

Trasformazioni urbane, in Italia favorito il guadagno privato anziché il ritorno pubblico

INU

Istituto Nazionale
di Urbanistica

Secondo uno studio INU in Italia gli oneri di urbanizzazione costano ai costruttori nettamente meno rispetto ad altri Paesi europei

“Le trasformazioni urbane, grandi operazioni di riqualificazione della città di cui dovrebbe essere innanzitutto il cittadino comune a beneficiare, in Italia si traducono sempre in vera e propria manna per il privato”.

Lo rivela l'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU) che ha reso noti i risultati di una ricerca commissionata dalla Provincia di Roma alla sezione Lazio dell'Inu, che l'ha condotta assieme all'Università di Tor Vergata e a Provinciattiva Spa. Il gruppo di lavoro, composto da Daniel Modigliani, Roberto Camagni, Andrea Dongarrà e Marco Tamburini, ha svolto un'indagine finalizzata a misurare, attraverso l'esame di alcuni casi, la rendita fondiaria e immobiliare a Roma e provincia dopo le trasformazioni urbanistiche.

ENORME RITORNO ECONOMICO PER I COSTRUTTORI. “Si prendano tre grandi operazioni condotte nel Comune di Roma a metà del decennio scorso: quella a nord della capitale che ha riguardato il quartiere della Bufalotta, dove è nata una gigantesca area commerciale; un'altra a est, nella zona di Lunghezza; infine quella sviluppatasi attorno al polo

tecnologico sulla via Tiburtina. In tutti e tre i casi i costruttori hanno avuto un "ritorno" economico enorme: infatti il plusvalore a beneficio del privato è pari nei tre casi al 53 per cento (Bufalotta), al 55 per cento (Lunghezza) e al 57 per cento (Polo tecnologico) del valore finale del costruito. Non esiste nessun settore industriale che riesce a portare a casa un profitto simile", osserva l'Istituto nazionale di urbanistica.

"E' vero che la ricerca è condotta su dati e operazioni che risalgono al periodo che definirei delle vacche grasse in edilizia, ma la sostanza è attuale: il nostro sistema è incredibilmente sbilanciato sul guadagno privato piuttosto che sul ritorno pubblico", sottolinea Daniel Modigliani, presidente di Inu Lazio.

Quello che Modigliani definisce "ritorno pubblico" dovrebbe essere la chiave della rigenerazione urbana in tempi di totale mancanza di risorse pubbliche. Il privato trae beneficio dalle operazioni immobiliari ma in cambio "cede" una parte di questo vantaggio al pubblico, che lo utilizza per la collettività realizzando infrastrutture e servizi. Anche in provincia di Roma il meccanismo è il medesimo: la ricerca ha analizzato casi di trasformazione nei Comuni di Frascati (centro storico), Monterotondo e Valmontone (nuova zona commerciale). Nel primo caso il guadagno del privato è pari al 70 per cento del valore finale del costruito, nel secondo del 50 e nel terzo del 42.

IN ITALIA GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SONO PIÙ BASSI. Non si pensi che questo sbilanciamento sia una malattia esclusiva dell'area di Roma e provincia. L'ampio profitto del privato nasce dall'esiguità del contributo che devono corrispondere al pubblico, gli oneri di urbanizzazione. Analizzando da questo versante la situazione di altri importanti centri italiani come Bologna, Milano e Firenze, si scopre che gli oneri di urbanizzazione costano ai costruttori nettamente meno rispetto ad altri Paesi europei. Se in Francia la tassa equivalente ai nostri oneri di urbanizzazione ammonta a 748 euro per metro quadrato all'interno dell'Ile-de_France e a 660 euro

all'esterno, a Firenze ci si ferma a 480, a Milano a 244 e a Bologna a un misero 98. Se poi si intraprende un confronto in valori percentuali, scopriamo che a Milano gli oneri variano da una quota minima del 5 a una massima dell'8 per cento del valore del costruito e a Roma siamo tra il 3 e il 7. A Monaco di Baviera attorno al 30 per cento. "Da qui nasce una facile riflessione sulla qualità della rigenerazione urbana nelle città tedesche rispetto a quelle italiane", osserva l'Inu.

[link all'articolo](#)