

L'INCHIESTA

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

JOLANDA BUFALINI
ROMA

Città e mattone Affari per pochi e tasse per tutti



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

C'è un bellissimo articolo della Costituzione spagnola del 1978 (art. 47), che recita: «La Comunidad partecipará 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. «Vincano 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 Dongarrà e Marco Tamburrini con l'università di Tor Vergata e Provinciativa 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 so-

ciale) 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 fognie, 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.



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

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