

## LA RENDITA FONDIARIA URBANA

### Alcune definizioni:

- La R.F.U. è il prezzo d'uso del fattore suolo nel processo di produzione degli insediamenti e non specificatamente di quelli edilizi;
- La R.F.U. è formata da due componenti:
  - la componente assoluta o dinamica
  - la componente differenziale o statica

Nella sua "forma" economica specifica la rendita urbana costituisce la differenza tra il prezzo di mercato di un immobile o di un suolo potenzialmente edificabile (o comunque idoneo allo svolgimento, nell'ambito urbano, di attività remunerative, dalle quali sia cioè possibile estrarre plusvalore) e il suo prezzo di produzione (valore agricolo + costo di urbanizzazione e costruzione immobili + profitto imprenditoriale) . Differenza che, in virtù di un atto giuridico, va al proprietario del suolo anziché, almeno in senso formale, all'imprenditore capitalista che ha investito capitali nel processo di trasformazione .

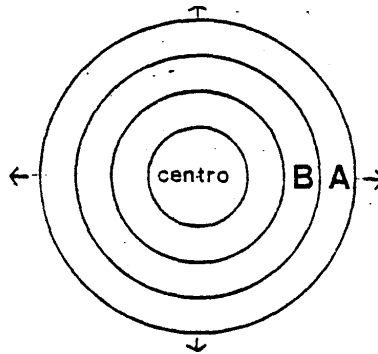
Nella rendita urbana coesistono, inscindibilmente legate, due forme di rendita, o meglio due diversi aspetti della stessa: la rendita assoluta e la rendita differenziale.

La **rendita assoluta** "...dipende dalla generica capacità di un'area a partecipare alla vita di una comunità, indipendentemente dalla sua localizzazione in seno all'aggregato urbano" ; e questa capacità dipende a sua volta da molteplici fattori, tra i quali l'esistenza di opere di urbanizzazione, la prossimità di altri suoli urbanizzati, le previsioni di espansione urbana del Piano Regolatore Generale o, semplicemente, la presunzione del proprietario sulle possibilità edificatorie dell'area.

La **rendita differenziale** (o rendita di posizione) dipende dalla particolare posizione che il suolo assume nell'aggregato urbano, grazie alla quale una determinata area viene a trovarsi sul mercato in condizioni di maggiore o minore appetibilità per gli acquirenti.

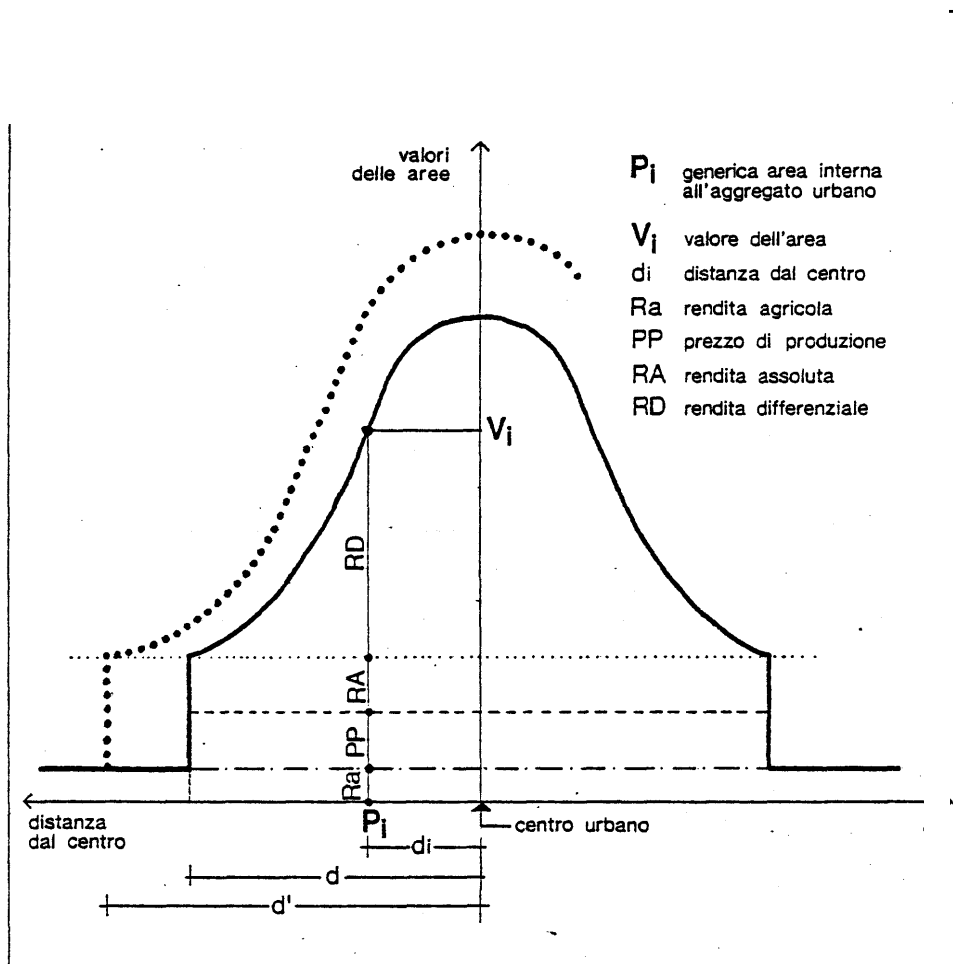
Per chiarire meglio i termini essenziali della differenza tra le due forme di rendita, le quali sono tuttavia sempre compresenti nella determinazione del valore di mercato di un'area urbana, consideriamo una teorica formazione urbana ad anelli concentrici (**Grafico 1**) dove, in ogni anello, il valore dei suoli sia considerato costante e dove, nella corona più esterna "A", si stiano realizzando le opere di urbanizzazione.

**Grafico 1 – Planimetria urbana teorica**



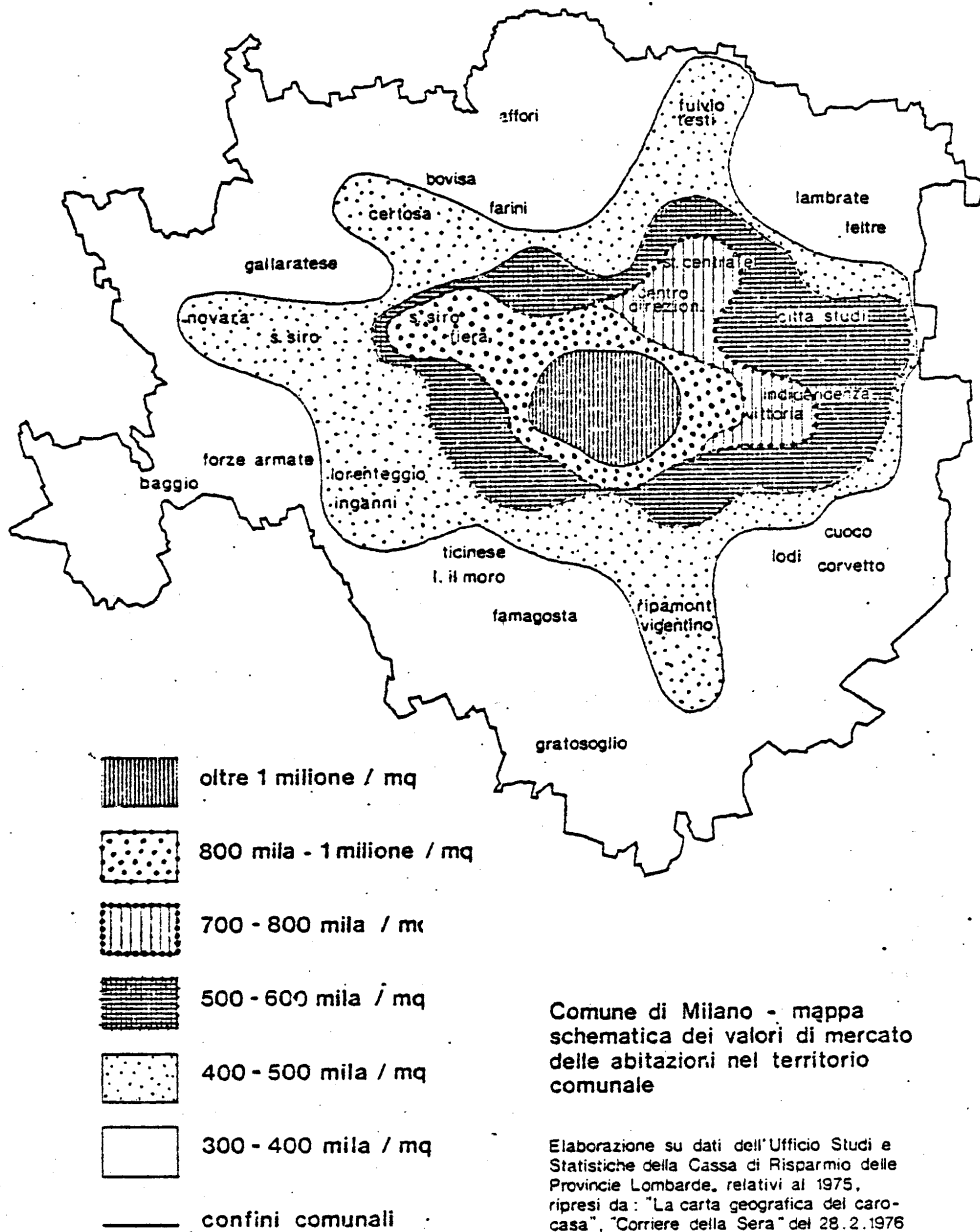
La rendita assoluta è rappresentata dalla differenza tra il valore di mercato dei terreni della corona esterna (o marginale) e il loro valore normale (equivalente in economia al costo di produzione) e trae origine dal cambiamento di destinazione d'uso dei suoli (da agricoli a edificabili)

**Grafico 2 – Andamento dei valori delle aree in un sistema urbano teorico. (Elaborazione dello schema Mayer)**



ed è giustificabile (o giustificata) con la scarsità dei suoli urbanizzati in relazione alla domanda. La rendita differenziale dei terreni di una corona "B" rispetto a quelli di una corona vicina "A" (più lontana dal centro cittadino) è data dalla differenza tra il valore dei primi e il valore dei secondi.

**Grafico 3 – Comune di Milano – mappa schematica dei valori di mercato delle abitazioni nel territorio comunale (elaborazione su dati dell'Ufficio Studi e Statistiche della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde da: "La carta geografica dei caro-casa"- estratto dal Corriere della Sera del 28/02/1976)**



Se rappresentiamo in un grafico l'andamento dei valori delle aree e delle componenti che intervengono a formarlo (**Grafico 2**), supponendo di ridurre al minimo gli intervalli tra una corona e l'altra, questo assumerà un andamento regolare crescente dalla periferia verso il centro. Quanto più, nell'ambito del sistema urbano considerato, crescono la popolazione e il fabbisogno di aree edificabili (fabbisogno tenuto comunque sempre attivo mantenendo in evasa la domanda di abitazioni per famiglie a basso reddito) tanto più vengono rese edificabili anche aree più esterne (di). In conseguenza di ciò aumenta la rendita differenziale delle aree comprese nelle fasce più interne (linea punteggiata).

Nella realtà lo schema e il grafico (teorici) assumerebbero andamenti molto più irregolari, tanto da essere difficilmente schematizzabili. La presenza di centri di interesse (servizi e infrastrutture) localizzati anche nelle fasce esterne al centro urbano, o di altri fattori di carattere ambientale, sociale ecc, contribuisce a determinare "sacche" di privilegio (o di depressione) per quanto riguarda il valore delle aree, interne all'agglomerato urbano, pur rispettando, in linea generale, l'andamento crescente verso il centro. Significativo, in questo senso, è il caso di Milano (**Grafico 3**).

Occorre inoltre sottolineare il fatto che molto spesso la politica del decentramento (dei servizi, delle attrezzature, ecc) tesa, nelle intenzioni, a disincentivare l'attrazione esercitata dal centro, storicamente dotato in maggior misura dei servizi urbani più significativi, e quindi a ridurre la rendita differenziale nelle aree centrali, ha al contrario finito per indurre, mancando di specifici strumenti di controllo, fenomeni di proliferazione della rendita differenziale anche in aree più esterne; determinando conseguentemente un ulteriore incremento della stessa rendita differenziale nelle aree centrali (si confronti la dinamica indicata nel grafico 2).

Ritornando alle definizioni e riassumendo, possiamo allora dire che, in termini economici più specifici, la rendita assoluta è uguale all'eccedenza del valore (individuale) della merce (area edificabile) sul proprio prezzo di produzione, mentre la rendita differenziale è uguale all'eccedenza del valore di mercato sul suo valore individuale. La rendita totale (rendita urbana), infine, è uguale all'eccedenza del valore di mercato sul valore individuale più l'eccedenza del valore individuale sul prezzo di produzione, o uguale all'eccedenza del valore di mercato sul prezzo di produzione individuale.

La rendita assoluta rappresenta un elemento patologico, non dovuto a particolari condizioni in cui viene a trovarsi l'area, ma è anche, oggi, meno "incidente" per la quasi totale edificabilità dei suoli "di margine" (diminuisce apparentemente il peso del monopolio). Invece la rendita differenziale influisce in maniera determinante sulla

variazione dei valori delle aree, sulla loro progressiva “lievitazione” sulle stesse possibilità di controllo dello sviluppo urbano e, soprattutto, costituisce anche la “forma” ineliminabile della rendita urbana.

nota: le citazioni tra " "provengono dal testo di C.Molinari: Osservazioni sull'edilizia: scritti e ricerche sulle trasformazioni del settore delle costruzioni negli anni '80 - Milano, Città Studi 1993