

LA RENDITA FONDIARIA URBANA

14 DICEMBRE 2009

Gli argomenti dell'esposizione:

1. alcuni dati sperimentali tratti dal sito del Comune di Torino Osservatorio Immobiliare Città di Torino (OICT) e dal CENSIS
2. le componenti e i comportamenti dei valori immobiliari
3. gli effetti sul sistema urbano: il mercato degli alloggi, il decentramento industriale, i luoghi centrali; in generale il trasferimento di ricchezza dalla mano pubblica a quella privata; un esempio: Spina 3.
4. la manovra comunque oggi possibile: la pianificazione e l'ICI
5. *Laissez-faire* o intervenire? Principi e direzioni di marcia per raggiungere l'obiettivo duplice: controllare la formazione della rendita; controllare l'acquisizione della rendita
6. qualche informazione sulla vicenda lunga e dolorosa dell'intervento dello Stato in Italia a proposito della rendita urbana

1. Alcuni dati sperimentali tratti dal sito del Comune di Torino e dal CENSIS

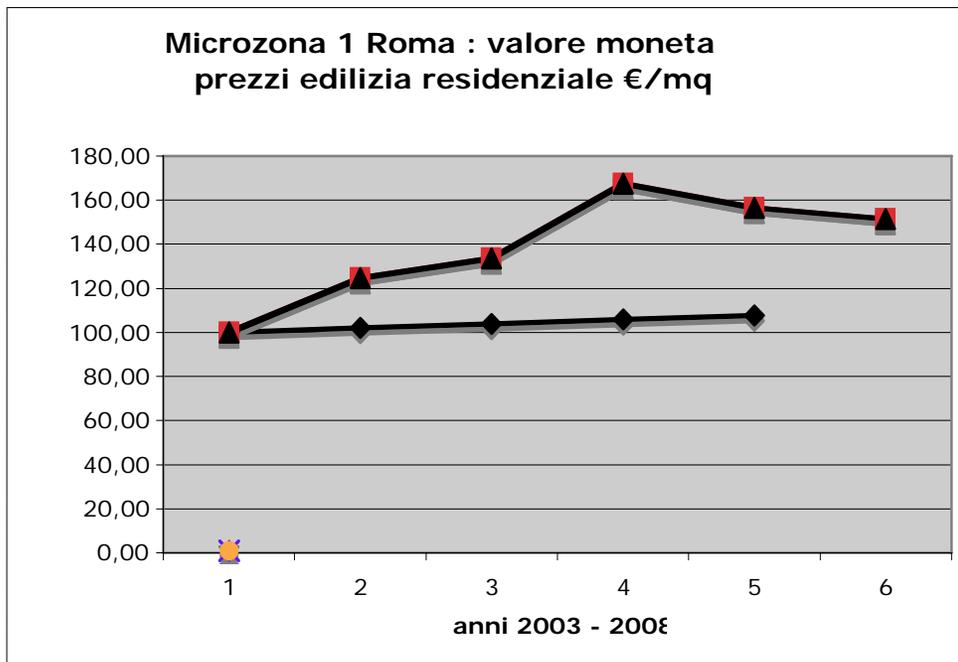


- le 40 microzone, nelle quali è stata suddivisa la città
- di queste, di seguito ne sono riportate tre: 1.Roma (centro città); 10 San Salvario; 29 Santa Rita Mirafiori

Microzona 1 Roma

ANNI	VALORE MONETA	VALORE MONETA AL 2003 FATTO 100	PREZZI MEDI DI OFFERTA €/mq	PREZZI MEDI DI OFFERTA VALORE 2003,00 FATTO = 100
2000	5.831,71			
2001	5.987,78			
2002	6.133,44			
2003	6.284,31	100,00	2.843	100,00
2004	6.409,16	101,99	3.546	124,73
2005	6.518,41	103,73	3.796	133,52
2006	6.648,47	105,79	4.758	167,36
2007	6.762,92	107,62	4.446	156,38
2008			4.302	151,32

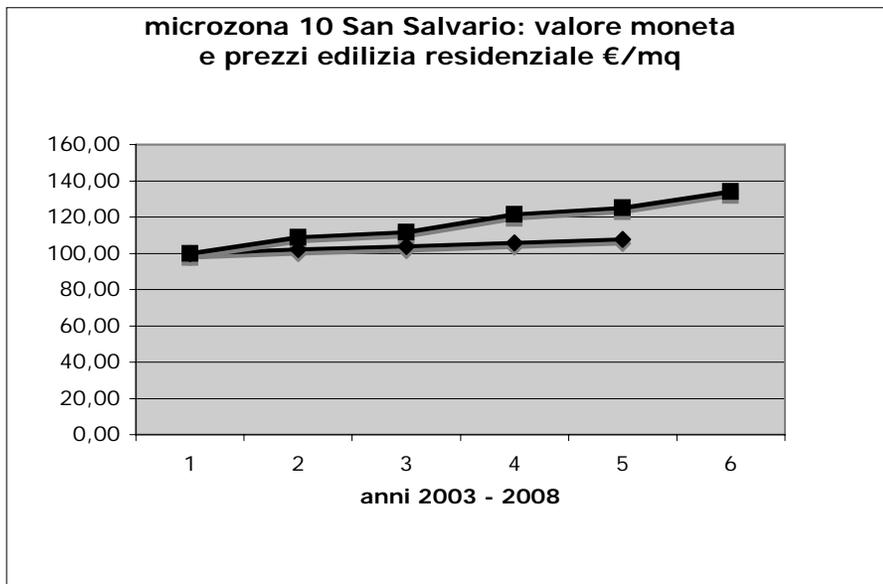
- I prezzi medi di offerta sono sempre maggiori del valore dell'euro: crescono con maggiore intensità
- A partire dal 2006 si registra una flessione nei prezzi medi di offerta



Microzona 10 San Salvario

ANNI	VALORE MONETA	VALORE MONETA AL 2003 FATTO 100	PREZZI MEDI DI OFFERTA €/mq	PREZZI MEDI DI OFFERTA VALORE 2003,00 FATTO = 100
2000	5.831,71			
2001	5.987,78			
2002	6.133,44			
2003	6.284,31	100,00	1.632	100,00
2004	6.409,16	101,99	1.775	108,76
2005	6.518,41	103,73	1.822	111,64
2006	6.648,47	105,79	1.983	121,51
2007	6.762,92	107,62	2.039	124,94
			2.186	133,95

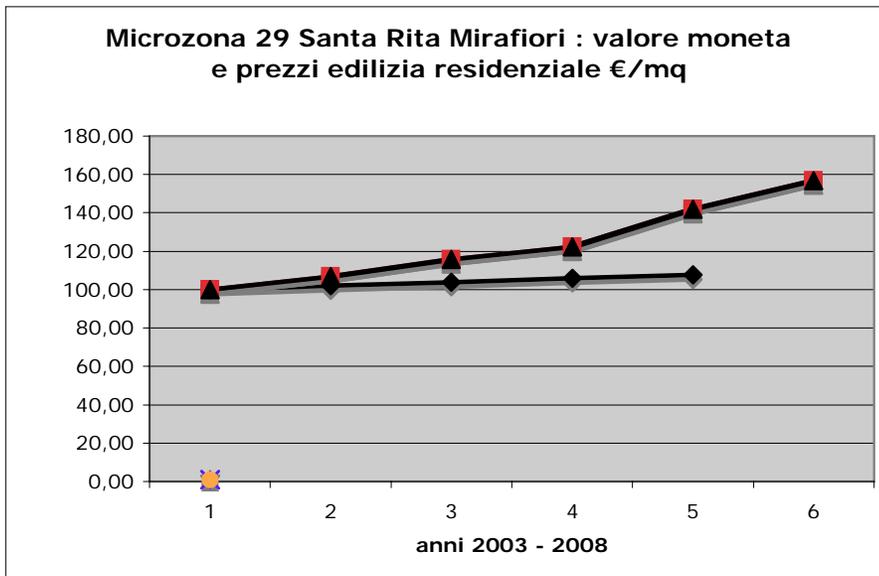
- I prezzi medi di offerta sono sempre maggiori del valore dell'euro: crescono con maggiore intensità, seppure con valori inferiori rispetto a quelli della microzona 1
- Non si registrano flessioni nei prezzi medi di offerta



Microzona 29 Santa Rita Mirafiori

ANNI	VALORE MONETA	VALORE MONETA AL 2003 FATTO 100	PREZZI DI MERCATO €/mq	PREZZI DI MERCATO VALORE 2003 FATTO = 100
2000	5.831,71			
2001	5.987,78			
2002	6.133,44			
2003	6.284,31	100,00	1.994	100,00
2004	6.409,16	101,99	2.131	106,87
2005	6.518,41	103,73	2.310	115,85
2006	6.648,47	105,79	2.440	122,37
2007	6.762,92	107,62	2.831	141,98
2008			3.129	156,92

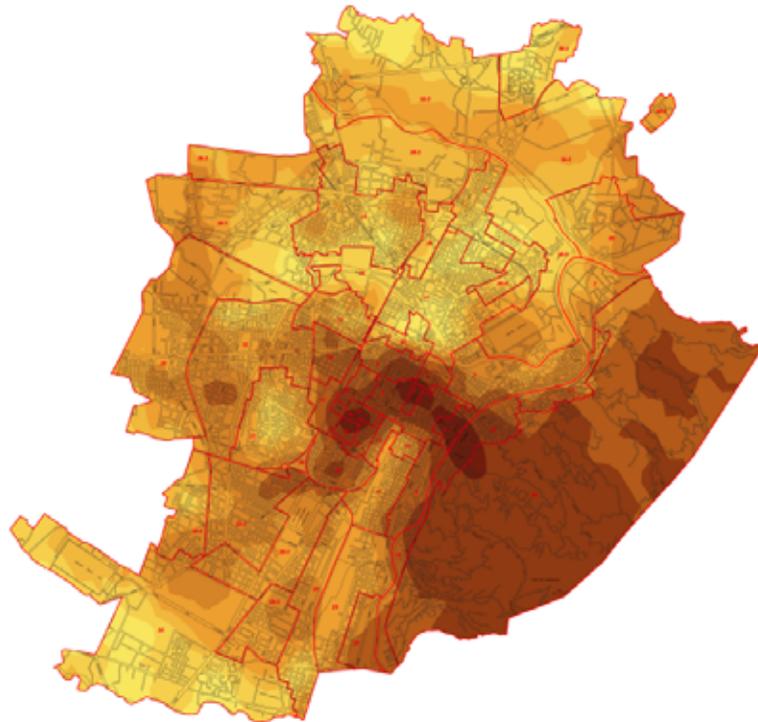
- I prezzi medi di mercato sono sempre maggiori del valore dell'euro: crescono con maggiore intensità, seppure con valori inferiori rispetto a quelli medi di offerta della microzona 1
- Non si registrano flessioni nei prezzi medi di mercato



Distribuzione areale dei valori di mercato (€/mq) degli edifici nell'anno 2004 a Torino



Osservatorio immobiliare della città di Torino
La revisione delle 40 Microzone comunali della città di Torino



POLIZIANO DI TORINO
DIPARTIMENTO CASA - CITA' E CITA' DI TORINO

CONSIGLIO
L'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELLA CITA' DI TORINO
ATTIVITA' REALIZZATE NEL 2004
PROGETTO: ANALISI
LA REVISIONE DELLA MICROZONA COMUNALE DELLA CITA' DI TORINO
ALLEGATO CARTOGRAFICO
Tema 7
CARTA DELLA DISTRIBUZIONE AREA DEI VALORI
MAY 1/25.034

Legenda

Cartografia di sintesi della Città

— Nuovi confini Microzone

Distribuzione area dei valori

Trend Surface Analysis

Valori di mercato riferiti all'anno 2004

Distribuzione areale_ valori espressi in €/mq

771,000000 - 1190,335083

1190,335083 - 1451,016357

1451,016357 - 1613,069580

1613,069580 - 1713,810669

1713,810669 - 1875,864014

1875,864014 - 2138,545168

2138,545168 - 2555,860371

2555,860371 - 3230,426467

3230,426467 - 4315,515137

4315,515137 - 6061,000000

1:25.034
1:25.034

Legenda

— Cartografia di sintesi della Città

— Nuovi confini Microzone

Distribuzione area dei valori

Trend Surface Analysis

Valori di mercato riferiti all'anno 2004

Distribuzione areale_ valori espressi in €/mq

771,000000 - 1190,335083

1190,335083 - 1451,016357

1451,016357 - 1613,069580

1613,069580 - 1713,810669

1713,810669 - 1875,864014

1875,864014 - 2138,545168

2138,545168 - 2555,860371

2555,860371 - 3230,426467

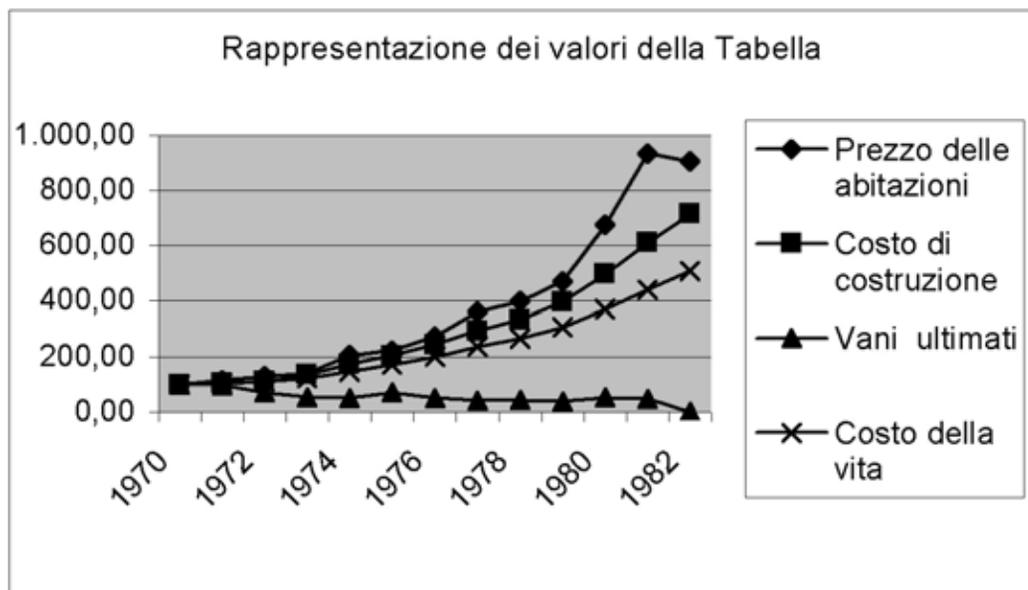
3230,426467 - 4315,515137

4315,515137 - 6061,000000

Evoluzione degli indici del prezzo delle abitazioni, del costo di costruzione, del costo della vita (1970 = 100), della produzione di vani nel periodo 1970 – 1982 in Italia

Anni	Prezzo delle abitazioni	Costo di costruzione	Vani ultimati	Costo della vita
1970	100,00	100,00	100,00	100,00
1971	114,50	105,30	97,10	105,00
1972	129,20	110,70	69,90	110,90
1973	139,80	135,00	53,90	122,40
1974	205,00	173,00	50,60	146,20
1975	222,00	204,10	70,00	171,30
1976	273,30	244,00	50,80	199,60
1977	361,90	293,50	41,20	235,70
1978	398,90	333,20	42,20	265,10
1979	470,80	397,70	37,80	306,80
1980	675,50	497,00	52,30	371,60
1981	934,70	610,80	46,80	440,00
1982	904,20	714,90	n.r.	508,00

Fonte: Rapporto CENSIS per il 1982.



- Si tratta di un altro riscontro, che suffraga quanto affermato; esso è rappresentato dalla tabella e dal grafico riportati a fianco, relativi a valori nazionali per il 1982, quindi per un periodo distante dall'attuale, che in ogni caso testimonia della validità della tendenza, riscontrata a Torino per alcuni settori della città

2. le componenti, i comportamenti dei valori immobiliari

Il Valore unitario V_a di un fabbricato di nuova realizzazione (per metro quadrato utile, per metro cubo) è costituito dalle seguenti componenti:

- C_c costo di costruzione, comprensivo di utili, di spese di costruzione, tecniche, generali, finanziarie
- C_t costo del suolo a valori di “libero mercato”, comprensivo delle spese tecniche, generali, finanziarie, relative al periodo necessario per la costruzione
- C_u costo eventuale delle opere di urbanizzazione comprensivo delle spese tecniche, generali, finanziarie, relative al periodo necessario per la costruzione
- Quindi il costo complessivo unitario del fabbricato è dato da:

$$V_a = C_c + C_t + C_u$$

Al termine del periodo di costruzione il fabbricato è immesso sul mercato per l'affitto o per la vendita. Alla prima vendita il costo e il valore del fabbricato tendenzialmente coincidono.

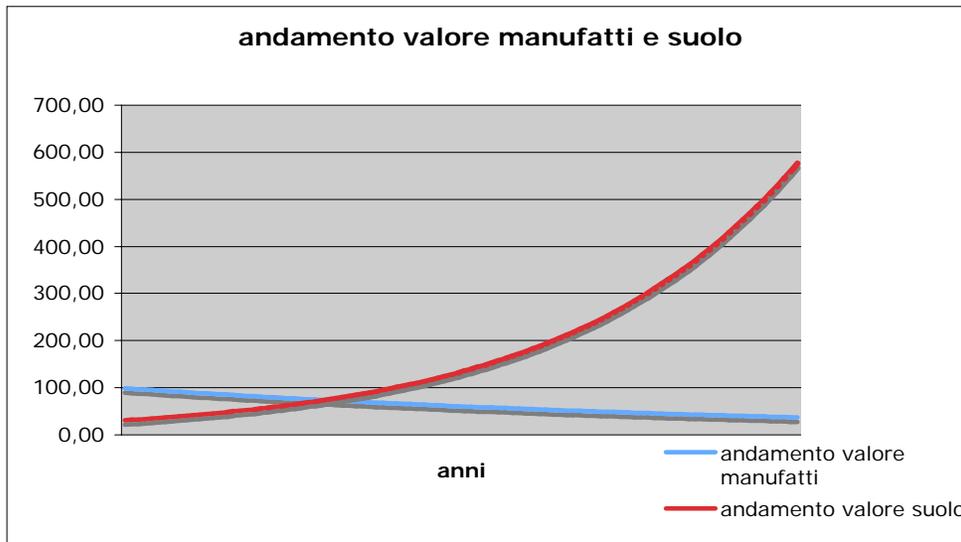
Alla seconda...all'ennesima vendita: delle tre componenti i valori di due (Cc e Cu) tendono a "decadere" (a ridursi), al pari di tutti i manufatti prodotti: le auto, le macchine strumentali, i natanti, i mobili, i cellulari, gli elettrodomestici; a meno che non passino dalla categoria dei "beni a termine" alla categoria dei "beni artistici, storici"; in quel caso essi assumono valori di affezione a causa della loro rarità. La terza componente, il valore del suolo, ha un comportamento anomalo: se quella porzione di suolo è compresa in un ambiente urbano non in declino (il cui perimetro oggi è difficile da delimitare), denuncia per il medio lungo periodo valori costantemente crescenti. Si tratta di una sorta di miracolo, sempre esistito, ma accentuatosi e divenuto decisivo per le sorti della città con l'affermarsi del capitalismo.

Il miracolo è dato dal fatto che sia l'esistenza del sistema economico proprio della città, che tutti gli investimenti, i provvedimenti normativi, i valori ambientali, disposti dalla mano pubblica si trasformano in un flusso di ricchezza continuo, sotterraneo, invisibile, che, assumendo il significato di “**rendita urbana**”, dalla collettività passa alla proprietà privata, a vantaggio dei singoli. Lì rimane, in quanto nel nostro paese non esiste alcuna forma di restituzione, se non sotto forma di imposizione fiscale, applicata (quando applicata) in modo saltuario, contraddittorio, casuale, molte volte vessatorio: caso emblematico di disordine è rappresentato dalla vicenda dell'ICI. La rendita a sua volta si compone di due entità: la rendita assoluta, formata appunto dall'aumento dei valori fondiari in un determinato intorno urbano, dovuta dall'esistenza del sistema economico, che caratterizza detto intorno; la rendita differenziale, derivante dagli investimenti, dalle caratteristiche ambientali di luoghi differenziati della città. La rendita differenziale contraddistingue infatti le località centrali della città, dove si addensano in particolare le funzioni di comando: il credito, l'amministrazione centrale, il commercio specializzato, la cultura, etc.

Andamento del valore dei manufatti e del suolo

$(1 + 0,01)^{-n}$	$(1 + 0,03)^n$
99,01	30,90
98,03	31,83
97,06	32,78
96,10	33,77
95,15	34,78
94,20	35,82
93,27	36,90
92,35	38,00
91,43	39,14
90,53	40,32
89,63	41,53
88,74	42,77
87,87	44,06
87,00	45,38
86,13	46,74

- Quando il valore del suolo supera il valore del fabbricato (nel caso esposto questo avviene dopo 30 anni) si danno due effetti fra loro collegati:
- La ricerca per l'edificio di destinazioni alternative: strati sociali o attività economiche (il terziario) in grado di seguire il valore nella sua marcia incrementale; di qui l'allontanamento o il trasferimento delle famiglie e delle attività, dotate di redditi inadeguati: caso tipico è rappresentato dagli interventi nei centri storici o comunque nelle località centrali.
- Il superamento del valore del suolo segna l'obsolescenza delle strutture fisiche del fabbricato, che non garantisce la remunerazione attesa. Questo è il caso della demolizione dell'edificio o della sua radicale trasformazione.



3. Commenti: aspetti vincolanti e aspetti negativi

- Da quanto detto emerge come la rendita costituisca un sistema decisivo per il governo della città: è funzionante e coinvolge tutti (famiglie e imprese) in termini assai concreti e stringenti. Espongo la realtà, non la caricatura.
- Costituisce un settore molto ampio del risparmio delle famiglie; specie a partire dagli anni '70 '80 del XX secolo la proprietà della casa (anche sotto la spinta dell'equo canone) ha assunto livelli elevatissimi in generale in Italia, in particolare nelle grandi concentrazioni urbane: il risparmio nel mattone.
- Una parte consistente del risparmio, a garanzia degli istituti che erogano le pensioni, è investito negli immobili.
- Una quota consistente delle imprese grandi, medie e piccole, si serve dei valori fondiari per garantire presso gli istituti bancari quote importanti del credito. Talvolta le risorse ricavate dai valori fondiari (dalla rendita urbana) sono impiegate per trasferimenti delle imprese (caso tipico a Torino il trasferimento in quel di Nichelino della Viberti) o per l'ammodernamento degli impianti. In questi casi a difensori delle risorse, derivanti dalla rendita a favore delle imprese, si schierano anche, se non in primo luogo, le organizzazioni sindacali, per ragioni collegate alla garanzia della occupazione: "ricavo risorse dalla vendita del suolo, su cui sorge l'azienda, quindi reinvesto e mantengo l'occupazione; poi se non è così (vedi Superga, Tonolli etc) pazienza".

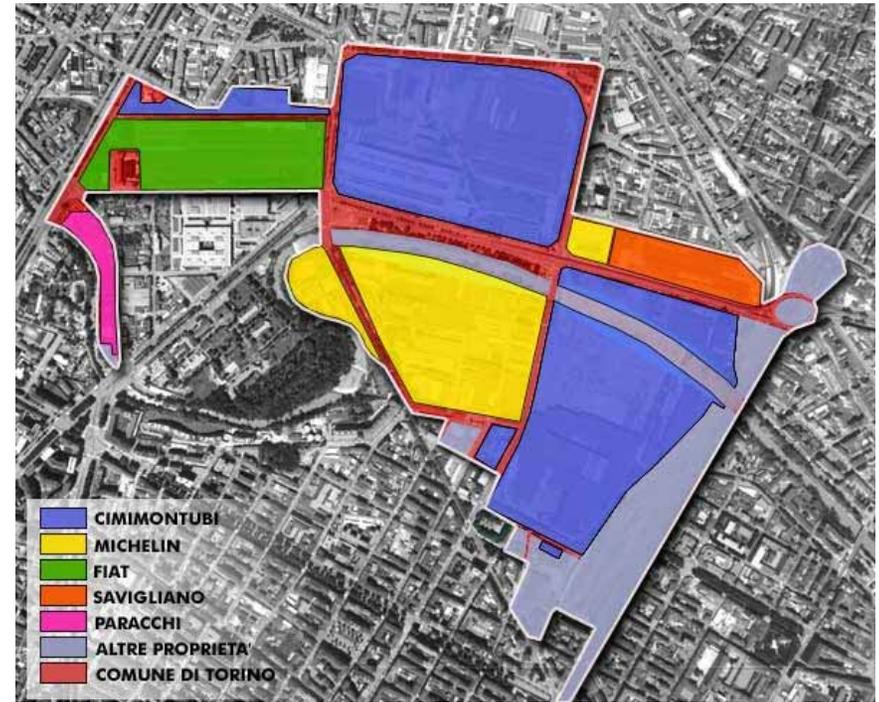
Gli aspetti negativi

- L'incremento della rendita è alla base dell'aumento del costo degli affitti; questo è proporzionale di nuovo a tre componenti (costo di costruzione e urbanizzazione, costo del suolo e costo di manutenzione), una delle quali aumenta a ritmi elevati. Il mercato si adegua, anche se non totalmente, e quindi tende ad elevare il prezzo dell'affitto in una situazione, nella quale rari e stentati sono gli interventi calmieratori della mano pubblica.
- La rendita, specie per le grandi concentrazioni immobiliari costituisce una risorsa potente, con la quale intervenire sugli enti pubblici (da tempo soggetti al taglio delle disponibilità finanziarie) per decidere dove, come, quando costruire o trasformare il territorio (esempio: Spina 3 a Torino).
- Il costo dei suoli urbanizzati (in mano agli operatori immobiliari) per la piccola e media impresa, soprattutto artigianale, è di impedimento o ritardo per ampliamenti, ammodernamenti, trasferimenti degli impianti produttivi. Caso emblematico è quello delle imprese artigianali, che occupano il suolo pubblico, in assenza di risorse per pagare spazi dedicati.

Un esempio di buona resa della rendita a Torino: Spina 3



Lo stato “originario” dei luoghi e le proprietà partecipanti al “Piano di Recupero Urbano”



	Superficie territoriale	Superficie Lorda di Pavimento
Totale privati	mq 837.837	mq 502.702
Totale Comune di Torino	mq 165.119	mq 82.840
TOTALE	mq 1.002.956	mq 585.542

Valore del suolo di Spina 3, al netto della proprietà del Comune di Torino (le strade).

- Privati: ST = mq 837.837; SLP = mq 502.702.
- Investimenti complessivi privati al 1997, al netto delle risorse pubbliche: € 765.715.525; aggiornamento dal 1997 - al 2007 = € 941.753.524.
- Prezzo medio residenziale nuovo al 2007 €/mq 2.393, come da Osservatorio Immobiliare Città di Torino (OICT), Microzona 34 - Spina 3 Eurotorino
- Ricavo: mq 502.702 x €/mq 2393 = € 1.202.965.886
- **Ricavo € 1.202.965.886 - Investimento in opere € 941.753.524 = Valore suolo € 261.212.362**
- **Incidenza suolo** per mq di SLP = € 261.212.362 / mq 502.702 = €/mq 520 (pari a €/mq 520 / €/mq 2.393 = 21,7%).
- **Incidenza suolo** per mq di ST = € 261.212.362 / mq 837.837 = €/mq 312

La ripartizione del valore del suolo fra le proprietà

- Se il valore del suolo ammonta a €/mq 312, il valore complessivo del suolo = mq 837,837 x €/mq 312 = € 261.405.144, così ripartito:
- MICHELIN mq 178.400 x €/mq 312 = € 53.520.000
- CIMIMONTUBI VALDOCCO mq 237.715 x €/mq 312 = € 71.314.500
- CIMIMONTUBI VITALI mq 247.004 x €/mq 312 = € 74.100.000
- CIMIMONTUBI VALDELLATORRE mq 28.008 x €/mq 312 = € 8.400.000
- PARACCHI mq 28.658 x €/mq 312 = € 8.597.400
- SAVIGLIANO mq 36.959 x €/mq 312 = € 11.087.700
- INGEST FIAT mq 81.093 x €/mq 312 = € 24.327.900

- Il Comune di Torino, attribuendo alle strade diritti edificatori (SLP) di mq 82.840, si sarebbe attribuito un valore fondiario dell'ordine di mq 165.119 (strade) x €/mq 312 = € 51.517.128

Qualche immagine di Spina 3



09/12/2009

18



09/12/2009



09/12/2009

20



09/12/2009

21



09/12/2009

22



09/12/2009

23



09/12/2009

24

4. La manovra oggi possibile: la pianificazione e l'ICI

- Intervenire sulla rendita significa: governare la formazione, controllare l'acquisizione.
- Se la formazione consegue alle scelte della collettività, il governo della rendita si ottiene con la pianificazione ai vari livelli: nazionale, regionale, provinciale, comunale. Negli ultimi 20 30 anni si è distrutta la cultura relativa e si è teorizzato il caso per caso.
- Il controllo sull'acquisizione si può ottenere in molti modi; in Italia negli ultimi 20 30 anni si può dire che si sono eliminate tutte le forme di prelievo, almeno parziale, della rendita.
- L'ultimo caso è rappresentato dalla evoluzione dell'ICI. L'ICI è una imposta sul patrimonio: si applicano aliquote dell'1; 3; 5; 7 per mille, secondo i luoghi, le categorie d'uso degli immobili, etc.
- Seppure applicata in forma disordinata, funzione dell'uso e non del luogo, rappresenta tuttavia un prelievo modesto sull'incremento di valore degli immobili.

Le possibilità potenziali dell'ICI

- Anziché abolire l'ICI, come di fatto è avvenuto per ragioni demagogiche, lo si dovrebbe graduare, in funzione degli obiettivi, derivanti dalle scelte della pianificazione: elevare le aliquote dove si vuole scoraggiare la centralità, al contrario deprimere le aliquote, dove si vuole rafforzare la centralità, a partire ovviamente dalla conoscenza dettagliata delle condizioni ambientali della città, come in parte ha fatto il Comune di Torino con le informazioni del OICT.
- Questo non avviene perché, a parte i provvedimenti sull'ICI, che rispondono a ragioni di cassa o di demagogia, non esiste alcuna forma di collegamento fra piano e governo dell'economia dello spazio.

5. Principi e direzioni di marcia

- Come si è detto, intervenire sulla rendita richiede: programmare e pianificare a tutti i livelli (dallo Stato ai Comuni) e trasferire alla collettività l'incremento di valore dei suoli.
- Il tema della programmazione e pianificazione va trattato a parte, tenuto conto della scarsa attenzione che oggi riceve sia dalla cultura che dagli enti responsabili.
- Per quanto attiene al controllo della rendita, affermiamo solo alcuni principi e direzioni di marcia.
- Con l'uso generalizzato e ammodernato del Catasto, in tempi ragionevoli (5 anni?), aggiornare il censimento degli immobili, distinguendo il valore degli edifici (intesi come manufatti), ove esistenti, da quello del suolo.
- Congelare allo stato di avvio del provvedimento il valore del suolo, attribuito interamente alla proprietà, oltre ben inteso il valore del manufatto.
- Ad ogni passaggio di proprietà escludere (in quanto bene della collettività) l'incremento di valore del suolo, rispetto al valore riconosciuto in avvio.
- Disgiungere il pagamento degli affitti in due quote: la remunerazione del manufatto a favore della proprietà, alla collettività la remunerazione della quota, corrispondente al valore del suolo, a partire dal valore iniziale.

Ancora su principi e direzioni di marcia

- Abolire tutte le imposte sugli immobili: ICI, Tassa di Registro. INVIM (ove ancora in vigore).
- Intervenire a favore delle famiglie e delle piccole imprese, incapaci di far fronte agli affitti di mercato, attraverso piani e provvedimenti di selezione puntuali da parte degli enti locali.
- Valutazione della remunerazione dei valori di esproprio (ove necessari) sulla base enunciata: somma del valore pieno del manufatto e del valore del suolo, riconosciuto all'avvio, entrambe aggiornati in base agli indici ISTAT del valore della moneta.

6. Qualche informazione sulla vicenda lunga e dolorosa dell'intervento dello Stato in Italia a proposito della rendita urbana

- La legge urbanistica del 1942 e l'art. 18 per l'acquisizione delle aree di espansione.
- Le proposte numerose negli anni '50 per la riduzione dei costi di esproprio per l'edilizia popolare, fino all'approvazione della legge 167 del '62.
- La discussione per la riforma della legge urbanistica del 1942 e la proposta del Ministro F.ullo del 1964 durante il governo di centro sinistra.
- La legge ponte del 1967 dopo la vicenda del sacco di Agrigento, legge però che non comportava alcun provvedimento in tema di regime dei suoli.
- Bisogna arrivare fino al 1971 con la legge per l'edilizia a basso costo e i nuovi criteri di esproprio, dopo le grandi manifestazioni popolari per la riduzione del costo delle abitazioni (Torino Corso Traiano). I nuovi criteri di esproprio.
- La legge 10 del 1977: separazione del diritto di proprietà dal diritto di edificare.

Ancora sull'intervento dello Stato in Italia a proposito della rendita urbana

- Le debolezze e incoerenze della legge 10 e quindi la Sentenza della Corte Costituzionale del febbraio 1980.
- Il caos legislativo successivo: prosecuzione con continue leggi aventi carattere di episodicità in regime provvisorio, fino alla dimenticanza totale del problema anche da parte delle forze della sinistra.
- Il valore di mercato, come elemento di fondo nel governo della città ed il rifiuto di ogni provvedimento di esproprio da parte degli enti locali.
- In regime di “perequazione” assurda a dignità nella legge urbanistica in corso di approvazione presso il Consiglio Regionale.