
LE RELAZIONI DI POTERE NELLA SOCIETÀ CONTEMPORANEA

Dalla potenza del tiranno al potere sociale

La potenza della rendita nelle città e nelle imprese.

Spunto in preparazione al sesto incontro.

L'insostenibile ascesa della rendita urbana.

A cura di Walter Tocci.

Tratto da Democrazia e Diritto, Trimestrale dell'Associazione CRS (Centro studi e iniziative per la riforma dello stato), fascicolo 1/2009.

Ora si comprende meglio che cosa è stato l'ultimo ciclo di euforia immobiliare. La crisi dei subprime è come la nottola di Minerva che si alza in volo verso sera sollecitando il pensiero a trarre un bilancio della giornata. Sono cadute insieme le due forme di rendita, quella finanziaria e quella immobiliare, come rano cresciute insieme nel decennio passato, rivelando un indissolubile legame strutturale e, forse più, una medesima visione del mondo. La condivisione di ascesa e declino mette in luce la natura anfibia di questa economia di carta e di mattone, capace di librarsi su quanto di più etereo e, d'altro canto, saldamente ancorata a quanto di più solido. Chi l'avrebbe detto che il turbo-capitalismo si sarebbe inceppato sul vecchio sogno piccolo borghese della casetta in proprietà. Chi l'avrebbe detto che dopo tanta retorica sulla società della conoscenza bisognava tornare e occuparsi delle rate dei mutui immobiliari come principale problema della globalizzazione. Chi l'avrebbe detto che una potenza mondiale come gli Usa vacillasse a causa di 5 milioni di americani insolventi. L'immobiliare è stato il proseguimento della finanziarizzazione con altri mezzi e mai il rapporto era stato così organico tra questi due modi di formazione della ricchezza¹. Da questa totalità discende una forte capacità di organizzare la società e di modificare lo spazio. Così, la rendita, a dispetto della scarsa attenzione ricevuta dalla pubblicistica corrente, è stata una forza che ha agito in profondità modellando le strutture produttive, gli assetti territoriali, l'immaginario collettivo e i comportamenti dei diversi attori politici, tecnici ed economici. Su queste interconnessioni si concentra l'analisi che segue.

C'eravamo dimenticati della rendita urbana

La rendita marginale

Nella fase di espansione urbana che va dalla ricostruzione del dopoguerra fino agli anni settanta ha prevalso la rendita marginale prodotta dal progressivo ampliamento dei tessuti edilizi: la decisione pubblica di spostare i confini dell'edificato valorizzava i terreni limitrofi sottraendoli all'uso agricolo. Il salto era enorme e corrispondeva a una mutazione di specie della valorizzazione che passava dagli irrisori redditi dominicali al florido mercato immobiliare. La finanza entrava nel processo nel modo semplice e tutto sommato subalterno del credito bancario, che consentiva al costruttore di sopportare i costi di costruzione per poi incamerare con la vendita degli immobili una rendita di gran lunga superiore ad un ordinario profitto industriale. Gli attori protagonisti del processo erano pochi e ben definiti: il politico e il costruttore prendevano le decisioni e il tecnico svolgeva una funzione servente, ma in alcuni casi anche di coscienza critica del processo. Tranne poche esperienze positive di pianificazione, nella maggior parte dei casi è prevalso il metodo clientelare immortalato dalla

¹ “.. la valorizzazione del suolo è inserita con grande forza nel processo di finanziarizzazione dell'economia globale: si tratta di un investimento fondiario puro, che può essere trattato come un derivato” - G. Sapelli – Tra rendita urbana e rendita finanziaria: la città a frattali” - “Dialoghi Internazionali. Città nel mondo” n. 10, 2009 – p. 19.

frase – “A Fra’, che te serve?” – scambiata tra un politico della capitale e un famoso palazzinaro romano. È stato il trionfo della speculazione immobiliare che tanti guasti ha prodotto nelle nostre città lasciando segni indelebili. Il fenomeno, facilmente leggibile, venne raccontato da grandi campagne giornalistiche e scandito da appassionati dibattiti politici. La questione coinvolse l’opinione pubblica ed entrò in profondità nel tessuto culturale, arrivando a produrre neologismi nel linguaggio popolare, da speculazione a palazzinaro a tanti altri, trovando perfino rappresentazione nelle forme artistiche, per esempio, nella letteratura con *La speculazione edilizia* di Italo Calvino e nel cinema con *Le mani sulla città* di Francesco Rosi.

La rendita differenziale

Con la rivoluzione terziaria degli anni ottanta cambiò il verso della trasformazione. Si tornò a operare all’interno della città per rispondere ai bisogni localizzativi e di prestigio delle nuove funzioni terziarie, utilizzando gli immobili liberati nel contempo dalla dismissione industriale e dalle funzioni pubbliche (caserme, ferrovie, poste, uffici amministrativi ecc.). Prevalse quindi la cosiddetta rendita differenziale, termine che allude al tema ricardiano dei terreni a diversa fertilità e che, in questo caso, indica la valorizzazione di immobili interni alla città, dotati di vantaggi posizionali diversi tra loro e comunque superiori a quelli marginali. La trasformazione divenne molto più complessa e meno decifrabile per quanto riguarda sia gli attori sia le modalità. Tipicamente la decisione pubblica consisteva nel modificare la destinazione d’uso di immobili già esistenti, richiedendo quindi la concertazione di diversi soggetti pubblici e privati. Il pallino non era più solo in mano al Comune, ma riguardava l’amministrazione statale e le stesse aziende pubbliche. Il capitalismo industriale, che fino a quel momento aveva guardato con aristocratica diffidenza l’imprenditoria del mattone², dovette fare i conti con le regole della trasformazione per portare a termine il riuso dei grandi impianti produttivi, dal Lingotto alla Bicocca per citare due casi emblematici. La dismissione industriale fece scoprire ai capitalisti i vantaggi immeritati delle plusvalenze immobiliari, un modo più semplice di arricchirsi, senza dover fare i conti con l’organizzazione del ciclo produttivo. A quel punto terminarono i dibattiti sull’improbabile patto tra i produttori, venne messa in soffitta qualsiasi ipotesi di separazione tra rendita e profitto e non se ne parlò più.

Con la rendita differenziale non bastava la furbizia levantina del palazzinaro, era necessario un soggetto coordinatore in grado di allineare le decisioni delle pubbliche amministrazioni, dei politici, dei proprietari, degli industriali, nonché di gestire la complessità tecnica, logistica e di marketing connessa alle nuove funzioni terziarie, di sostenere finanziariamente i tempi lunghi della trasformazione e di catturare il consenso dell’opinione pubblica mediante adeguate campagne mediatiche. Emerse quindi la nuova figura dell’immobiliarista-finanziere, prendendo rapidamente il sopravvento nello scenario dei poteri urbani, sicché oggi bastano pochi nomi per riassumere le vicende urbanistiche delle maggiori città italiane, quasi sempre legati alla proprietà dei giornali più diffusi. Per quanto i vecchi palazzinari soffrivano di cattiva stampa i nuovi finanziari sono in grado di muovere le corde del consenso popolare, non solo con le tradizionali campagne giornalistiche, ma con affinate strategie di elaborazione degli apparati simbolici a sostegno dei programmi immobiliari. Nacque proprio negli anni ottanta l’effimero strutturale, cioè l’organizzazione di grandi eventi che focalizzano le decisioni pubbliche, anche mediante legislazioni d’emergenza, in modo da assicurare un termine ai progetti immobiliari che altrimenti andrebbero troppo alle lunghe³.

² Ancora negli anni settanta Gianni Agnelli si dichiara convinto che “oggi in Italia l’area della rendita si sia estesa in modo patologico. E poiché il salario non è comprimibile in una società democratica, quello che ne fa tutte le spese è il profitto d’impresa. Questo è il male del quale soffriamo e contro il quale dobbiamo assolutamente reagire” (P. Della Seta, E. Salzano – *L’Italia a sacco* – Editori Riuniti, Roma, 1992, p. 11). La grande campagna di “L’Espresso” contro il sacco di Roma, dal titolo “Capitale corrotta Nazione infetta”, vedeva accomunati comunisti, industriali e liberali come Cattani.

³ Così la città diventa un gran festeggiare, dalle varie Expo, alle Colombiadi, fino al disastro dei mondiali del 1990, quando il sistema di Tangentopoli mostra tutta la strumentalità di quelle liturgie. Per una descrizione dei meccanismi dell’effimero strutturale nella capitale rinvio a: W. Tocci - *Roma che ne facciamo* – Editori Riuniti, Roma, 1993.

A chiudere quella fase intervenne l'esplosione della bolla immobiliare dei primi anni novanta che determinò, non solo in Italia, un breve raffreddamento della febbre edilizia, giusto il tempo di riorganizzare le fila. Infatti, alla fine di quel decennio ricominciò un nuovo ciclo di valorizzazione immobiliare con livelli di crescita mai raggiunti. Infatti, alla fine di quel decennio ricominciò un nuovo ciclo di valorizzazione immobiliare con i livelli di crescita mai raggiunti in precedenza. Stavolta lo strumento principe è stato il fondo immobiliare introdotto proprio in quel periodo in Italia, seppure in ritardo rispetto agli altri paesi.

La rendita pura

Il fondo immobiliare consente di raggruppare in un portafoglio unico le proprietà di una vasta gamma di immobili e di coinvolgere anche i piccoli risparmiatori su operazioni altrimenti fuori dalla loro portata, godendo altresì di agevolazioni fiscali negate ai comuni cittadini. Con il fondo la valorizzazione approda a una rendita immobiliare pura, distante dalle concrete condizioni fisiche della trasformazione edilizia e connessa alle tendenze macroeconomiche determinate dalla finanziarizzazione. Allo stesso tempo, però, il fondo immobiliare consente una maggiore opacità delle operazioni rispetto alla normale gestione finanziaria, la quale non ha certo brillato per trasparenza. A tale surplus di opacità contribuisce anche il fatto che “le metodologie di controllo delle performance dei gestori immobiliari non sono ancora ben sviluppate come quelle che vengono applicate per controllare i gestori dei fondi mobiliari”⁴.

La rendita immobiliare pura riguarda potenzialmente tutto il patrimonio esistente, non solo le nuove costruzioni, quindi supera e allo stesso tempo assorbe sia le rendite marginali sia quelle differenziali. Il risultato è una generale euforia immobiliare, che stimola la produzione edilizia e alimenta la domanda, determinando così un balzo in avanti della valorizzazione. I numeri del decennio 1997-2006 secondo le stime Cresme sono impressionanti: la produzione edilizia residenziale è aumentata di circa il 40%; le compravendite annue sono raddoppiate e nel periodo hanno riguardato circa un terzo dello stock esistente; i valori immobiliari sono aumentati del 63% nella media nazionale e quasi raddoppiati a Milano e Roma; la crescita degli investimenti nelle costruzioni è stata doppia (13.6%) rispetto a quella del Pil. Si è trattato del ciclo immobiliare più intenso dell'ultimo mezzo secolo, secondo solo a quello della ricostruzione nel dopoguerra. Con lo strumento del fondo la rendita immobiliare si comporta a tutti gli effetti come un prodotto finanziario, portando a compimento un lungo processo di immedesimazione. A guidarlo è un'affinità elettiva che già Marx aveva colto nella fase di passaggio dall'agricoltura all'industria, osservando tra la rendita fondiaria e quella finanziaria la comune natura di “capitale fittizio”⁵, inteso come un diritto di proprietà su un qualche reddito futuro.

Solo con la moderna economia di carta e di mattone questo processo raggiunge la compiuta maturità. Appare in tutta la sua mirabile costruzione una sorta di piano inclinato che collega l'astrazione della finanza con la materialità delle cose, mettendo tutto in movimento in virtù di una forza di gravità di natura economica⁶. La rendita immobiliare pura dei fondi costituisce una fase più avanzata del processo di astrazione avviato dai suoi predecessori, cioè dalla rendita marginale alla rendita differenziale. Infatti, ciò che distingue queste tre diverse fasi è proprio il ruolo crescente della componente finanziaria, la quale si presentava nel modo banale del prestito bancario durante il periodo espansivo, per diventare soggetto organizzatore nel riuso urbano e approdare, infine, a una presa di distanza dalla trasformazione fisica che serve però a coinvolgere nel processo di valorizzazione la totalità della massa edilizia, sia quella esistente sia quella in trasformazione. Solo con la terza fase si compie il distacco dalla realtà, poiché la

4 F. Cesarini, P. Gualtieri – I Fondi comuni di investimento – Il Mulino, Bologna, 2005 - p. 71.

5 “La conclusione cui giunge Marx, ma senza spiegare bene il suo percorso, è che la terra dev'essere considerata come una pura risorsa finanziaria, perché si è trasformata in una forma di «capitale fittizio». Questa è la condizione, a mio parere, che determina la forma pura di proprietà fondiaria nel capitalismo”. D. Harvey – L'esperienza urbana – Il Saggiatore, Milano, 1998, p. 118-9. Per l'approfondimento del pensiero marxiano sulla rendita e per la ricostruzione del dibattito classico si veda R. Camagni – Principi di economia urbana e territoriale – Carocci, Roma, 2008.

6 Traggo l'immagine da Stefano Maschietti (Per una cura dell'habitat: pensieri sull'economia globale e sull'oikonomia preglobale, in Oikonomia, a cura di E. Ferrario, Lithos, Roma, p. 630) che individua nella finanziarizzazione “il segno che istituisce la drastica frattura gerarchica, nello spazio-tempo, tra i fattori del ciclo economico, disponendoli su di un piano inclinato, dove è impossibile star fermi o chiamarsi fuori dal gioco o giogo di forze”.

prima e la seconda mantenevano pur sempre un rapporto con la mutazione fisica: la rendita marginale rappresentando la forza centrifuga che spostava i confini dell'espansione e la differenziale costituendo la forza centripeta che induceva il riuso della città industriale. Ora, invece, la città reale diventa quasi un pretesto per una valorizzazione immobiliare che si innalza nei cieli della finanza, condividendone sia i radiosi orizzonti sia le tempeste perfette⁷.

Che la rendita pura rappresenti una fase del tutto nuova rispetto alle precedenti è confermato da un'analisi di lungo periodo condotta nell'Île de France, confrontando una serie storica dei dati dal 1850 ai giorni nostri⁸. Il rapporto tra valori immobiliari e potere d'acquisto si mantiene costante nel lungo periodo, mentre negli anni novanta la rendita mostra un cambio di passo e un andamento sempre più indipendente dai valori economici reali. Cambiano i caratteri della valorizzazione immobiliare nella fase della compiuta integrazione con la finanza. La pervasività della rendita pura libera gli operatori dal problema del consenso che aveva sconfitto i palazzinari e che invece era stato risolto brillantemente dai finanziari-immobiliaristi. Ora il consenso è determinato dalla circolazione generale della finanza (almeno fino a quando le cose vanno bene) e dalle convenienze più o meno reali distribuite ad ampi strati sociali. Non c'è bisogno di conquistarlo sulle singole operazioni, poiché è connesso all'immagine del mondo creata dalla globalizzazione finanziaria. È l'ideologia della rendita pura. Ne fornisce una rappresentazione la griffe del grande architetto che aiuta la valorizzazione proprio perché produce un oggetto sradicato dalla città e connesso all'immaginario globale. Le archistar non progettano luoghi, ma creano brand per la borsa mondiale della moda. Come un prodotto finanziario che ha smarrito il collegamento con l'economia reale, i grattacieli di CityLife a Milano si staccano dalla città per creare figure insolite e contorte. Per ritrovare un principio di realtà allora rimane solo lo sberleffo di chi interpreta l'immagine dei grattacieli come due amici che sostengono il terzo mentre vomita, secondo l'icastica battuta di Gianni Biondillo⁹. In questa fase estrema di astrazione la valorizzazione immobiliare porta a compimento il carattere di capitale fittizio anche nella dimensione spaziale, non solo nella dimensione temporale. Per comprendere appieno la fenomenologia della rendita pura occorrerebbe una rielaborazione delle diverse tradizioni culturali, dal pensiero economico classico, alla teoria della pianificazione, ai modelli dell'economia urbana, alla scuola critica marxista, fino a scovare i filoni più trascurati che hanno analizzato la dimensione simbolica della questione¹⁰.

Comunque, la rendita pura immobiliare partecipa al primato della rendita nell'economia del turbocapitalismo. Infatti, con l'ascesa della finanza la rendita ha sopravanzato il profitto e lo ha intrappolato nella propria logica. Il profitto è tale in quanto entra in un prodotto finanziario. E questa subordinazione diventa ancora più forte verso il lavoro. Nella ripartizione della ricchezza l'aumento più forte è andato a favore della rendita, poi del profitto e il tutto a discapito dei redditi da lavoro. Nella regolazione dei processi e nell'allocazione delle risorse la componente finanziaria è diventata il dominus rispetto all'economia reale. Perfino la struttura dell'impresa è stata piegata nell'unico interesse degli azionisti finanziari, a discapito di tutti gli altri stakeholders¹¹.

7 "Ciò ha trasformato il mercato immobiliare in una sorta di mercato «sottostante» a quello finanziario per immettere titoli di varia natura allo scopo di incrementare la liquidità del sistema economico... La crescita dei valori immobiliari fa leva sull'esistente e solo dopo tracima sul nuovo. Si tratta di un cambiamento radicale del paradigma economico della costruzione della città." G. Caudo, S. Sebastianelli – Dalla casa all'abitare, in AA.VV. – L'Italia cerca casa. Progetti per abitare la città – Catalogo della XI Biennale di Architettura, Electa, Milano, 2008.

8 J. P. Lacaze, La speculation, bienfaits et mfaits, "Revue Urbanisme", n. 362, septembre-octobre 2008, p. 46. L'autore coglie i caratteri nuovi della connessione tra immobiliare e finanza, pur nel quadro di una non condivisibile apologia della rendita urbana. La traduzione italiana del testo, a cura di Aurelien Delpirou, è pubblicata in questo numero di Democrazia e Diritto.

9 Autore tra l'altro di un libro che dedica belle pagine alla Milano di ieri e di oggi: Metropoli per principianti – Guanda, Milano, 2008.

10 Maurice Halbwachs, grande sociologo della memoria collettiva, condusse in gioventù uno studio pionieristico sui prezzi di esproprio a Parigi dimostrando la connessione tra l'immaginario collettivo e la valorizzazione immobiliare: M. Halbwachs - Les expropriations et le prix des terrains à Paris (1860-1900) - Société Nouvelle de Librairie et d'Édition, Paris 1909. Per un'agile ricognizione delle tradizioni di pensiero critico sulla rendita si veda: A. Petrillo – La rendita fondiaria urbana, in "POSSE Politica Filosofia Moltitudini", rivista telematica www.posseweb.net/spip.php?article93

11 S. Andriani - L'ascesa della finanza – Donzelli, Roma, 2006.

Ciò mette fuori gioco la vecchia discussione riformistica sulla rendita come fattore di arretratezza. Anzi, oggi essa si trova a svolgere un ruolo di trascinamento dell'innovazione economica. D'altronde, come spesso accade, il nuovo contiene una rielaborazione dell'antico. Infatti, la novità della finanziarizzazione consiste nel ritrovare un collegamento con l'atto originario dell'appropriazione capitalistica, a lungo dissimulato dall'economia classica e consumato non a caso nel campo della proprietà immobiliare. L'accumulazione del capitalismo nasce infatti nel momento in cui si recintano i terreni liberi formando così la rendita assoluta; in seguito si afferma il mercato che cerca di far dimenticare nell'equilibrio concorrenziale quella prepotenza iniziale. Oggi, con il dominio della rendita finanziaria il capitalismo torna al primato del possesso sulla produzione. Le transazioni finanziarie sono molto più eteree e sofisticate dell'atto di recintare un terreno, ma l'atteggiamento di fondo è il medesimo¹². Il recintare è un atto fondativo non solo per l'economia ma anche per la politica. Il nomos viene da nemein che significa appunto dividere un pascolo, e da qui discende, secondo la classica lettura schmittiana, una categoria fondamentale del politico. Più semplicemente, basta aver visto un film western per sapere che quando si recinta un terreno si forma una rendita e allo stesso tempo si crea un nemico. Il capitalismo finanziario risveglia questi fenomeni primordiali e rilancia il momento dell'appropriazione come terreno comune tra l'economia e la politica. Il primato della rendita porta con sé un potere costituente. Per questo la forma capitalistica contemporanea è accompagnata da una formidabile verticalizzazione del potere in tutti i campi, nello Stato, nell'impresa, nella società.

Il declino nascosto sotto il mattone

Ci si lamenta spesso che l'Italia non è in grado di fare squadra, né di coordinare i comportamenti dei diversi attori sia pubblici sia privati. Ciò non è vero per il decollo della forma pura della rendita, la quale anzi ha goduto della fortunata convergenza di diverse politiche pubbliche, rimaste immuni anche dall'azione demolitrice del nostro incerto bipolarismo. Il mondo degli affari immobiliari, anzi, ha costituito l'unica certezza disponibile per la ristrutturazione delle aziende industriali. I grandi gruppi italiani hanno scoperto le gioie del Real Estate nella seconda metà degli anni novanta. Un'operazione emblematica è condotta da Tronchetti Provera a partire da una joint venture del 1997 con Morgan Stanley, uno dei colossi bancari andato a gambe all'aria nella recente crisi dei subprime, per unificare la gestione del patrimonio dell'industria Pirelli fino a farne un grande operatore immobiliare, la Pirelli & C. Real Estate¹³. Già questa sigla dice tutto sulla trasformazione avvenuta, affiancando un nome importante della storia industriale nazionale con il termine anglofono dell'immobiliare. E non è un caso che una volta esaurita l'euforia immobiliare il gruppo Pirelli abbia sentito l'esigenza di tornare a focalizzarsi sulle attività industriali separandosi dal ramo Real Estate.

L'esternalizzazione dei patrimoni industriali in appositi fondi immobiliari viene realizzata in pochi anni da tutti i grandi gruppi italiani (la Fiat, Benetton, Falck ecc.), da banche e assicurazioni (Ina, San Paolo-Imi, ecc.) e dai grandi enti pubblici (Eni, Enel, Fs ecc.). Si tratta della più importante ristrutturazione del capitalismo italiano di fronte alla sfida della globalizzazione. I gruppi industriali ottengono da questa operazione un netto miglioramento dei propri bilanci, come non sarebbe possibile con nessun'altra ristrutturazione produttiva. I benefici sono molti e di diverso tipo: la copertura di debiti accumulati, la ricapitalizzazione delle imprese, nuovi prestiti ecc. Le perdite nella competizione mondiale vengono dissimulate da una forte ristrutturazione degli asset patrimoniali. Sull'altro lato del processo agiscono le banche che ricevono questi patrimoni e hanno il compito di valorizzarli tramite le società veicolo.

12 C. Vercellone – Crisi della legge del valore e divenire rendita del profitto. Appunti sulla crisi sistemica del capitalismo cognitivo, in A. Fumagalli, S. Mezzadra – Crisi dell'economia globale – Ombre Corte, Verona, 2009.

13 Agli inizi degli anni novanta, il management di IACI (Iniziativa Agricole Commerciali Italiane) e di Vitruvio, società immobiliare del Gruppo Pirelli, riuniscono le attività immobiliari in un'unica società che prende il nome di Milano Centrale. Negli anni successivi entrano in Milano Centrale anche le attività immobiliari del Progetto Bicocca, nel contempo la società sviluppa attività di trading immobiliare e di servizi. Nel 1997 a seguito della joint-venture con Morgan Stanley diventa protagonista di importanti acquisizioni di società immobiliari e di servizi. Nel 2001 la società cambia nome da Milano Centrale in Pirelli & C. Real Estate. Recentemente è stato però annunciato la separazione del ramo immobiliare dal gruppo Pirelli che vuole tornare al core-business industriale: Pirelli RE scissione in primavera – Agenzia Reuters del 1-2-2010.

L'obiettivo viene raggiunto promuovendo una forte crescita della domanda di acquisto, spostando decisamente nel settore immobiliare l'offerta di credito e stimolando in tutti i modi le famiglie ad indebitarsi per la casa. Nel 1999 i prestiti per acquisto di immobili superano per la prima volta quelli per l'acquisto di macchinari industriali fino a raggiungere nel 2005 un rapporto 3 a 1¹⁴.¹⁴ Tre fattori hanno reso possibile il processo. In primo luogo, il funzionamento capovolto del mercato della rendita che, a differenza di quello delle produzioni, aumenta il valore all'aumentare della domanda. Il sistema creditizio riesce così ad innalzare le rendite immobiliari ricevute dalle esternalizzazioni dei gruppi industriali. In secondo luogo, l'innovazione del fondo immobiliare, portando la rendita alla condizione pura di astrazione dalla realtà fisica, consente di sincronizzare la crescita dei valori tra usi residenziali e non residenziali, in maniera che l'aumento della domanda di alloggi da parte delle famiglie riverberi i suoi effetti sulla generalità del mercato immobiliare, valorizzando anche gli ex-patrimoni industriali. Infine, tutto il processo è aiutato dall'abbassamento dei tassi d'interesse determinato dall'introduzione dell'euro. Anzi, il sostegno alla domanda immobiliare è uno dei pochi vantaggi che l'Italia ha saputo trarre dal capolavoro di Ciampi. Tra l'inizio e la fine del circuito della valorizzazione della rendita pura c'è stato un trasferimento del debito delle imprese a carico delle famiglie, con enorme vantaggio del sistema creditizio che lo ha organizzato e gestito. Nel frattempo, le famiglie perdevano quota di reddito anche nel circuito della produzione a favore dei profitti, ottenendo salari insufficienti a pagare l'indebitamento immobiliare. Questa morsa sui bilanci familiari, sia dal lato della rendita sia da quello della produzione, ha causato alla fine il collasso del sistema per insolvenza, non a caso proprio nel modello americano caratterizzato dalla massima intensità del fenomeno. Un altro catalizzatore del processo è stato il superamento dell'equo canone nel 1998 con la conseguente liberalizzazione dei fitti. Era una decisione obbligata in seguito al pronunciamento della Corte Costituzionale, ma andava accompagnata con una riforma delle politiche di edilizia sociale. Invece, l'euforia del mercato di quegli anni convinse la sinistra a smantellare le politiche pubbliche, affidando la tutela dei redditi bassi solo all'erogazione di un bonus, un contributo pubblico al pagamento dell'affitto, rivelatosi in seguito incompatibile con il debito pubblico. D'altronde, se lo strumento avesse funzionato su larga scala si sarebbe ridotto ad un finanziamento statale della rendita immobiliare, che certo non può essere considerata una politica di sinistra e neppure di buon senso. Il governo di centrodestra ha poi dato impulso a tutti i fenomeni di valorizzazione immobiliare: lo scudo fiscale ha consentito, per due volte in pochi anni, il ritorno quasi gratuito di capitali spesso inconfessabili, che hanno trovato una sponda sicura nei fondi immobiliari. La dismissione dei patrimoni degli enti previdenziali, mediante le poco trasparenti società veicolo della Scic, ha spinto nella medesima direzione. Il condono edilizio ha fatto emergere sul mercato legale una fetta del consistente patrimonio abusivo, con un coinvolgimento politico e ideologico di ampi strati popolari nella valorizzazione immobiliare. Infine, perfino la legge di incentivazione tecnologica, la sedicente Tecnotremonti, in realtà è servita a detassare la costruzione di nuovi fabbricati industriali per favorire la dismissione dei vecchi impianti e quindi liberare le relative rendite differenziali. A questa coerente politica di sviluppo della rendita è mancata solo la ricetta americana del mutuo sulla casa impiegato per sostenere i consumi delle famiglie. Ad avanzare tale proposta fu proprio Tremonti, oggi passato a parole tra i nemici giurati del mercatismo. Se fosse stata attuata avrebbe portato tante famiglie italiane sul lastrico, come si vede oggi negli Usa. Una volta scoppiata la crisi l'unica risposta che ha saputo immaginare Berlusconi è stata una nuova sollecitazione al mercato immobiliare con l'introduzione del premio di cubatura per gli ampliamenti edilizi¹⁵. L'insieme di questi provvedimenti configura una coerente politica nazionale, forse l'unica che può fregiarsi di questo titolo, poiché in nessun altro settore si è realizzata una tale concordia di obiettivi e di realizzazioni. Innanzitutto, sul piano politico con una relativa sintonia tra destra e sinistra. Poi sul piano istituzionale, con un'inusuale consonanza tra l'intervento dello Stato e quello di Regioni, Province e Comuni, tranne poche e meritorie eccezioni¹⁶.

14 G. Caudo, S. Sebastianelli – Dalla casa all'abitare, in L'Italia cerca casa – Catalogo della Mostra Internazionale di Architettura della Biennale di Venezia, Edizione 2008 a cura di Francesco Garofalo.

15 Si veda in questo numero di Democrazia e Diritto l'articolo: V. Cerulli Irelli, L. De Lucia - Il secondo "piano casa". Una (incostituzionale) depianificazione del territorio.

16 Un'ampia rassegna delle molte esperienze negative e delle poche realizzazioni positive si trova nel sito meritoriamente inventato e gestito da Edoardo Salzano: www.eddyburg.it.

Neppure i media, prima della recente crisi, avevano mai raccontato i meccanismi più o meno occulti del fenomeno, lasciando quindi l'impressione di un ampio consenso dell'opinione pubblica¹⁷. Certo, la pubblicistica è stata ingenerosa con la rendita immobiliare, non ne ha mai parlato prima quando tirava la carretta dell'economia italiana e ora che le cose vanno male si sprecano le accuse di aver drogato lo sviluppo. Eppure in questi anni è stata l'unica componente del Pil in forte e costante aumento. Per il resto è prevalso l'andamento negativo. Se si fosse raccontata così l'economia italiana avremmo avuto una percezione più chiara della nostra fragilità. Il declino si è nascosto sotto il mattone. Questa politica ha aiutato la ricollocazione del capitalismo italiano nei confronti della globalizzazione. I grandi gruppi industriali, infatti, hanno capito molto presto che non avrebbero retto la concorrenza con i paesi emergenti; già alla fine degli anni ottanta e più decisamente nel decennio successivo hanno intrapreso politiche di ripiegamento nei settori protetti dalla decisione pubblica e in quelli tendenzialmente monopolistici. La Fiat di Romiti è stata caratterizzata dal costante ridimensionamento del core-business dell'automobile fino alle avventure mancate nei servizi, prima nell'elettricità con l'operazione Edison e poi nei telefoni con la privatizzazione Telecom. Solo con Marchionne l'azienda ha riscoperto la sua forza nella vocazione industriale. Quel grande patrimonio di tecnologia che era Telecom è stato sfiancato dalle incursioni prima della Fiat, poi della "razza padana" e infine della Pirelli, divenendo il luogo privilegiato in cui il capitalismo italiano risciacquava i propri debiti e si assicurava una protezione dalla competizione internazionale. Le privatizzazioni delle autostrade e degli aeroporti hanno dato l'occasione di ripiegamento a Benetton, considerato fino al decennio precedente l'emblema del successo internazionale del made in Italy. In questo grande ritiro del capitalismo italiano dalla globalizzazione sono stati coinvolte tante altre imprese medie e piccole. Non tutte fortunatamente, anzi, alcune medie imprese sono uscite dalle difficoltà con importanti innovazioni di valore aggiunto, diventando le aziende pivot delle esportazioni degli ultimi anni. Ciò dimostra che il protezionismo non era una strada obbligata e che si poteva reagire alla globalizzazione con nuovi percorsi di sviluppo produttivo. La forza di gravitazione della rendita immobiliare ha offerto a quel ripiegamento diversi incentivi ben coordinati tra loro. La rendita pura, trovandosi in piena bolla speculativa, è stata in grado di offrire livelli di redditività di gran lunga superiori a quelli sempre più incerti dei profitti industriali messi in pericolo dalla concorrenza sui bassi costi del lavoro dei paesi in via di sviluppo. Inoltre, la rendita ha offerto alla creazione del valore un rifugio patrimoniale ben protetto dai venti della competizione internazionale, svolgendo per questa via una funzione simile a quella dei monopoli dei servizi pubblici. Si presenta fortemente ambiguo il bilancio del decennio: la risorsa immobiliare ha contribuito alla pur debole crescita, ma sorge il dubbio che la sua fortuna sia andata a discapito di altre opportunità. L'acqua si dirige dove trova la strada e l'immobiliare è in grado di aprirla meglio di altri settori. E' stata proprio la rendita la vera responsabile di quella bassa crescita, poiché ha sottratto risorse importanti agli impieghi produttivi per destinarle a finalità speculative¹⁸. A forza di creare valore spostando risorse dall'industria al mattone alla fine si ottiene bassa produttività del sistema. La rendita deprime l'economia mentre si vanta di salvarla. Qui risiede la sua forza ideologica, la sua intrinseca capacità di mistificare la realtà, la sua ambigua creazione di ricchezza. La bassa produttività, il vero malanno italiano del decennio, è quindi determinata per larga parte dallo straordinario successo della politica pro-rendita. Esso corrisponde ad un modo d'essere profondo del Paese, ad una sorta di *genius loci* che solo nel mattone è in grado di rendere coerenti e durature le strategie di molti attori pubblici e privati. E' stato un decennio di grande retorica sulla società della conoscenza, innovazioni tecnologiche e produzioni immateriali, ma nella realtà ha vinto la componente più vecchia e pesante dell'economia italiana. Basta pensare al ruolo che ha svolto il sistema bancario: se un inventore chiede un prestito per realizzare una nuova tecnologia sicuramente la banca propone l'ipoteca della sua casa, certo non si affida alla valutazione delle probabilità di successo di quella innovazione. Il sistema creditizio non ha neppure gli strumenti per valutare gli investimenti immateriali, ma conosce alla perfezione la dinamica della rendita pura, di cui è stato il grande architetto nell'ultimo decennio.

17 Negli ultimi tempi si sprecano invece gli articoli di stampa sulla questione immobiliare, quasi sempre con un tono scandalistico che mette in ombra i caratteri strutturali. Si veda, ad esempio I furboni del mattone, "L'Espresso" del 29-1-2009.

18 Giulio Sapelli individua in questo meccanismo la ragione generale della bassa crescita mondiale e quindi ancora di più nel caso italiano, si veda: La crisi economica mondiale – Bollati Boringhieri, Torino, 2008, pp. 9-17.