Le forme di tassazione

Il contributo straordinario

La partecipazione e il controllo pubblico delle operazioni immobiliari (i profitti vengono assorbiti anche dal pubblico nell'operazione e reinvestiti nella realizzazione delle urbanizzazioni)

4. La politica delle aree e del patrimonio pubblico

Una politica del patrimonio pubblico (aree e immobili) che condiziona le politiche di sviluppo urbano.

Politiche per la casa

5. L'urbanistica contrattata/negoziata

La perequazione urbanistica

Le compensazioni urbanistiche (le aree di riserva) [doppia accezione]

Il PPP – Partenariato Pubblico Privato

Nuovi problemi di gestione della rendita

6. Le operazioni finanziarie

Esternalizzazione dei patrimoni industriali in appositi fondi immobiliari

Le cartolarizzazioni (del patrimonio pubblico) [«vendite anticipate»]

L'intervento delle banche e le loro difficoltà (patrimonio immobiliare come componente del capitale investito)

7. Finanziarizzazione della città

(mercificazione dei luoghi)

Il problema dell'intermediazione politica-finanziaria