



Atti della XV Conferenza Nazionale SIU  
Società Italiana degli Urbanisti  
L'Urbanistica che cambia. Rischi e valori  
Pescara, 10-11 maggio 2012

Planum. The Journal of Urbanism, n.25, vol.2/2012  
www.planum.net | ISSN 1723-0993  
Proceedings published in October 2012

## Urbanistica, Città, Politica, Economia

**Stefano Aragona**

Università degli Studi Mediterranea di Reggio Calabria  
Dipartimento Patrimonio Architettonico e Urbanistico

Email: [saragona@unirc.it](mailto:saragona@unirc.it)

Tel. 0965.809521

---

### **Abstract**

*Ormai è sempre più evidente la necessità di ripensare non solo la funzione ma anche il ruolo del mercato sia dei beni fisici, immobiliari, che di quelli immateriali quali ad es. i servizi. Questo implica ripensare il rapporto tra economia, l'economia urbana, e la politica. Politica che nasce dalla gestione del polis. Quindi occorre ripensare la, le, relazioni tra politica e l'arte di trattare la città ed il territorio, ovvero l'Urbanistica. Essa, come la politica in genere, sembra essersi fatta disciplina ancillare all'economia: risultato del dominio del liberismo più sfrenato.*

*Tale necessità deriva dalla crescente disegualianza che si sta avendo nelle trasformazioni spaziali, in primo luogo quelle urbane. Disegualianza che significa innanzitutto impari fruizione dello spazio ma anche grande arricchimento di pochi soggetti a scapito della collettività e delle collettività locali. Al di là delle sempre esistite spinte speculative sulla città ed il territorio, dopo quasi 30 anni della liberalizzazione in vari settori dell'economia - tra cui quelle finanziarie - si richiede di verificare l'utilità reale di molte delle scelte di piano, o per lo più di progetti, che si sono fatte. Esiti che, come evidenziavano Dornbusch e Fischer nel 1990, si sarebbero manifestati nel lungo periodo nascendo da politiche di scala macroeconomica. In gran parte avvenute fuori dal processo di piano ordinario ed invece pensate e realizzate in un quadro di eccezionalità di eventi più o meno grandi: la vicenda delle splendide, coreograficamente, Olimpiadi greche del 2004 ma assolutamente "inutili" per le città e dannose per l'economia di quella nazione ([www.panorama.it/mondo/2008/08/14/](http://www.panorama.it/mondo/2008/08/14/)) dovrebbero fare riflettere. Riprendendo un più forte rapporto tra studi, dati, evidenze economiche e sociali e l'urbanistica, ponendo in primo piano il sentimento di città - pur se geograficamente diverso ed impari - non solo quale spazio pubblico ma come bene comune (Bienn. Spazio Pubb., 2011), sottolineando il rinato desiderio di cooperazione dopo l'esaltazione - mostratasi effimera ed inefficiente socialmente - dell'individualismo, il paper focalizza l'attenzione sulle recenti, spesso inique, scelte del Governo relative a molti aspetti che riguardano in modo significativo anche il territorio e, soprattutto, la città.*

### **La questione urbana: un fatto di scelte politiche**

A causa delle significative indicazioni politiche del subentrato Governo Monti<sup>1</sup>, definito "tecnico", lo scritto diventa una sorta di sentinella e di "manuale di precauzioni" rispetto le nuove, impegnative, opzioni di questi.

Il tema si confronta con le questioni dell'equità spaziale, argomento che fino all'inizio degli anni '90 aveva ancora spazio nel dibattito urbanistico al fine di proporre strategie di azione. Con l'affermarsi della supremazia del progetto sul piano, emblemizzata dai cosiddetti programmi complessi, sono state scordate, cancellate, nei fatti le riflessioni sulle modalità di costruzione la città (Tafari, 1973) ed accantonato il dibattito legato alla rendita urbana che ha caratterizzato l'Urbanistica italiana, la cultura italiana e l'impegno civile dagli anni '60 in poi<sup>2</sup>. La "finanziarizzazione" della città, trasformata in oggetto da vendere e comprare, è stata contemporanea e

---

<sup>1</sup> Dopo le dimissioni del precedente Esecutivo espressione di forze di centro-destra presieduto da Silvio Berlusconi.

<sup>2</sup> Si pensi al rivoluzionario film di Rosi "Le mani sulla città" sulla speculazione edilizia a Napoli che trasformò il Vomero in un alveare residenziale - si noti che negli stessi anni un giovane assessore di nome Cervellati riusciva a tutelare le colline ed il centro storico di Bologna - mentre giornalisti come Antonio Cederna denunciavano le scandalose distruzioni di

collegata ai processi della globalizzazione incontrollata. Nel riaffermare i principi dell'urbanistica moderna si ricorda lo scopo della disciplina: riaffermazione indispensabile soprattutto quando si tratta di negoziare gli oggetti, i benefici ed i costi di tale negoziazione. Consapevoli comunque che principi e loro attuazione sono come due rette parallele che s'incontrano solo all'infinito. Ma affinché tale punto esista occorre che esista sia la retta, il binario, dei principi e sia il binario delle trasformazioni "reali". Compito degli urbanisti è che i primi vengano sempre tenuti presenti e crescano in contenuto - ovvero che il senso di marcia sul binario dei principi rappresenti un avanzamento e non arretramento degli interessi delle Comunità - come è il caso della ri-scoperta dello "spazio pubblico collettivo", della città come "bene comune", così come segnalato nella recente (2011) Biennale dello Spazio Pubblico.

Accanto a tale compito vi è quello di operare affinché anche sull'altro binario, quello dei processi di cambiamento effettivi, la direzione di marcia sia la medesima. L'urbanistica, come l'economia, è una scienza sociale quindi deve valutare le proprie scelte sulla base degli esiti che esse producono. Esiti che, più le scelte sono rilevanti in quantità di soggetti ed implicazioni economiche e/o finanziarie coinvolte, più devono essere lette nel medio/lungo periodo. Proseguendo un lavoro di ricerca critica (Aragona, 1993a, 1993b, 2000, 2005, 2007, 2009, 2011) il paper intende rendere espliciti i vari soggetti coinvolti, gli interessi in gioco, lo scambio - dichiarato e non - tra vantaggio privato ed utilità pubblica.

Occorre un percorso di ricostruzione di concetti quali, come esempi rilevanti, "collettività" (da confrontare con l'"individualismo" che è stata la parola d'ordine da quasi 30 anni a questa parte), "cooperazione" (vs "competizione"), "pubblico" (vs "privato"), "politiche urbane" (vs "libero mercato"). Particolarmente importante è porre in risalto la funzione che spetta alla pianificazione/progettazione urbanistica. Funzione che la strabordante presenza del mercato rischia di negare nei fatti. Soprattutto perché "questo" mercato sempre più è mercato gestito dalla finanza e da attori internazionali o nazionali che possono confrontarsi da posizioni di forza sia economica che legale con gli interlocutori locali per lo più economicamente ed amministrativamente meno "dotati" (come già previsto da Form nel 1984).

Funzione che va ricostruita anche concettualmente in ambito disciplinare dopo un ventennio, almeno, di cessioni di legittimità e dominio alle capacità di "azione" del mercato. Questo lungo periodo di "social experimentation" di politiche ispirate alla smithiana "mano nascosta" dell'economia, in ragione dei pessimi risultati raggiunti in termini di equità sociale, di eticità e bellezza diffusa - richiamandosi agli ideali della Carta di Atene del 1931 con cui si formalizzano i presupposti dell'Urbanistica moderna - va dichiarato finito. Nostro compito, quali urbanisti, è spiegare i motivi ed il perché di questa fine e tracciare, probabilmente riprendere, proposte operative di piano e progetto.

Considerando, infine ma certamente non meno importante, che spazi e funzioni, servizi, sono sempre più connessi in ragione delle innovazioni tecnologiche. Questo richiede porre sempre più attenzione alla gestione della città (Aragona, 1993a, 2000).

Senza trascurare che il nostro Paese è un'eccezione tra quelli europei poiché, rispetto a questi, vi è una restituzione alla città molto minore della rendita urbana creata (Camagni, 2010). Senza negare che in esso vi sono forti diversità tra aree geografiche a seguito di una profonda differenza nel valore della comunità, dello spazio pubblico, della città, per lo più decrescente assieme allo scendere verso il Sud dello stivale.

La città è sempre stata una battaglia di interessi di differenti capacità di spesa. Certamente non è solo economia ma questa ne caratterizza in modo significativo la struttura e la distribuzione della popolazione. I decenni trascorsi hanno visto una crescente divaricazione tra ceti sociali. I recenti dati dell'EURISPES 2012 confermano questo trend. Ma come leggere queste differenze<sup>3</sup>?

Si precisa che le considerazioni qui svolte sono in gran parte riferite al caso italiano, nel quale soprattutto le grandi città quali Roma, Milano, Napoli, Torino, soffrono in modo particolare le conseguenze spaziali delle diseguaglianze sopra dette. Questo in ragione della loro dimensione, cioè della distanza tra parti centrali ed aree periferiche. Ovvero tra quelle ove in gran parte è concentrata la presenza di elementi di pregio dovuto alla stratificazione che la storia di esse ha generato e le zone residenziali della maggioranza della popolazione meno abbiente come già riportato nell'Indagine elaborata dall'Demos&pi nel 2006 (Fig. 1).

A livello qualitativo le osservazioni valgono anche per le realtà di più ridotte estensioni ma l'intensità, e quindi l'effetto, del gap è di minore intensità: sia per le più contenute dimensioni geografiche già dette e sia anche per la minore presenza in termini assoluti di beni che di aree di valore storico, artistico o funzionale. Riferimenti e citazioni internazionali servono per avere la possibilità di un confronto, quindi di una valutazione, del posizionamento della situazione italiana nel quadro delle democrazie occidentali.

---

testimonianze antiche come la Via Appia a Roma, senza scordare più eroici impegni come quello di Danilo Dolci in Sicilia.

<sup>3</sup> Occorre riportare all'attenzione di chi si occupa di spazio - urbanisti, architetti, ingegneri in primo luogo - il rapporto tra economia, sociologia e territorio/città. In tal senso si sottolinea che la scomparsa dei Corsi di Geografia Urbana e/o Regionale e di quelli di Economia Urbana e/o Regionale nei percorsi curriculari di molti CdL in Architettura è un segnale negativo

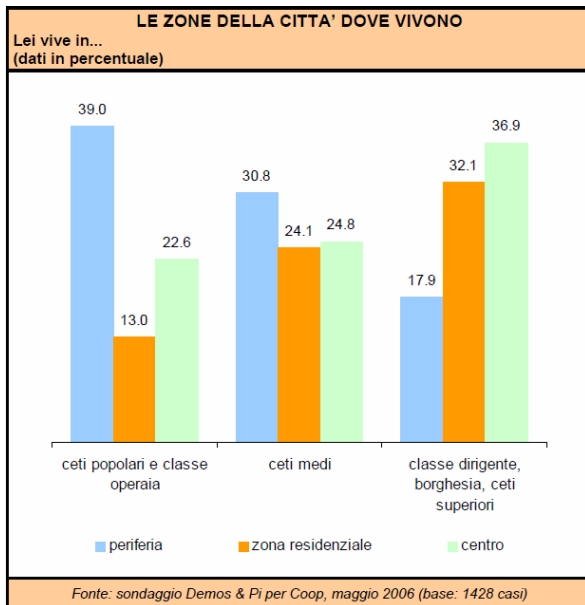


Figura 1. Localizzazione residenza e ceto sociale

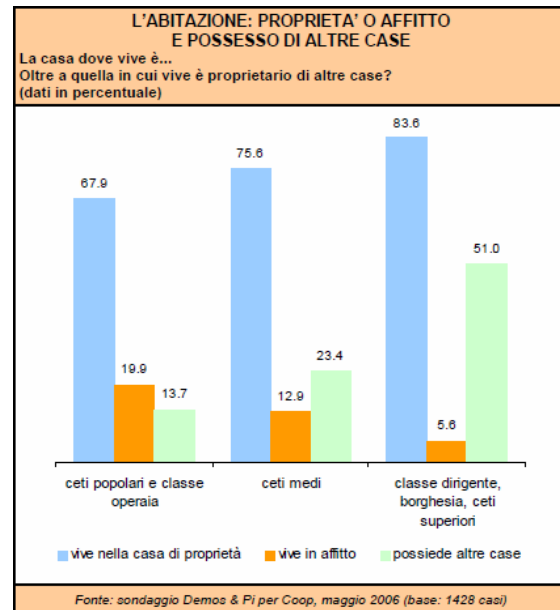


Figura 2. Residenza, proprietà ed affitti

La città italiana è attualmente schiacciata tra tagli statali ed imposte locali.

Le scelte economiche nazionali non sono ispirate ad equità sociale poiché così come sbagliato è stato il taglio indifferenziato dell'Imposta Comunale Immobili (ICI) sulla prima casa del Governo Berlusconi, altrettanto errato è la tassazione pesante che adesso si intende imporre. Durante il Governo Prodi vi fu una distinzione tra chi doveva e non doveva versare l'ICI sulla prima casa: cosicché risultò dovuta solo dal 40% dei proprietari. Berlusconi, facendone un cavallo di battaglia elettorale, la tolse completamente mettendo in grave difficoltà le amministrazioni comunali costringendole a taglio o diminuzione dei servizi.

Viene reintrodotta con la Imposta Municipale Unica (IMU) - anticipando una scelta che sarebbe dovuta avvenire nel 2014 - dal governo dei "tecnici", che diversamente dal giudizio di molti, è comunque un governo politico poiché appoggiato da forze politiche e che, necessariamente, prende decisioni che non possono che essere politiche. Si prevede una fortissima spesa (Sole 24 Ore, 2012) sia relativamente alla prima casa che ad eventuali altre proprietà immobiliari: dal raddoppio alla triplicazione della precedente ICI, in attesa di un ulteriore aumento dovuto sia al preannunciato aggiornamento dei valori catastali (che risalgono al 1987) che a quello legato alle scelte dei singoli Comuni. Va ancora segnalato che le incertezze sugli importi e delle scadenze genera un ulteriore elemento che spinge ad essere cauti in ogni altra spesa<sup>4</sup>. Il timore che si sta diffondendo è di non riuscire "a farcela", cioè di non avere un reddito disponibile sufficiente al pagamento di queste imposte. E' un timore giustificato poiché come risulta da recenti dati, i salari italiani non solo sono molto bassi - tra i più bassi d'Europa - ma stanno diminuendo in termini di reale capacità d'acquisto.

Come si evidenzia nel rapporto Eurostat, 'Labour market statistics' (2012) in Italia, nel 2009, lo stipendio medio annuo è stato di 23.406 euro risultando tra gli ultimi dei redditi europei (Fig.3). La media aggiornata annua al 2009 - riferite a un lavoratore di un'azienda di almeno dieci dipendenti che opera nel ramo dell'industria, delle costruzioni, dei servizi e del commercio - in Norvegia è di 51.343 euro, nei Paesi Bassi ed in Lussemburgo rispettivamente 44.412 e 48.914 euro; in Danimarca (pure non avendo la risorsa petrolifera norvegese) risulta ancor più alta pari a 56.044 euro ed in Germania, seppur più bassa di queste nazioni, è molto superiore al dato italiano con 41.000 euro: si noti che entrambe queste due ultime nazioni prese come riferimento per le riforme avviate dal Governo "tecnico" sia per il mercato del lavoro che per il sistema di welfare<sup>5</sup>. Dati sostanzialmente

<sup>4</sup> Con il passare dei mesi il Governo cerca di togliere tali incertezze, come nella prima decade di luglio 2012 quando ha deciso che l'aliquota dell'IMU non sarà aumentata grazie all'avvenuto incasso degli attesi 9,9 mld di euro (rimanendo comunque tutte le incognite legate alle scelte dei Comuni), però contemporaneamente avvia una manovra economica molto significativa di tagli che riguarda soprattutto sanità, i dipendenti pubblici, l'assetto territoriale con accorpamento di provincie etc operato solo in base a criteri quantitativi (almeno 350.000 ab.). Quindi, come è il senso dell'intero paper, siamo in assenza di scelte politiche strategiche essendo quelle fatte solo finanziarie.

<sup>5</sup> Per correttezza d'informazione occorre evidenziare che l'Italia era superata di poco anche da Spagna (26.316 euro), Cipro (24.775 euro) e Grecia (29.160 euro): i recenti eventi legati al cosiddetto "default" di questi paesi (peraltro con dimensioni, struttura economica etc. molto diverse dal nostro) richiederebbe altro approfondimento. Certo è strano che la Grecia (entrata nella Ue con i conti truccati dall'allora Governo di centro-destra) mentre è soggetta alle imposizioni finanziarie della Ue sollecitate dalla Cancelliera tedesca Merkel (fortemente supportata dal Presidente francese Sarkozy) sia contemporaneamente obbligata al rispetto dell'acquisto di armi di venditori della Germania e Francia per un importo pari al 3% del suo PIL e che molti dei fondi teutonici siano tra i principali investitori in Titoli Pubblici greci... Tutto ciò

confermati nel Rapporto EURISPES 2010 dove un lavoratore italiano riceve circa il 17% in meno della media Oces (25.739 euro l'anno), il 18% in meno di un francese, il 28% in meno di un tedesco, il 32% in meno di un irlandese, addirittura il 44% in meno di un inglese nella classifica degli stipendi netti annuali tra i 30 paesi più industrializzati l'Italia è 23esima con 21.734 euro l'anno (Fig.4). Gap che inizia a formarsi dopo il referendum che abrogò la scala mobile (<http://www.pane-rose.it/files/index.php?c3%3Ao6685>), sostenuto dall'allora Governo Craxi, Forlani Andreotti, amico del rampante immobiliare Berlusconi<sup>6</sup>.

	2005			2009 (*)		
	Total	Men	Women	Total	Men	Women
EU-27	..	..	..	..	..	..
EA-17	..	..	..	..	..	..
BE	36.673	37.822	32.715	40.698	41.741	37.350
BG	1.978	2.199	1.697	4.085	4.475	3.540
CZ	7.405	8.285	5.925	10.663	11.939	8.576
DK	47.529	50.676	40.884	56.044	59.608	48.891
DE	38.700	41.200	38.500	41.100	43.400	33.900
EE	6.417	..	..	..	..	..
IE (*)	40.462	43.478	33.726	39.838	42.965	32.768
EL	..	..	..	29.160	31.233	25.921
ES	20.333	21.772	17.187	26.316	28.059	22.761
FR	30.521	32.316	26.586	35.501	35.501	29.456
IT (*)	22.657	..	..	23.406	..	..
CY	20.549	23.726	15.887	..	29.283	20.049
LV	4.346	4.200	3.674	8.777	9.653	7.648
LT (*)	4.770	5.176	4.205	7.406	8.130	6.504
LU	42.135	44.392	35.880	48.914	50.948	43.147

Figura 3. Stipendio medio annuo nella Ue (Fonte Eurostat, 2012)

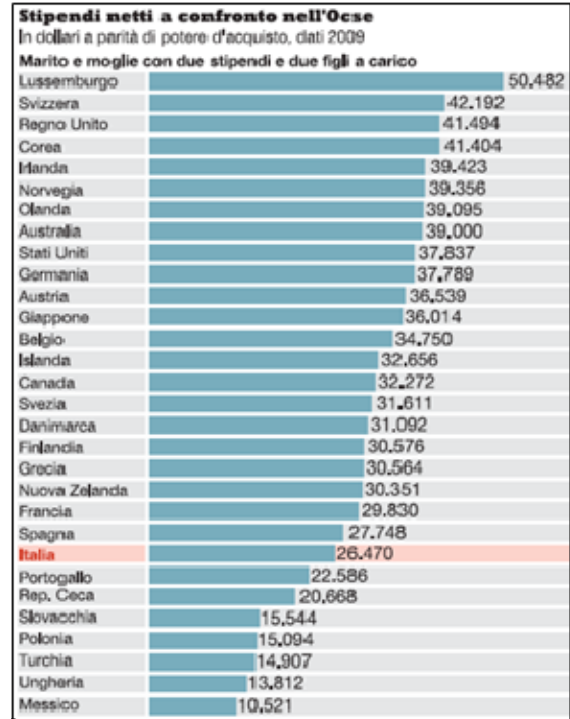


Figura 4. Stipendio medio annuo OCES (Fonte EURISPES, 2010)

All'assenza di politiche urbane nazionali già denunciata in altri scritti (Aragona, 2009, 2011) sia associa anche quella - ed anche in questo (pur se con rilevanti eccezioni come la città di Salerno o Bari), in modo crescente scendendo verso il Sud del Paese - la mancanza di politiche urbane comunali. Le politiche sociali, quella della casa, appartengono alle une ed alle altre. Dopo l'abrogazione della legge sull'Equo Canone non vi è stato più nessun intervento nazionale fino al Piano Casa: terribile minaccia per il territorio sia in termini di sicurezza sismica ed idrogeologica che di carico urbanistico aggiuntivo - ovviamente non prevedibile negli strumenti di pianificazione (nuovi insediati non pianificati, portate infrastrutturali, assetti e morfologie, etc.) - e quindi foriero di aggravamento in termini di funzionamento degli spazi antropizzati urbani e non.

Con la ironica contraddizione di sollecitare il ricorso al Piano Casa come elemento di stimolo economico<sup>7</sup> per poi tassare in modo pesante le superfici aggiuntive: una delle modificazioni introdotte da questo Governo Tecnico nel ricalcolo degli Estimi Catastali che non solo prevede un aggiornamento delle Rendite Catastali ma anche passa dal conteggio dei vani a quello delle superfici.

Discutibile per molti aspetti "l'investimento nel mattone" ha costituito un elemento di sicurezza per una parte significativa della popolazione, come riportato nella fig 2. Dal dopoguerra in poi l'edilizia per fini residenziali è stato uno dei motori dell'economia italiana. E' iniquo adesso imporre un costo aggiuntivo, non previsto, su beni che sono stati proposti continuamente come "sicuri"... così come si criticano le banche, i consulenti bancari, che hanno indotto i loro clienti ad investimenti azzardati ancor più grave è una scelta dello Stato che

mentre una ristretta fascia di popolazione ellenica continua ad avere un elevatissimo tenore di vita ed esserci un'elevatissima evasione fiscale.

<sup>6</sup> Scala mobile difesa dal PCI e dalla CGIL e contrastata dal governo Craxi che aveva fatto cadere le giunte di sinistra in tutte le grandi città italiane per formare il cosiddetto "CAF", appoggiato Berlusconi nella sua espansione a Milano con i Sindaci Tognoli e Pillitteri e nel '85 salvato Canale 5 - oscurato perché fuorilegge - con il decreto Mammì. La perdita del valore salariale continua con il crescente cedimento dei sindacati con il Governo Amato (precedentemente ministro di Craxi), poi divisi con quelli presieduti da Berlusconi: tutto questo in un quadro che vedeva nella filosofia liberista la soluzione politica che inizia con la Thatcher poi Regan, quindi Blair (con la terza via di Giddins).

<sup>7</sup> Le parole iniziali del Piano Casa sono infatti per il rilancio economico attraverso l'edilizia.

improvvisamente cambia le regole ed alza la posta del gioco. Posta più alta che se non si accetta c'è solo l'uscita, cioè la vendita del bene che non si è più in grado di mantenere.

Si aggiunga a tutto ciò che da decenni, ispirate all'efficienza economica del mercato<sup>8</sup>, scelte politiche nazionali che però hanno forti ricadute sul territorio - il taglio dei rami secchi delle ferrovie avviato nel 1992, la privatizzazione del sistema postale e di altri servizi che sempre più stanno abbandonando paesi e piccole realtà urbane - spingono sempre più verso i principali centri. In tal modo, mentre in questi sono origine per ulteriore crescita di congestione, inquinamento e del mercato immobiliare e contribuiscono alla diminuzione della qualità della vita dei residenti rimasti nelle aree abbandonate - anziani ed i (pochi) bambini - e le condizioni di sicurezza (Aragona, 1993b, 2005).

## I tecnici stanno scatenando una valanga sociale?...e loro saranno lontani

Se le scelte del Governo Monti non cambieranno l'esito sarà che gran parte delle persone non potranno mantenere le case, prime o seconde che siano, e quindi vendere! E chi saranno gli acquirenti? Ma i grandi gruppi (indebitati comunque<sup>9</sup>) nei quali vi sono anche le banche! Ed a che prezzo?... a prezzi stracciati poiché sia lo stato di necessità che la gran massa di unità immobiliari messa sul mercato faranno crollare i prezzi di vendita!... E tutto ciò dopo che molti ex IACP (Istituti Autonomi per le Case Popolari), molti degli Enti Previdenziali hanno messo sul mercato le unità residenziali sollecitando i propri affittuari all'acquisto, dopo che il Piano Casa (dannoso per la sicurezza e la congestione che aggiuntiva che crea) spinge ad aumentare le superfici... quelle che poi saranno maggiormente tassate dalla citata rivisitazione degli Estimi Catastali, insomma una vera propria truffa per la gente!

L'ICI era "giusta" ed indispensabile per i Comuni. L'IMU di questo Governo Tecnico è un imbroglio: ma i terribili danni sociali si sentiranno dopo (come è in tutte le scelte di macroeconomia che hanno impatti nel medio/lungo periodo), quando loro non ci saranno più! Sono politiche di *filtering down*, componenti essenziali di processi di *gentrification*, che hanno caratterizzato le scelte neoliberiste a partire dalla fine degli anni '70. La Gran Bretagna della Thatcher e poi Blair hanno pensato che affidandosi al mercato la società potesse funzionare meglio. Dopo oltre 30 anni di sperimentazione di tali politiche si può dire, senza ombra di smentita, che i paesi che hanno seguito tale scelta hanno visto allargarsi il gap tra ricchi e poveri ed un crescente restringimento di chi possiede la ricchezza. Dati recenti Eurispes (2011) in Italia ci dicono che il 10% della popolazione possiede il 45% della ricchezza totale nazionale.

Valeria Erba anni fa (1988) ricordava che gli esiti di scelte di pianificazione si riscontrano nel tempo. Così sta avvenendo. Le opzioni fatte da circa tre lustri stanno manifestando i loro effetti. Esse infatti rientrano nelle politiche di macroeconomia i cui esiti sono riscontrabili nel medio - lungo periodo<sup>10</sup>. Si è tentato, si tenta, di arginare la sproporzione tra guadagno del privato - guadagno che è legato alla finanziarizzazione delle attività associate alle classiche rendite urbane sia di posizione che di attesa - con strumenti di negoziazione di perequazione urbanistica. Ma se i risultati sono quelli che si stanno avendo forse sarebbe stata preferibile la stasi che ha caratterizzato l'Italia negli anni '70.

Tale affermazione dipende, è spiegata, dalle constatazioni che brevemente si illustrano di seguito e che possono essere viste delle "proxis" ovvero degli indicatori utili a valutare gli esiti (realizzati o previsti) di scelte.

Facendo riferimento alla situazione romana, emblematica - come inizialmente si è detto - di ciò che sta accadendo nelle principali città italiane, in termini di qualità della vita degli abitanti la situazione non è migliorata sia per i nuovi insediati che per quelli già residenti. I prezzi di acquisto per mq. degli immobili sono lievitati, quelli in locazione cresciuti ed ancor di più lieviteranno con l'IMU<sup>11</sup>. Il livello di congestione veicolare anche nelle zone meno centrali si è accresciuto, altrettanto l'inquinamento da polveri sottili, etc., così pure la spesa per spostamento privato.

<sup>8</sup> Che però è più che altro considerata in senso microeconomico che macroeconomico e sembra ignorare la necessità di analisi integrate multicriteria riproponendo banali valutazioni costi-benefici (Aragona, 1993b): la miopia di queste politiche è evidente alla luce delle tragiche conseguenze di eventi meteorologici che si sono susseguiti nei recenti decenni.

<sup>9</sup> L'esposizione finanziaria dei grandi gruppi di costruzione con gli istituti di credito è notevole, da un aumento degli estimi catastali essi ne trarranno grande vantaggio nei bilanci consolidati: le unità immobiliari invendute rientrano comunque nel loro stato patrimoniale, garanzia di prestiti, fidejussioni, etc.; inoltre va considerato che spesso vi è una presenza dei primi nel Capitale Sociale e nei Consigli di Amministrazione dei secondi, ovvero delle banche che li sostengono.

<sup>10</sup> Come già evidenziato da Rudiger Dornbusch (Premio Nobel dell'Economia nel 1999) e Stephan Fischer negli anni '90 nel loro testo *Macroeconomics*.

<sup>11</sup> Sia il Sunia che la Confedilizia evidenzino questo, anche relativamente gli affitti concordati, nel recente articolo *Casa, non c'è solo l'IMU. In arrivo un salasso per i contratti d'affitto* sull'Unità del 10 aprile 2012. Quindi si crea una contraddizione nel mercato poiché mentre la diminuita capacità di spesa e di mantenimento degli immobili è motivo che spinge i proprietari a basso, medio reddito, a vendere - come prima si accennava - facendo diminuire i prezzi al tempo stesso le fasce più facoltose aumentano prezzi ed affitti per rifarsi dell'aumentata imposizione.

L'assenza di politiche urbane - in cui fossero fortemente presenti politiche sociali e per l'abitazione - associata ad una spettacolarizzazione delle parti più di pregio delle città, combinata alle vendite di Enti od Istituti (spesso privatizzati) di varia natura pubblica e non, prima accennata, il più elevato costo della vita (prezzi e beni calibrati per acquirenti capienti) ne hanno fatto luoghi di svago più che di residenza se non per facoltosi abitanti o seconde case di lusso (Aragona, 2009).

Mentre si è confermato, accentuandolo, un modello di sviluppo basato sulla espansione invece che sulla riqualificazione dell'esistente aumentando il consumo di suolo e di impermeabilizzazione sia di questo che delle superfici costruite. Riporta il rapporto annuale Ambiente Italia 2012 di Legambiente *"In Italia vengono consumati mediamente oltre 500 chilometri quadrati di territorio all'anno. E' come se ogni quattro mesi spuntasse una città uguale all'area urbanizzata del comune di Milano..."* ma l'autore evidenzia il paradosso che *"Nonostante ciò, tante persone rimangono senza casa perché non se la possono permettere"*<sup>12</sup>. Fatti questi che contraddicono in modo evidente le dichiarazioni di sostenibilità fisica e sociale (Patto dei Sindaci, 2007 e 2010).

Se non mediate da politiche a scala comunale e di circoscrizione<sup>13</sup>, i poli urbani, le nuove centralità, proponendo grandi strutture commerciali, centri commerciali o similari - associati alle liberalizzazioni operate dalla politica nazionale - divengono tra i principali motivi della *crescente scomparsa dei negozi di vicinato*, delle piccole locali attività economiche. Sia perché esse non possono utilizzare le economie di scala e non hanno la forza contrattuale dei grandi gruppi e sia anche perché questi non hanno difficoltà a praticare politiche di "dumping" dei prezzi ovvero vendere sottocosto certi prodotti fino a che non siano occupate aree di mercato di altri concorrenti coprendo le perdite momentanee con i ricavi ottenuti da altri beni.

L'acquirente risparmia sul prezzo dello specifico prodotto ma paga in termini di spostamento e di qualità delle relazioni sociali. Poiché ogni viaggio è un costo aggiuntivo l'acquisto deve essere il più possibile "ampio" quindi si privilegia l'auto privata capace di carico elevato e così altra inevitabile crescita di congestione ed origine di inquinamenti oltre che aumento di terreni impermeabilizzati per posteggi, strade, etc. Ma ancor più negative sono le considerazioni relativamente al rapporto tra qualità della vita e fasce di popolazione. Riprendendo i dati CENSIS prima citati, come già si è scritto nel 2005 nel saggio *Città, abitanti, innovazioni* riguardo *gli anziani* questa città non è per loro - è una città per l'utile del grande operatore immobiliare<sup>14</sup> - però per loro invivibile e per la Comunità locale poco efficiente. Occorre riavere un sistema di negozi di vicinato, sinergico moltiplicatore di attività, così come si tenta di proporre con i "Centri Commerciali Naturali" (Aragona, 2011). Tale indicazione è anche un'occasione per riqualificare le urbanizzazioni già presenti attraverso la proposizione di un sistema economico territorialmente utile<sup>15</sup>.

## Città dei ricchi o politiche per la città? Alcuni spunti conclusivi

Invece di porre queste pesanti gabelle si deve pensare una più misurata imposta sulla prima casa ed una più consistente, ma non così spropositata sulle seconde case e tassare in modo progressivamente crescente con il numero delle proprietà<sup>16</sup>. Ancora più fini declinazioni potrebbero aversi poi incrociando la situazione reddituale con quella delle proprietà. E' invece indispensabile evitare che al danno si associno anche beffe come quella che gli anziani in Case di Riposo avrebbero dovuto pagare l'imposta sulla loro prima casa come se fosse seconda... poiché stanno in Case di Riposo e/o Cura. Si sottolinea che già dall'inizio degli anni '90 molto spesso nelle aree metropolitane, grazie alla maggiore aspettativa di vita, la popolazione sopra i 65 anni è più numerosa di quella sotto i 18 (CENSIS, 1991). Popolazione adesso colpita in modo significativo anche dalla riforma delle pensioni. Popolazione che doveva essere tutelata sia nei servizi che nel rapporto con il territorio dai Piani Regolatori

<sup>12</sup> Nel 2009, in testa alle città con il maggior numero di *case* vuote c'era Roma con 245.142 abitazioni, seguita da Cosenza (165.398), Palermo (149.894), Torino (144.398) e Catania (109.573). Nello stesso periodo, il maggior numero di sfratti è stato eseguito a Roma (8.729), a Firenze (2.895), a Napoli (2.722), a Milano (2.574) e a Torino (2.296).

<sup>13</sup> O Municipi come definite ad es. a Roma.

<sup>14</sup> Che poi è molto spesso rendita finanziaria (Aragona, 2011), Tocci (2009)

<sup>15</sup> Ispirandosi ad esperienze quali quella dell'Olivetti, avviando una riconversione dell'economia italiana dal dopoguerra fortemente dipendente dall'espansione edilizia territori e città possono/devono trovare elementi di forza nell'innovazione (energia, utilizzo dei rifiuti, etc.) e nel puntare ad una crescita della qualità attraverso la manutenzione urbana basata sulle medie e piccole imprese locali e creazione di infrastrutture a grande scala come moltiplicatore keynesiano. Questo richiede un quadro, politiche, create dal sistema paese (tema che qui non è possibile trattare).

<sup>16</sup> Proposta recentemente (2011) espressa tra gli altri da Rosy Bindi (Presidente del Partito Democratico) sul Corriere della Sera, riaffermata dai Segretari Nazionali Camusso e Bonanni rispettivamente della CGIL e CISL <http://www.tg1.rai.it/dl/tg1/2010/articoli/ContentItem-ed04e712-d858-46f9-bfd5-095fad9547ed.html>, e dall'economista Nicola Cacace che riprende anche posizioni del Sole 24 Ore, ovvero del giornale molto vicino alla Confindustria <http://virtualblognews.altavista.org/tassare-i-grandi-patrimoni-e-la-cura-piu-giusta-per-1%E2%80%99italia/543/> (posizioni molto simili di numerosi "super ricchi" negli United States ed in vari paesi europei).

Sociali<sup>17</sup>, strumento rimasto sostanzialmente solo atto burocratico formale (Aragona, 2003). Molto lontani dalle politiche sociali, parte delle politiche urbane presenti in Nazioni quali ad es. i Paesi Bassi o la Germania<sup>18</sup>.

A scala nazionale l'imposta sulla prima casa deve essere molto bassa, possibilmente crescente con il livello reddituale dell'intestatario. Imporre una patrimoniale, oltre la seconda casa, significativa sulle grandi ricchezze affinché queste partecipino, in grande parte, al pagamento di servizi urbani ed infrastrutture, poiché è dalla presenza della città, dalle indicazioni di trasformazione di questa che esse trovano guadagno... così come anni addietro si era evidenziato e come, teoricamente, dovrebbe essere<sup>19</sup>.

E' assolutamente necessario arrestare l'espansione edilizia e puntare sulla riqualificazione dell'esistente dotando il territorio di infrastrutture e servizi di collegamento pubblico collettivo. Questo per diminuire congestione, inquinamenti, consumo di energia ed anche agevolare un riequilibrio della rendita urbana. Ma non facendolo mediante iniziative che si richiamano a Project Financing ed invece sono speculazioni immobiliari come nel caso del prolungamento della Linea B della Metropolitana a Roma dove a fronte di un finanziamento privato di una parte di essa si concede un sostanziale aumento di cubatura di nuova edilizia residenziale. Scelta sbagliata non solo per quanto fin qui detto ma anche perché questo aumenta il carico urbanistico, quindi le persone da trasportare. Tra le altre cose i Comuni mostrano un'incapacità strutturale a far rispettare gli accordi stipulati e così vengono realizzati gli edifici per abitazioni e commerciale e non le indispensabile infrastrutture per i collegamenti di trasporto pubblico collettivo... ovviamente non così per le strade ed i parcheggi per il trasporto privato.

Urbanisti ed abitanti, cittadini, devono riprendere voce. I primi come compito disciplinare che altrimenti rischia di essere assolutamente inutile. I secondi per trovare modo di esprimere le proprie domande, necessità per la polis contemporanea. Per entrambi espressione, formazione, di politica, ovvero dell'arte di gestire l'urbe, luogo d'incontro dei polites (Cacciari, 1990)... e d'altronde anche un insospettabile interlocutore come il Sole 24 Ore già da alcuni mesi (2011) sembra chiedere un risveglio della politica nei confronti dei mercati, suggerimento che l'economista Rodrik articola in modo approfondito nel suo recente (2011) *La globalizzazione intelligente* e conferma quello che già si scriveva quasi 20 anni addietro nella citata *La Città virtuale* sulla base dello studio delle esperienze sia europee che negli United States<sup>20</sup>: evitare che l'economia, che sempre più si stava globalizzando assieme alle informazioni ed ai mercati di cose, persone e servizi, prendesse il sopravvento sulla politica (Fig.1). Lasciando inoltre spazio crescente alla finanza e perdendo la propria funzione di fattore produttivo.

*“...Difatti se il bene per il singolo individuo e per la città sono la stessa cosa, conseguire e mantenere quello della città è chiaramente cosa più grande e più vicina al fine, poiché tale bene è, sì, amabile relativamente al singolo individuo, ma anche più bello e più divino in relazione ad un popolo ed alle città. E dunque la nostra ricerca, che è una ricerca politica, è volta verso tali obiettivi”*  
(Aristotele, *Etica Nicomachea*)

<sup>17</sup> Introdotti con Dlg. n.229/99 “Razionalizzazione del Servizio Sanitario Nazionale promosso dal Ministro della Solidarietà sociale Livia Del Turco con il primo Governo Prodi come riportato nel 2003 in Aragona S. (2003) Piano Regolatore e Piano Regolatore Sociale.

<sup>18</sup> A titolo emblematico la città di Colonia ha una Casa di Riposo Comunale per singoli o coppie dello stesso sesso, comunque aperta anche alle persone eterosessuali.... Mentre a Roma si chiudono come nel caso della Casa di Riposo a Casal Boccone “*Casa di riposo Roma II: il Comune decide la chiusura, il Pd si oppone*“ (Francesca Divetta su <http://montesacro.romatoday.it/talenti/casa-riposo-roma-II-chiusura-delibera-comune-protesta-lavoratori-pd.html>)

<sup>19</sup> Ad es. l'onere straordinario richiesto nella realizzazione di Programmi Complessi quali i PRINT nella Capitale per la riqualificazione di aree esistenti.

<sup>20</sup> Purtroppo come ancora in *La Città virtuale* (op.cit.) si scrive, nonostante norme di tutela e conservazione emanate solo da pochi decenni (National Historic Preservation Act, 1966 con emendamenti del 1992) che tentano di preservare le parti storiche delle giovani - se confrontate con quelle del resto del mondo- città americane continua a prevalere la rendita fondiaria associata alla convenienza della demolizione rispetto al recupero e così anche lo storico quartiere di Greenwich Village a Manhattan, New York, sta perdendo molti dei suoi famosi locali. Attore di uno dei grande progetti immobiliare è... la New York University (Aquaro, 2012; Berger, 2012a; Berger, 2012b).

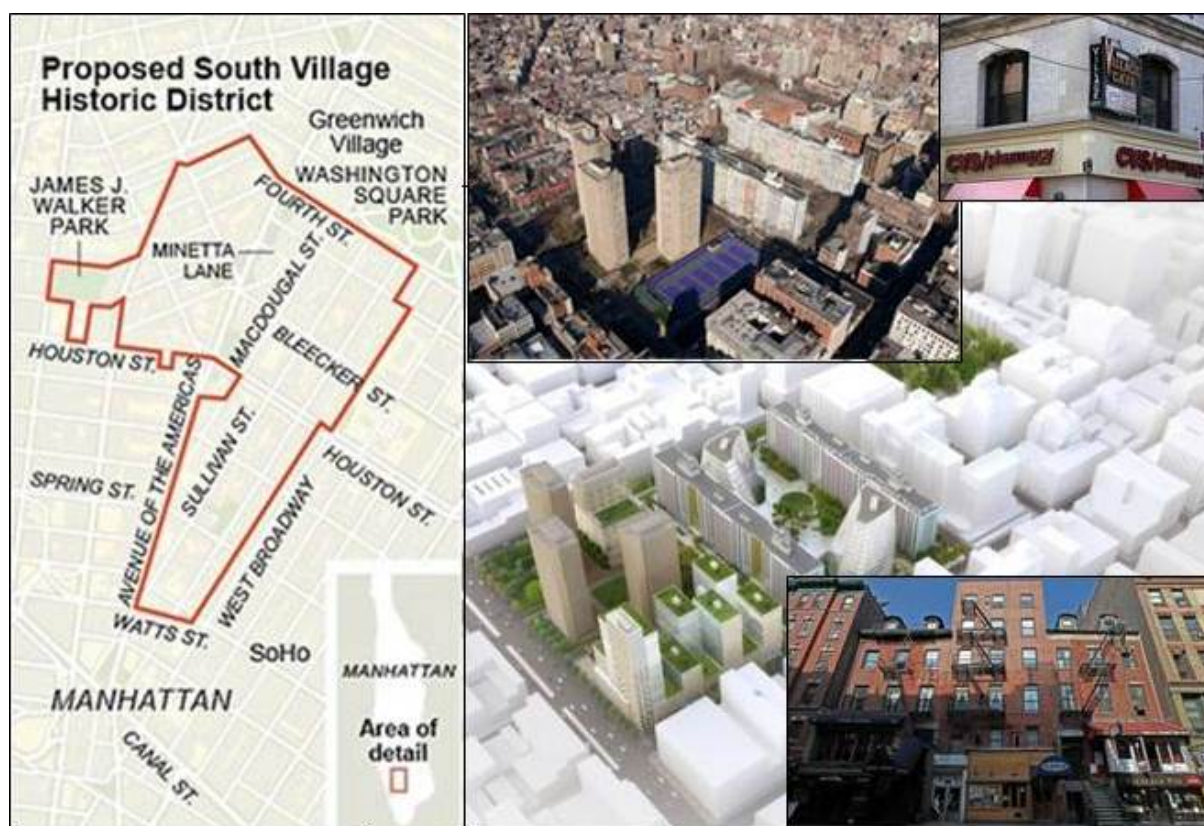


Figura 5. Progetto di espansione della New York University nell'area storica del Greenwich Village, New York<sup>21</sup>

## Bibliografia

- Aquaro A. (2012), "Un piano per salvare il Village la sfida della New York bohémien", *La Repubblica* 25 marzo
- Aragona S. (2011), "Urbanistica e marketing urbano stanno dalla stessa parte?", in *Atti XIV Conferenza SIU Abitare e Italia. Territori, Economie, Diseguaglianze*, Atelier 5 Mercati immobiliari ed economie urbane, Torino, 24 - 26 marzo, in *Planum - The European Journal of Planning on-line*.
- Aragona S. (2009). "Città politica o città economica?" In *Atti V Giornata di Studi INU Urbanistica e Politica*, Napoli.
- Aragona S., Grancio C. (2009), "Progetto Urbano "Bufalotta - Porta di Roma", in *Innovazione del piano e valutazione delle trasformazioni urbane*", *Urbanistica Dossier* n. 114-115, 2009, Atti Seminario Innovazione del piano e valutazione delle trasformazioni, DIPTU - INU Lazio, Roma, Auditorium dell'Ara Pacis, 13 marzo
- Aragona S. (2005). *Città, abitanti, innovazioni*, in (a cura di) Di Palma V., INU Lazio, La ricerca territoriale a Roma e nell'area romana, Gangemi Editore, Roma, 2005
- Aragona S. (2003). *Piano Regolatore e Piano Regolatore Sociale*, in (a cura di) Bonsinetto F., *Il Pianificatore Territoriale. Dalla formazione alla professione*, Quaderni del DSAT, Gangemi Editore, Roma
- Aragona S. (2000). *Ambiente urbano e innovazione. La città globale tra identità locale e sostenibilità*, Gangemi Editore, Roma - Reggio Calabria
- Aragona S. (1993a). *La Città virtuale. Trasformazioni urbane e nuove tecnologie dell'informazione*, Gangemi, Roma, cap.4
- Aragona S. (1993b). *Infrastrutture di comunicazione, trasformazioni urbane e pianificazione: opzioni di modelli territoriali o scelte di microeconomia?*, in *Atti della XIVa Conf. Italiana di Scienze Regionali*, vol.2, Bologna
- Berger J. (2012a). *N.Y.U.'s Plan for Expansion Draws Anger in Community*, *Greenwich Village Journal*. *The New York Times* 9 marzo
- Berger J. (2012b). *Bohemian Hub for Entertainment, Still Unprotected*, *Greenwich Village Journal*. *The New York Times*, 23 marzo
- Cacciari M., *Aut Civitas*, (1990). *Aut Polis* in Mucci E., Rizzoli P. (a cura di) *L'immaginario tecnologico metropolitano*, Franco Angeli, Milano

<sup>21</sup> Fonte immagini in senso orario: planimetria, *The New York Times*; aereofoto, NYU Photo Bureau; particolare angolo fabbricato entrata area, Marilyn K. Yee/*The New York Times*; prospetto in cortina Marilyn K. Yee/*The New York Times*; render del progetto *The New York* su cortesia della New York University.



- Camagni R. (2010). Coesione territoriale: quale futuro per la politica europea?, Sessione Plenaria, Conferenza Annuale dell'Associazione Italiana di Scienze Regionali, Identità, Qualità e Competitività territoriale. Sviluppo economico e coesione nei Territori alpini. Aosta, 20-22 settembre
- Collicelli, C. (1991) Il mutamento degli equilibri quantitativi in CENSIS, "Dossier Infanzia e Anziani. Ripensare le generazioni", Edilgraf, Roma
- Demos&pi, (2006). X Osservatorio sul Capitale Sociale degli Italiani Focus sulle classi sociali, Rapporto Maggio 2006 in [www.demosonline.it](http://www.demosonline.it)
- Dornbusch R., Fischer S. (1990 5th ed.). Macroeconomics, McGraw-Hill, New York,
- Erba, V. (1988). "L'Efficacia dello strumento 'piano regolatore' letta attraverso la produzione di modelli e di generazioni di piano", in (a cura di) Gibelli, M.C., Magnani, I., "Pianificazione Urbanistica come Strumento di Politca Economica", Coll. Scienze Regionali, F. Angeli, Milano
- Form, W.H. (1984). Struttura sociale e destinazioni d'uso del suolo, in (a cura di) Crosta, P.L., La produzione Sociale del Piano, F. Angeli, Milano
- EURISPES Rapporto Italia 2012 e Rapporto Italia 2010
- Fossati S., Tovati G, (2012). Imu, aliquote incerte fino al 10 dicembre. Saldo a rischio sanzioni e interessi [Online]. Disponibile su: <http://www.ilsole24ore.com>, 4 aprile
- Guerzoni M. (2011). Intervista a Rosy Bindi, Corriere della Sera 26 ottobre
- Masocco F (2012). Casa, non c'è solo l'IMU. In arrivo un salasso per i contratti d'affitto, l'Unità, 10 aprile
- Rodrik D. (2011). La globalizzazione intelligente, Bari: Laterza
- Tafuri, M., (1973). Progetto ed utopia, Laterza
- Tocci W.(2009). L'Insostenibile ascesa della rendita urbana, in Dialoghi Internazionali. Città del mondo n. 10

*Siti web*

- [www.biennalespaziopubblico.it](http://www.biennalespaziopubblico.it)
- [www.panorama.it/mondo/2008/08/14/](http://www.panorama.it/mondo/2008/08/14/)
- <http://www.tg1.rai.it/dl/tg1/2010/articoli/ContentItem-ed04e712-d858-46f9-bfd5-095fad9547ed.html>
- <http://virtualblognews.altavista.org/tassare-i-grandi-patrimoni-e-la-cura-piu-giusta-per-1%E2%80%99italia/543/>
- [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/labour\\_market](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/labour_market)
- <http://montesacro.romatoday.it/talenti/casa-riposo-roma-II-chiusura-delibera-comune-protesta-lavoratori-pd.html>
- <http://www.ilsole24ore.com/art/commenti-e-idee/2011-09-04/sveglia-politica-attacca-mercati-134159.shtml?uuid=AaDJ9S1D>
- <http://www.pane-rose.it/files/index.php?c3%3Ao6685>
- <http://www.nytimes.com/2012/03/24/nyregion/bohemian-heart-of-greenwich-village-seeks-landmark-status.html>
- <http://www.nytimes.com/2012/03/10/nyregion/nyu-expansion-plan-upsets-some-greenwich-village-neighbors.html?pagewanted=all>