



## Città e mattone, un affare privato

Nuovi edifici e nuovi quartieri: in Italia la trasformazione urbana è un business solo per i costruttori  
All'estero ci sono vantaggi anche per le casse pubbliche

BUFALINI A PAG. 13

# Città e mattone Affari per pochi e tasse per tutti

**IN ITALIA IL PROFITTO SULLE COSTRUZIONI È  
ALTISSIMO. A COMUNI, REGIONI E STATO VANNO  
LE BRICIOLE DELLA TRASFORMAZIONE URBANA**

JOLANDA BUFALINI  
ROMA

**C**'è un bellissimo articolo della Costituzione spagnola del 1978 (art. 47), che recita: «La Comunidad participará a las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos». È un principio intuitivo e chiarissimo, le azioni pubbliche e le trasformazioni urbane creano ricchezza e, in tutto il mondo sviluppato, una parte di questa ricchezza torna nelle casse pubbliche per finanziare servizi e rigenerazione delle città. In Italia, invece, la parte che torna nelle casse pubbliche è infinitesimale. «Vinc-

no sempre i privati», titola uno studio condotto dall'Inu Lazio per conto della Provincia di Roma. La ricerca prende in esame tre casi di grandi operazioni condotte a metà del decennio scorso a Roma, Bufalotta, dove è nata una grande area commerciale, Lunghezza e il Polo tecnologico della Tiburtina. In tutti e tre i casi il plusvalore per il privato è stato al di sopra del 50 per cento: 53%, 55%, 57% nel caso del tecnopolo. Non esiste, dicono gli autori della ricerca, Daniel Modigliani (Inu Lazio), Roberto Camagni (Politecnico di Milano), Andrea Donnarà e Marco Tamburrini con l'università di Tor

Vergata e Provinciattiva Spa, «nessun settore industriale che riesca a portare a casa un profitto così».

Sergio Marchionne non potrebbe sperare in numeri come questi nemmeno in sogno. E i guadagni sono ancora più alti se si esaminano alcune trasformazioni urbane realizzate nella provincia di Roma: nel caso di un intervento nel centro storico di Frascati il plusvalore a beneficio del privato è stato del 70% del valore finale del costruito, nelle nuove zone commerciali di Monterotondo e Valmontone le plusvalenze sono state del 50% e del 42%. Il tasso di plusvalore complessivo sui costi di realizzazione, calcolando la rendita iniziale dell'area e quella finale del realizzato, sottratta come costo la rendita agricola supera sempre il 100 per cento ma la cosa che impressiona di più è quanto poco guadagna l'ente pubblico, il comune, da queste grandi operazioni di trasformazione urbana: fra il 6 e il 7 per cento a Roma (3% nel caso del polo tecnologico), fra il 4 e il 6 per cento in provincia, con un tasso di plusvalore sui costi di realizzazione, nel caso di Frascati, che raggiunge il 243%. È vero che un decennio fa si era al «tempo delle vacche grasse in edilizia» ma se i calcoli si fanno in percentuale, ragiona Daniel Modigliani, «la sostanza è la stessa, il nostro sistema è incredibilmente sbilanciato sul guadagno privato piuttosto che sul ritorno pubblico».

La situazione nel resto d'Italia non è migliore di quella nella Capitale: a Milano, Firenze, Bologna, gli oneri di urbanizzazione costano ai costruttori molto poco e i comuni, con le loro casse vuote, coprono con essi a malapena le spese vive. Nell'Ile de France la tassa equivalente ai nostri oneri di urbanizzazione è di 748 euro a metro quadro, nel resto della Francia a 660 euro mq. A Firenze ci si ferma a 480 euro, a Milano si pagano di oneri 244 euro, a Bologna 98. A Monaco di Baviera la tassa di urbanizzazione (che comprende la quota di housing sociale) è del 30%. Significa che nelle casse pubbliche delle città italiane, sostiene Modigliani, «per

entrare nella civiltà del mondo di cui facciamo parte, manca il 22% di entrate che arrivano, invece, nelle altre città europee e del mondo sviluppato». Se ne trae, aggiunge l'urbanista, «una facile riflessione sulla qualità della rigenerazione urbana delle città tedesche».

Urbanizzare non significa solo portare fogne, gas e luce. In una zona residenziale c'è necessità di scuole, trasporti pubblici e presidi sanitari. Tutte spese in carico alle strutture pubbliche, Stato, regioni, comuni che finiscono per ricadere attraverso l'Imu e altre tasse sulle famiglie. Si tratta di guardare bene nelle pieghe della rendita fondiaria e dei costruttori perché c'è anche il caso che, riequilibrando, si riesca a far ripartire qualcosa nel mercato edilizio. L'obiezione dei costruttori è che quegli alti profitti sono in «quota rischio per gli investimenti», servono a compensare l'incertezza drammatica su tempi e procedure, che in Italia impongono tempi di attesa che vanno dai 5 ai 15 anni, quando dovrebbero essere risolte al massimo in 4 anni. È vero anche che la crisi, e particolarmente la crisi del credito, fanno sì che le autorizzazioni edilizie rimangano negli uffici comunali. «I privati - dice Modigliani - investono sui progetti ma non sulle trasformazioni», non si fidano in questo momento del mercato ma, «una volta che c'è il progetto il processo è avviato».

L'interesse comune di pubblico e privato dovrebbe essere in uno scambio fra maggiore efficienza negli uffici tecnici e nella programmazione pubblica, e in un gettito maggiore derivante dalla tassazione della rendita di trasformazione urbana per proprietari fondiari e costruttori. L'azione pubblica porta servizi, strade, tanto di guadagnato per rentier e costruttori ma i costi finiscono per essere scaricati sulle famiglie. Se si colmasse quel 22-23% di tasse sulla rendita immobiliare che Roma ha in meno rispetto a Monaco, magari il piccolo proprietario strozzato dall'Imu avrebbe un po' di respiro.

**ALCUNE COMPARAZIONI SUL LIVELLO DEGLI ONERI**

**Oneri di costruzione residenziali**

ITALIA (oneri di urbanizzazione):		FRANCIA (taxe d'aménagement):		Quota oneri sul valore del costruito	
Bologna	98 €	Ile-de-France	748 €	Monaco di Baviera	30-32%
Milano	244 €	Fuori Ile-de-France	660 €	Milano	5-8%
Firenze	480 €			Roma	3-7%

**PERCENTUALI**

...  
 A Monaco di Baviera il 30% della rigenerazione urbana è a carico dei privati. A Roma gli oneri sono solo del 7%

...  
**748**

euro: la tassa a metro quadrato che un costruttore paga a Parigi

...  
**244**

euro: il prezzo in oneri di urbanizzazione a metro quadrato che si pagano a Milano





Roma, il quartiere di Tor Bella Monaca FOTO DI ANDREA JEMOLO



Milano, Porta Nuova l'Expo 2015 FOTO DI STEFANO MELLINI