

IL POTERE

LA POTENZA DELLA RENDITA,
NELLE IMPRESE E NELLE CITTÀ

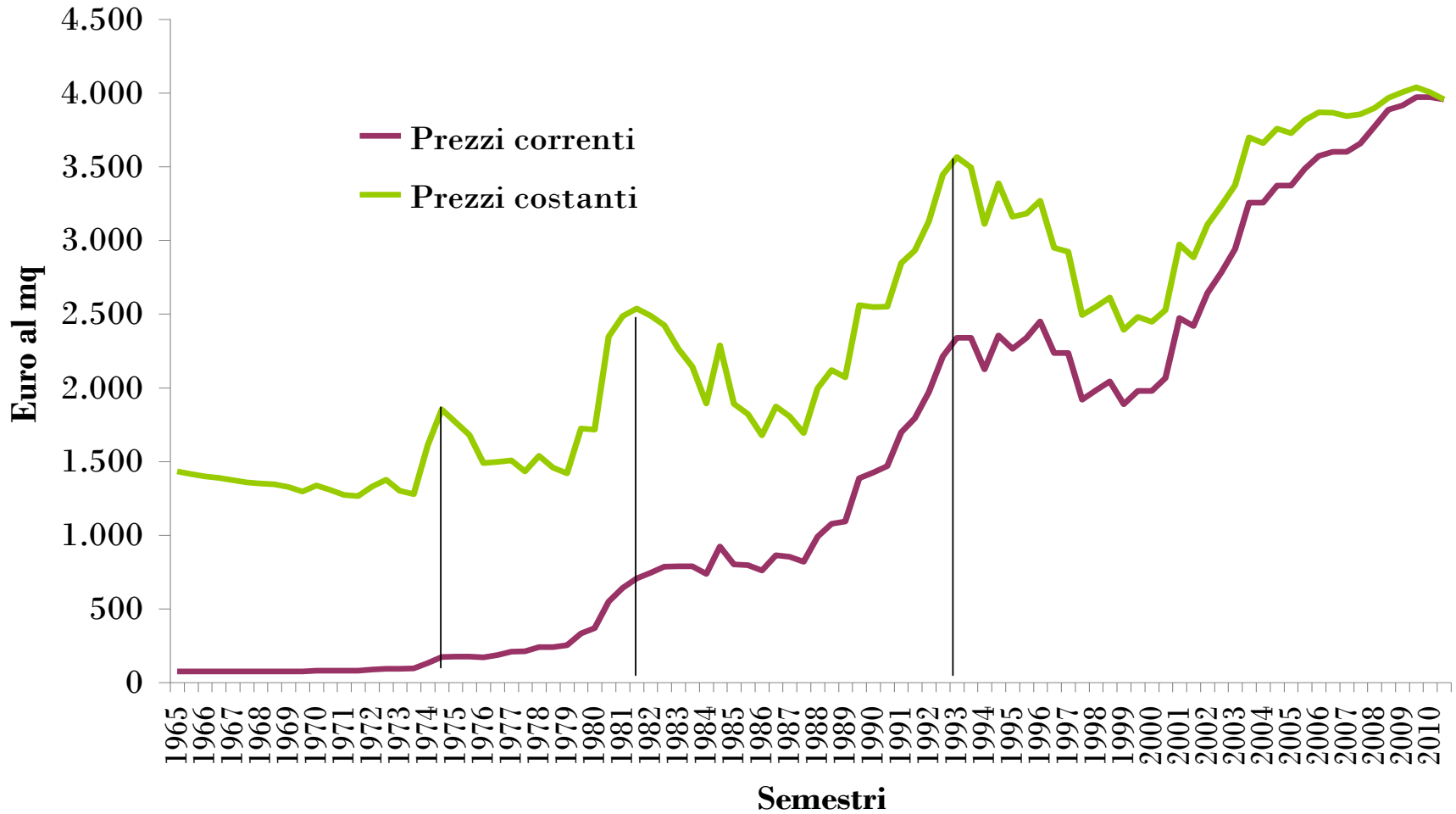
A cura di Luca Dondi dall'Orologio



Istituto Regionale
Alcide De Gasperi

Rendita di posizione

*L'andamento del mercato immobiliare residenziale a Bologna
(1965-2010)*



Rendita di posizione

Evoluzione dei prezzi di abitazioni nuove o ristrutturate a Bologna (variazioni %)	
	Media
1973-1975	83,8
1978-1981	193,8
1988-1992	105,5
1999-2008	96,5

Rendita per valore acquisito

La progressiva urbanizzazione della superficie comunale

Anni	Superficie Urbanizzata Km ²	Superficie urbanizzata/ superficie comunale %	Tasso medio annuo di incremento %	Densità di popolazione comunale ab/ Km ²	Densità popolazione/ superficie urbanizzata ab/ Km ²
1951	19,35	14%	Nd	2.418	125
1961	24,32	24%	2,44%	3.159	92
1971	32,56	23%	2,31%	3.483	107
1981	39,40	28%	2,80%	3.259	83
1989	45,02	32%	4,00%	2.871	64
2003	47,74	34%	2,42%	2.636	55

Rendita per valore acquisito

Evoluzione dello stock di abitazioni e dei nuclei familiari nel Comune di Bologna

	1981	1991	2001	2008
Stock abitazioni	188.001	190.321	194.862	219.619
Nuclei familiari	189.947	180.513	185.569	197.808
Abitazioni/ Famiglie	0,99	1,05	1,05	1,11

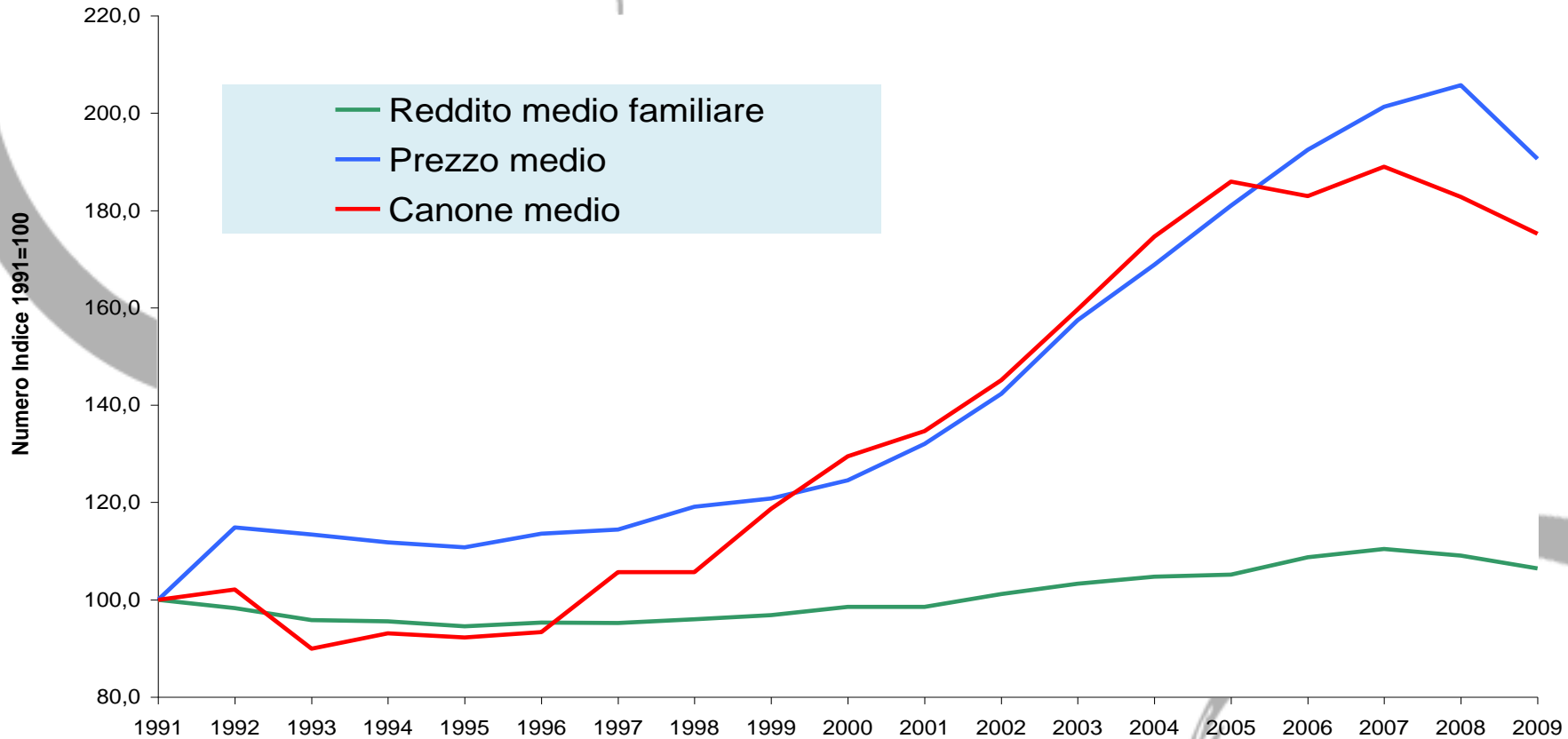
Se da una parte si deve sperare che gli strumenti normativi consentano una minima **socializzazione del beneficio della rendita** (senza arrivare ad auspicare l'introduzione di un'imposta patrimoniale o anche solo un'imposta sulle plusvalenze latenti, è sufficiente ipotizzare un sistema impositivo che penalizzi il mancato utilizzo di unità immobiliari), dall'altra si deve sperare, o forse pretendere, che alla base degli **strumenti urbanistici**, sia a livello di pianificazione che a livello operativo, vi sia un quadro consapevole della situazione e, parimenti, una visione prospettica se non addirittura strategica.

Tralasciando gli aspetti normativi (prettamente nazionali), peraltro oggi al centro del dibattito politico (federalismo fiscale e cedolare secca) ed economico (proposta di introduzione di una patrimoniale), ritengo più interessante soffermarsi sulle scelte di carattere esclusivamente locale che disciplinano l'utilizzo del territorio e del patrimonio immobiliare pubblico.

Il presupposto del PSC: Il quadro socio-economico

Reddito medio familiare a Bologna		
Anno	Reddito medio	Variazione %
1991	31.891	
1992	31.351	-1,70%
1993	30.545	-2,60%
1994	30.481	-0,20%
1995	30.153	-1,10%
1996	30.394	0,80%
1997	30.367	-0,10%
1998	30.609	0,80%
1999	30.881	0,90%
2000	31.424	1,80%
2001	31.417	0,00%
2002	32.261	2,70%
2003	32.931	2,10%
2004	33.400	1,40%
2005	33.542	0,40%
2006	34.677	3,40%
2007	35.207	1,50%
2008	34.795	-1,20%
2009	33.938	-2,50%

Confronto tra reddito medio familiare e valori immobiliari a Bologna



Le dinamiche migratorie nel Comune di Bologna

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Emilia Romagna	-3266	-3229	-3843	-3259	-3960	-4147	-3939	-4533	-3792
Italia Settentrionale	273	158	182	313	215	208	199	97	169
Italia Centrale	329	172	112	190	197	286	293	97	312
Italia Meridionale	1792	1653	1424	1308	1641	1701	1971	1674	1887
Italia Insulare	524	504	380	395	333	365	386	328	370
Totale saldi extra regionali (1)	2918	2487	2098	2206	2386	2560	2849	2196	2738
Italia	-348	-742	-1745	-1053	-1574	-1587	-1090	-2337	-1054
Estero	1776	1659	1506	3899	3845	2841	2358	3877	5873
Totale (2)	1428	917	-239	2846	2271	1254	1268	1540	4819

Fonte: Comune di Bologna

(1) Italia esclusa l'Emilia Romagna

(2) Sono escluse dal calcolo le persone cancellate e iscritte d'ufficio

Le risposte del PSC: prospettive di sviluppo, orientamento dei fenomeni in atto, visione generale, disegno unitario

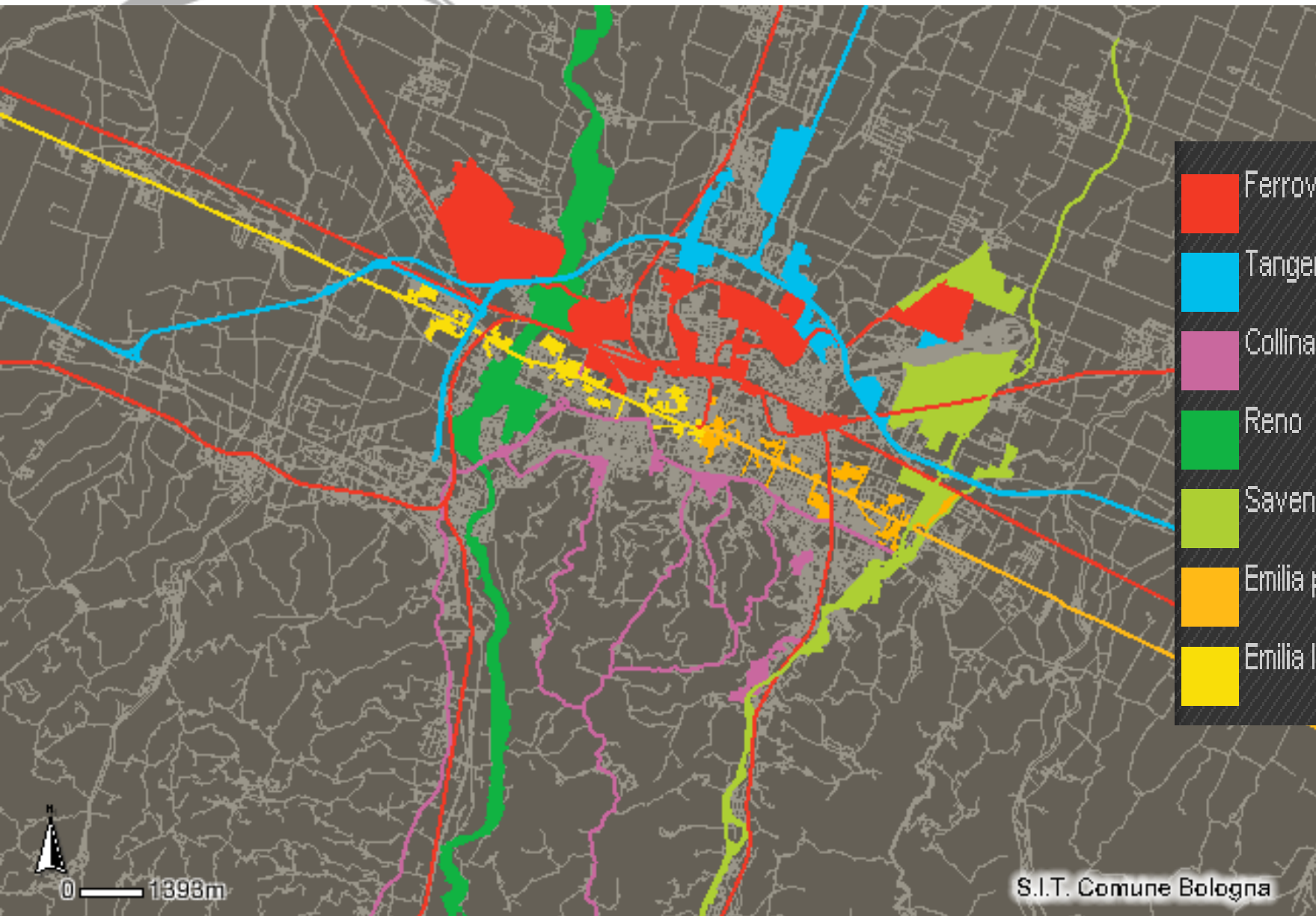
La Bologna che il Psc immagina **fra vent'anni** è una città **europea** di medie dimensioni, sostenuta da un'area **metropolitana** fortemente integrata: **luogo di passaggio**, di incontro e scambio da una parte e **luogo abitabile** dall'altra.

Le grandi strategie: le Sette Città

Per dare concretezza a questa “visione” del territorio di Bologna, il PSC individua alcune grandi strategie di trasformazione che descrive attraverso le “**Sette Città**”: figure territoriali individuate a partire da analogie territoriali, sociali e urbanistiche, interessate da progetti, politiche e azioni **strategiche**.

Le strategie nella dimensione locale: le Situazioni

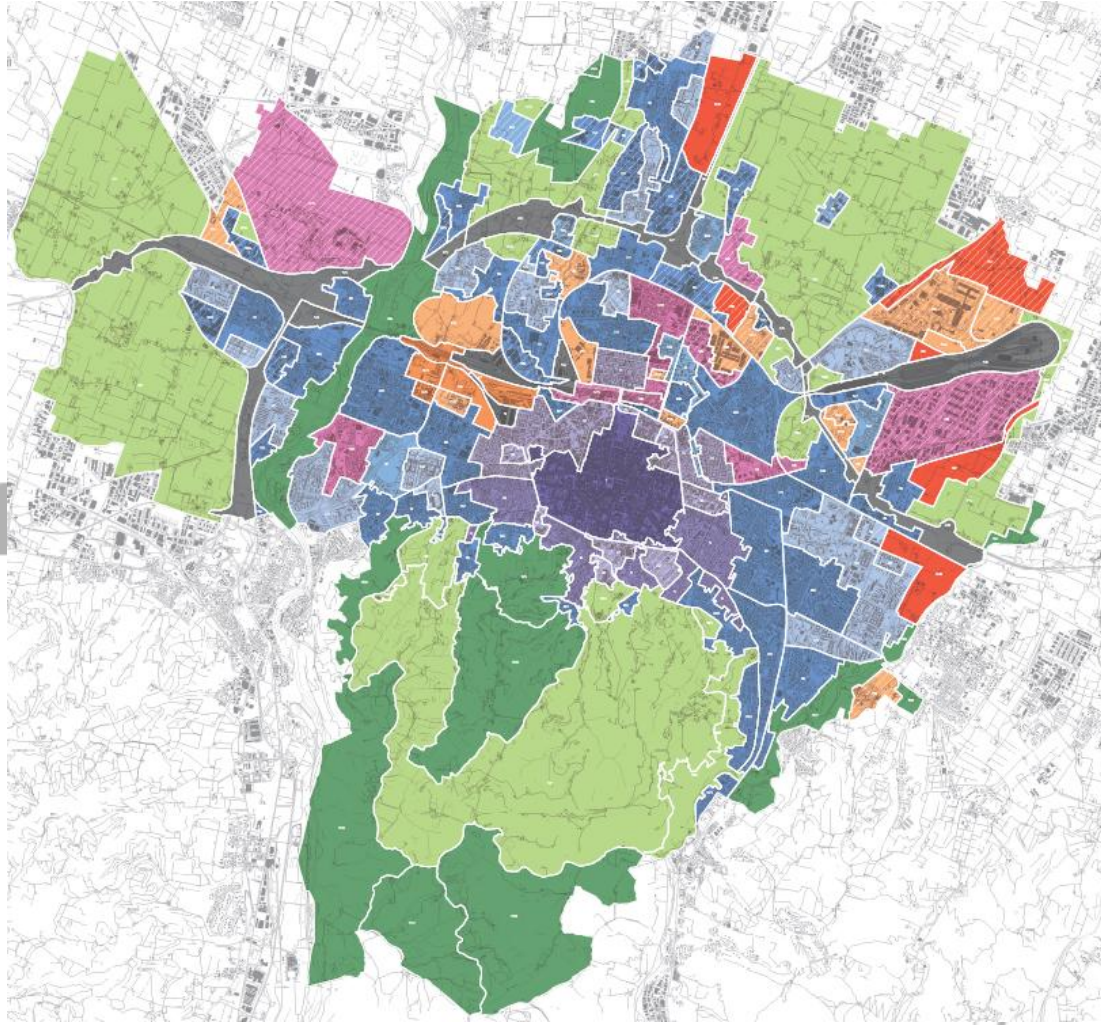
Allo stesso tempo il PSC non trascura la dimensione necessariamente anche locale delle grandi trasformazioni descritte dalle Sette Città: per questa ragione il Piano ripartisce il territorio di Bologna in **34 aree** (le “Situazioni”) e per ciascuna di esse regola priorità e interventi mirati a migliorare la qualità della vita dei cittadini le abitano.



- Ferrovia
- Tangenziale
- Collina
- Reno
- Savena
- Emilia ponente
- Emilia levante

02/02/2011

La risposta di insieme del PSC (2007) in termini di centralità e pianificazione



02/02/2011



Istituto Regionale
Alcide De Gasperi

Territorio urbano da strutturare (art. 17 Quadro normativo)

Aree oggetto di trasformazione intensiva (ambiti per i nuovi insediamenti, ambiti di sostituzione di porzioni consistenti dell'agglomerato urbano) e aree interessate da strumenti urbanistici approvati o adottati in attuazione del Prg vigente, che concorrono alla ristrutturazione complessiva (ambiti in trasformazione).

Ambiti per i nuovi insediamenti (art. 18 Quadro normativo)

misti

specializzati

Ambiti di sostituzione (art. 19 Quadro normativo)

misti

Ambiti in trasformazione (art. 20 Quadro normativo)

misti

specializzati



Territorio urbano strutturato (art. 21 Quadro normativo)

Aree che, per la presenza di attività dismesse, richiedono la riorganizzazione di servizi, dotazioni o infrastrutture (ambiti da riqualificare); aree relativamente stabili che ammettono interventi leggeri di qualificazione (ambiti consolidati di qualificazione diffusa); aree che si vanno consolidando attraverso l'attuazione di strumenti urbanistici preventivi (ambiti in via di consolidamento); aree consolidate per impianto, attrezzature e stato di conservazione (ambiti pianificati consolidati); aree caratterizzate da impianti ed edifici di valore storico (ambiti storici).

Ambiti da riqualificare (art. 22 Quadro normativo)

misti
specializzati

Ambiti consolidati di qualificazione diffusa (art. 23 Quadro normativo)

misti
specializzati

Ambiti in via di consolidamento (art. 24 Quadro normativo)

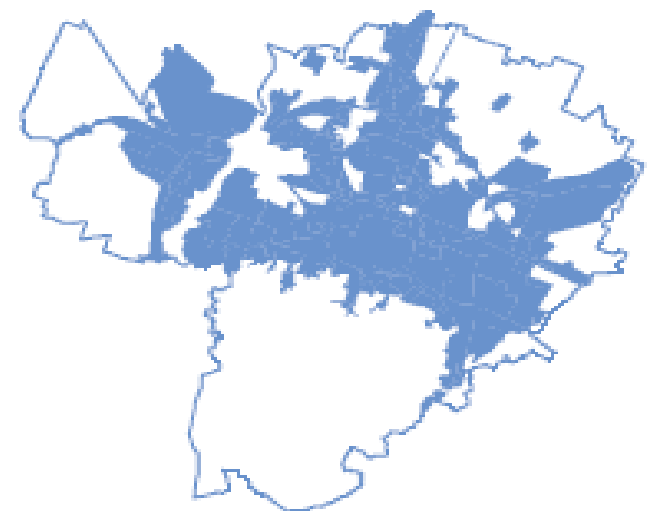
misti
specializzati

Ambiti pianificati consolidati (art. 25 Quadro normativo)

misti
specializzati
per infrastrutture (art. 26 Quadro normativo)

Ambiti storici (art. 27 Quadro normativo)

nucleo di antica formazione
quartieri giardino
tessuti compatti
specializzati

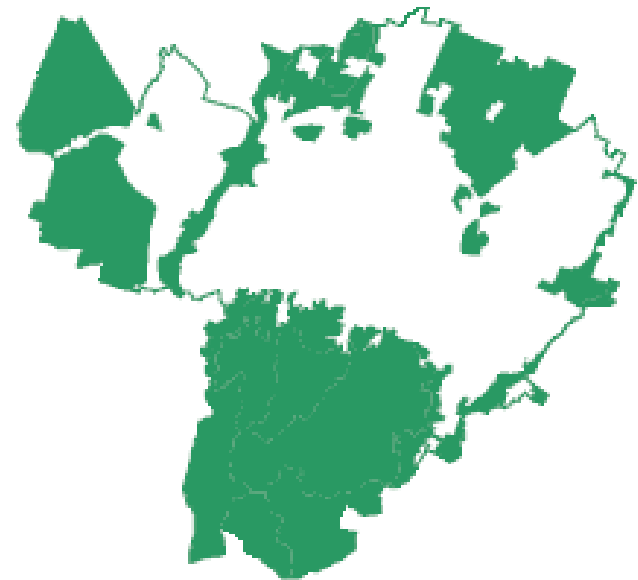


Territorio rurale (art. 28 Quadro normativo)

Aree periurbane non edificate fondamentali per la continuità ecologica (ambiti di valore naturale e ambientale di pianura, di collina e fluviali) e aree nelle quali l'uso agricolo è ancora determinante per il paesaggio (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico a dominante paesaggistica, ecologica e agricola).

Ambiti di valore naturale e ambientale (art. 29 Quadro normativo)

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 30 Quadro normativo)



Possiamo chiederci se alla base del PSC c'è una comprensione dei fenomeni in atto e se le centralità (le linee di sviluppo) che il PSC ha individuato siano quelle idonee, ma temo scaturirebbe un dibattito politico, se non addirittura, ideologico, fuori tempo massimo e senza alcun tipo di costrutto.

Forse ha più senso chiedersi se le previsioni operative siano coerenti con le capacità di assorbimento e crescita della città.

Alcune delle principali iniziative immobiliari in programma

Nome progetto	Ulteriori specifiche progetto	Promotore	Termine previsto lavori:
Bologna Business Park	Centro direzionale	Città Scambi (Galotti spa e Seci)	2012
Bertalia-Lazzaretto	Riqualificazione area Bertalia Lazzaretto	Comune di Bologna	I lavori dureranno circa 10 anni dall'avvio
n.d.	Ampliamento interporto di Bologna	Interporto Bologna Spa	n.d.
Nuova Stazione Ferroviaria	Costruzione della nuova stazione centrale di Bologna	RFI, Comune Bologna	2015
n.d.	Recupero area ex mercato ortofrutticolo - area Carisbo	Carisbo, Murri, Zafiro e Montedil	Primavera 2011
n.d.	Riqualificazione ex area industriale Sasib	Zucchini Spa	n.d.
Collegio Via Sante Vincenzi	Campus Universitario	Fondazione Falciola	2011
R 5.8 Ex Veneta	Riqualificazione comparto Ex Veneta	Grande Sole	n.d.
Puv Bologna	Valorizzazione ex aree militari	Comune, Ministero delle Finanze, Agenzia del Demanio	n.d.
n.d.	Piano industriale dell'aeroporto	Provincia, Regione, Comune di Calderara, Sab	2022
Torre Unifimm	Riqualificazione di un'area ex industriale	Unipol	n.d.
Ex Maternità	Recupero dell'ex Maternità	Provincia di Bologna	n.d.
TecnoBo	Riconversione dell'Ex Manifattura Tabacchi	Regione Emilia Romagna	Prima fase: 2010
Futurshow station	Riqualificazione dell'ex Palamaguti	Real Station, Credito sportivo, Coop Costruzioni, Ugf Banca.	Tre anni dall'inizio dei lavori
People Mover	Collegamento rapido aeroporto-stazione ferroviaria	Marconi Express	n.d.

**Riduzione dei trasferimenti pubblici:
leva urbanistica = elemento di compensazione
I Comuni ricorrono allo sviluppo territoriale per fare cassa (autorizzati dalla
finanziaria 2007)**

Compartecipazione Irpef	
2010	8.718.948,25
2009	8.432.720,59
2008	8.465.036,25
2007	8.432.720,58
2006	91.380.070,99
2005	92.690.713,94
2004	93.360.822,61
2003	93.127.983,18
2002	64.952.236,29

Crisi economico-finanziaria: radicalizzazione delle problematiche con conseguente aumento dell'invenduto. Le aste deserte hanno contribuito ad accrescere la percezione che le previsioni di piano fossero sovradimensionate rispetto alle capacità di sviluppo cittadino e, dunque, di assorbimento.

La privatizzazione delle aree militari

Caserme attualmente oggetto di asta pubblica	Superficie territoriale	Superficie utile lorda	Base d'asta	Scadenza	Importo spettante al Comune dalla vendita (c.a.15%)
Ex Caserma Sani – Via Ferrarese, 199	108.369 mq	40.031 mq	41.900.000	14/02/2011	6.285.000
Caserma Masini – Via Santo Stefano	7.490 mq	8.720 mq	13.421.000	14/02/2011	2.013.000
Ex Direzioni Lavori – Via Triumvirato, 25	1.311 mq	767 mq	305.000	18/02/2011	46.000
Caserma Mameli – Piazza di Porta San Felice, 3	682 mq	610 mq	831.000	18/02/2011	125.000
TOTALE	117.852 mq	50.128 mq	56.457.000	-	8.469.000

02/02/2011

La privatizzazione delle aree militari

Caserme vendute	Superficie territoriale	Superficie utile lorda	Base d'asta	Offerta vincitrice	Importo spettante al Comune dalla vendita (c.a.15%)
Ex teatro caserma Minghetti	3.970 mq	2.300 mq	3.824.000	3.828.000 (Termal)	574.000
Ex polveriera Val d'Aposa	7.298 mq	1.356 mq	1.189.000	1.717.000 (Zucchesi)	258.000
Compendio di Monte Paderno	9.396 mq	69 mq	117.000	407.000 (Cicognani-Simoncini)	61.000
Postazione Cbp San Pancrazio	3.740 mq	362 mq	73.000	107.000 (Polidoro)	16.000
TOTALE	24.404 mq	4.087 mq	5.203.000	6.059.000	909.000

Affrontare questa fase in maniera attendista, ponendo mano alle sole basi d'asta, significa non cogliere l'opportunità di rivedere alcune scelte strategiche fatte in un contesto economico-finanziario molto diverso dall'attuale, finendo inevitabilmente per ingrassare la rendita.

Si impone l'esigenza di ripensare la pianificazione a livello sovra comunale, al fine di ridurre la dispersione urbana e, al contempo, l'eccesso di concentrazione insediativa, e di aumentare la qualità urbana.

Un rilancio della capacità di costruire “**visioni del futuro**”, che non siano solo visioni di sviluppo immobiliare ma progetti (condivisi) di città che salvaguardino i beni comuni (suolo, verde, aria).