

Università di Pisa



Facoltà di Ingegneria

AA 2019/2020

CORSO DI LAUREA IN INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA

Luisa Santini

LABORATORIO INTEGRATO DI ANALISI E PIANIFICAZIONE

TERRITORIALE

MODULO URBANISTICA

Pianificazione urbanistica

La rendita fondiaria

LA PROPRIETÀ PRIVATA

COSTITUZIONE ITALIANA (Art. 42)

La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati.

La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.

La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale.

La legge stabilisce le norme ed i limiti della successione legittima e testamentaria e i diritti dello Stato sulle eredità.

LA PROPRIETÀ PRIVATA

CODICE CIVILE (Art. 832 e seguenti)

è un diritto reale che ha per contenuto la facoltà di godere e di disporre delle cose **IN MODO PIENO ED ESCLUSIVO, ENTRO I LIMITI E CON L'OSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI PREVISTI DALL'ORDINAMENTO GIURIDICO**

La **PROPRIETÀ FONDIARIA**, ossia la proprietà di un fondo (rustico o fondo urbano) delimitato nello spazio tanto in senso orizzontale, quanto in senso verticale.

La proprietà del suolo si estende al **sottosuolo** e a tutto ciò che questo contiene e **allo spazio sovrastante**, fin dove il proprietario del suolo può dimostrare di avere un interesse ad esercitare il suo diritto esclusivo
Oltre questo limite, il sottosuolo e lo spazio aereo, sono da considerarsi cose comuni di tutti.

IUS AEDIFICANDI

LA PROPRIETÀ FONDIARIA HA ASSUNTO NOTEVOLE RILIEVO IN QUANTO COLLEGATA ALLO SVILUPPO DELLA CIVILTÀ INDUSTRIALE (PROPRIETÀ EDILIZIA)

PRECEDENTEMENTE ERA LOGICO CHE NEL DIRITTO DI PROPRIETÀ FOSSE COMPRESO IL DIRITTO DI EDIFICARE CHE NON PONEVA PARTICOLARI PROBLEMI

RILEVANZA SOCIALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA

Il passaggio alla città industriale ha comportato la COINCIDENZA TRA PROPRIETÀ FONDIARIA E IUS AEDIFICANDI

Lo sviluppo della civiltà urbana e la crisi della città industriale hanno posto lo "ius aedificandi" come aspetto essenziale da dover disciplinare e controllare

L'interesse pubblico che è insito nella destinazione del terreno ad uso urbano fa assumere alla proprietà privata fondiaria rilevanza sociale, giuridica ed economica

DEFINIZIONE DI RENDITA

Si chiama RENDITA il **REDDITO** che il proprietario di certi beni percepisce in conseguenza del fatto che **tali beni si trovano, o vengono resi, disponibili in quantità scarse**

- 1) appartengono alla categoria degli “**agenti naturali**”, disponibili in quantità limitata e inferiore al fabbisogno
- 2) beni in questione vengono resi disponibili da chi li possiede **in quantità inferiori alla domanda** che di essi si avrebbe in corrispondenza di prezzi uguali ai loro costi (ad esempio, in virtù di un monopolio)

DEFINIZIONE DI RENDITA

PERCHÉ SORGA UNA RENDITA É DUNQUE NECESSARIO CHE

- 1) IL BENE SIA NATURALMENTE O ARTIFICIALMENTE DISPONIBILE IN QUANTITÀ MINORE AL FABBISOGNO**
- 2) ESISTE UN PROPRIETARIO CHE PERCEPISCE IL REDDITO DERIVANTE DALLA SCARSITÀ DEL BENE**

le prime forme di rendita prese in considerazione dall'economia politica furono le rendite godute dai proprietari di fattori naturali scarsi (terre di un dato grado di fertilità originaria, miniere, ecc.**)**

RENDITA FONDIARIA

QUANDO LA RENDITA DERIVA DALLA SCARSITÀ si parla di RENDITA ASSOLUTA

RENDITA FONDIARIA: REDDITO PERCEPITO DAL PROPRIETARIO FONDIARIO

Es. poiché la terra destinata ad agricoltura non è sufficiente a soddisfare la domanda di quanti sono disponibili a divenire produttori agricoli.

IL PROPRIETARIO PUÒ AFFITTARE O VENDERE LE PROPRIE TERRE RICAVANDO UN REDDITO

RENDITA DIFFERENZIALE O RELATIVA

**OLTRE ALLA SCARSITÀ ESISTONO
DIFFERENZE TRA LE DIVERSE TIPOLOGIE DI
TERRA IN RELAZIONE ALL'USO CHE SE NE
VUOLE FARE**

**RENDITA DIFFERENZIALE: QUOTA DI REDDITO CHE
IL PROPRIETARIO PERCEPISCE IN VIRTÙ DEL
FATTO CHE LA SUA TERRA È "MIGLIORE" DELLE
ALTRE**

Es. terra più fertile, più vicina ad un'area di mercato, più vicina ad un porto o ad una via di comunicazione, meno soggetta a calamità naturali, ecc.

RENDITA URBANA

RENDITA FONDIARIA URBANA: REDDITO PERCEPITO DAL PROPRIETARIO FONDIARIO NON IN RELAZIONE AD UN USO NON AGRICOLO MA ALL'**USO EDILIZIO URBANO**

I terreni urbani sono quelli trasformati dall'uomo mediante un processo storico di urbanizzazione, ossia mediante l'INFRASTRUTTURAZIONE** (creazione di opere di **urbanizzazione primaria e secondaria**)**

Mentre la condizione agricola è una condizione quasi naturale dei terreni, un **numero molto limitato di terreni ha i requisiti per essere ora o nel futuro urbanizzato**

RENDITA URBANA ASSOLUTA E DIFFERENZIALE

LA RENDITA URBANA **ASSOLUTA** DERIVA DAL SEMPLICE FATTO CHE **UN TERRENO SI TROVI IN UN CONTESTO URBANO O SIA EDIFICABILE**

LA RENDITA URBANA **DIFFERENZIALE** DERIVA DAL FATTO CHE UN TERRENO **SIA PIÙ APPETIBILE DI UN ALTRO PER POSIZIONE O PER ALTRI MOTIVI**

DA COSA DIPENDE LA RENDITA URBANA?

RENDITA URBANA E INTERVENTO PUBBLICO

I PIANI URBANISTICI DETERMINANO QUANTE E QUALI AREE SONO POTENZIALMENTE EDIFICABILI
INCIDENDO SULLA RENDITA URBANA ASSOLUTA

LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RENDE LE AREE CONCRETAMENTE EDIFICABILI
INCIDENDO SULLA RENDITA URBANA DIFFERENZIALE

LA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEI SERVIZI E LA NATURA DEI VINCOLI E DEGLI INDICI STABILITI PER OGNI ZONA AUMENTA L'APPETIBILITÀ DELLE ZONE
INCIDENDO SULLA RENDITA URBANA DIFFERENZIALE

APPETIBILITÀ DELLE AREE

L'APPETIBILITÀ DELLE DIVERSE ZONE PUÒ DIPENDERE:

- **MAGGIORE O MINORE VICINANZA AL CENTRO**
- **PRESENZA DI FATTORI STORICI**
- **PRESENZA DI FATTORI ESTETICI O PANORAMICI**
- **PRESENZA DI FATTORI METEOROLOGICI**
- **MOTIVI PERSONALI AFFETTIVI**
- **PRESENZA NELLA ZONA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI**

RENDITA URBANA

RENDITA FONDIARIA URBANA: PLUSVALORE

DIFFERENZA TRA IL VALORE NORMALE DEL TERRENO E IL VALORE CHE IL TERRENO EDIFICABILE ASSUME SUL MERCATO

VALORE NORMALE
DEL TERRENO



COSTO DI PRODUZIONE

COSTO DI
PRODUZIONE DI UN
TERRENO
EDIFICABILE



VALORE DEL SUOLO
AGRICOLO + COSTO DELLE
OPERE DI
URBANIZZAZIONE
PRIMARIA E SECONDARIA

RENDITA URBANA

RENDITA FONDIARIA URBANA

VALORE NORMALE DEL TERRENO - VALORE
DEL TERRENO EDIFICABILE SUL MERCATO

**IL VALORE DEL TERRENO EDIFICABILE SUL
MERCATO È TANTO PIÙ ALTO QUANTO LA
ZONA È MIGLIORE, O PIÙ APPETIBILE**

**I COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
(INFRASTRUTTURAZIONE DEI TERRENI)
SONO A CARICO DELLA COLLETTIVITÀ
(DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE)**

ASPETTI NEGATIVI DELLA RENDITA

LA RENDITA FONDIARIA URBANA LUCRA SULLE AREE DESTINATE A RESIDENZA E NON SU QUELLE DESTINATE A SERVIZI

LA RENDITA FONDIARIA URBANA È PIÙ ALTA PER I TERRENI DESTINATI AD ABITAZIONI, SEGUONO QUELLI DESTINATI A DIREZIONALE E INDUSTRIALE QUASI NULLA PER I TERRENI DESTINATI A SERVIZI

TALE FATTO SPINGE VERSO L'ESPANSIONE MASSIMA DI ABITAZIONI E MINIMA DI SERVIZI

LA RENDITA E LA CITTÀ

QUASI TUTTE LE CITTÀ HANNO SUBITO TALE SISTEMA SONO CRESCIUTE SOPRATTUTTO LE ZONE RESIDENZIALI E INDUSTRIALI

LE PERIFERIE RISULTANO PRIVE DI SERVIZI E HANNO VALORI IMMOBILIARI MOLTO PIÙ BASSI DELLE ZONE CENTRALI

I SERVIZI SI SONO CONCENTRATI NELLE ZONE CENTRALI ED HANNO CONTRIBUITO AD ACCRESCERE ANCORA PIÙ IL VALORE IMMOBILIARE DI TALI ZONE

LE STRADE HANNO DIMENSIONI INSUFFICIENTI IN QUANTO SONO STATE COSTRuite CON L'UNICO SCOPO DI FAR CRESCERE IL VALORE DEI SUOLI LIMITRIFI

MECCANISMO DELLA SPECULAZIONE

I TERRENI IN CUI DEVONO ESSERE FATTE LE TRASFORMAZIONI SONO DI PROPRIETÀ PRIVATA

ACQUISISCONO MAGGIORE VALORE IN SEGUITO ALLE PREVISIONI DEI PRG

LE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE DEVONO REALIZZARE LE INFRASTRUTTURE, I PRIVATI LE OPERE EDILIZIE

LE AMMINISTRAZIONI ACQUISTANO I TERRENI E REALIZZANO LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RIVEDONO LE AREE AI PROPRIETARI CHE VI REALIZZANO LE OPERE EDILIZIE

MECCANISMO DELLA SPECULAZIONE

IL PROPRIETARIO PRIVATO (SPECULATORE) GUADAGNA NEL MOMENTO IN CUI RICEVE L'INDENNITÀ INIZIALE PERCHÉ HA LUCRATO SULLA RENDITA FONDIARIA

GUADAGNA NEL MOMENTO IN CUI VENDE OD AFFITTA LE OPERE EDILIZIE CHE HA COSTRUITO

IL GUADAGNO DEL PRIVATO NON È FRUTTO DELL'ATTIVITÀ PRODUTTRICE DEL PRIVATO STESSO BENSÌ DELLA COLLETTIVITÀ E DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, CUI SONO DOVUTI L'ESPANSIONE DELL'ABITATO E LE INFRASTRUTTURE

MECCANISMI DI CONTROLLO DELLA RENDITA

OBIETTIVO DELLA POLITICA URBANISTICA DEVE ESSERE LA COSTRUZIONE DI **DISPOSITIVI DI CONTROLLO DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA**

LA PROPRIETÀ FONDIARIA DEVE ESSERE INTESA

NON
COME MEZZO DI ARRICCHIMENTO E DI SPECULAZIONE SENZA LAVORO E SENZA MERITO
MA
COME STRUMENTO SOCIALE

PROPOSTA INU 1940

ESPROPRIAZIONE DELLE “AREE URBANE”

il proprietario riceverà IL PREZZO RAGGUAGLIATO AL PURO VALORE DI MERCATO che il terreno, considerato nella sua ordinaria utilizzazione agricola o industriale, avrà alla data del decreto di espropriazione [...]

In tal modo L'ENTE ESPROPRIANTE NON PAGHERÀ PIÙ IL PLUSVALORE che si formerà in avvenire sulle aree urbane già esistenti al momento dell'approvazione del PRG