



# **ANALISI DELLA RENDITA E RELAZIONI CON LA CRESCITA**

## RICONOSCIMENTI

Il lavoro è stato curato da Vincenzo Larosa, PhD in Economia e Management, nell'ambito di una borsa di studio intitolata da Regione Toscana in memoria di Riccardo Conti. Riccardo Conti è stato assessore all'Urbanistica negli anni 2000/2010 e ha promosso studi e ricerche sui temi della rendita. La ricerca è stata svolta nell'area Economia pubblica e territorio coordinata da Patrizia Lattarulo, con la supervisione di Chiara Agnoletti e la collaborazione di Leonardo Piccini per il capitolo 3. Si ringrazia Annalisa Caloffi dell'Università di Firenze per l'interesse dimostrato verso il tema di analisi.

# Indice

<b>Introduzione al lavoro</b>	5
<b>1. La rendita nella letteratura economica</b>	9
1.1 Natura e tipologie di rendita	11
1.2 Gli effetti della rendita pura: opportunità e problematiche	13
<b>2. Rendita e settore immobiliare in Italia: dalla bolla del 2008 a oggi</b>	17
2.1 Il settore delle costruzioni e mercato immobiliare: stato dell'arte e prospettive	21
2.2 Il settore delle costruzioni: specificità toscane e nazionali	24
<b>3. Il sistema economico toscano: il quadro generale</b>	29
3.1 L'economia regionale: dinamiche recenti	31
<b>4. Rendita di scarsità: <i>opportunità o freno</i> allo sviluppo? L'economia toscana e i rapporti con la rendita</b>	35
4.1 Analisi del valore aggiunto e settori sospetti di rendita	35
4.2 Produttività, remunerazione fattori produttivi ed effetto sui processi di accumulazione	39
4.3 Gli investimenti: effetto di spiazzamento e rendita nel decennio post crisi	44
<b>5. Il mercato immobiliare in Italia e in Toscana: tra tendenze globali e specificità regionali</b>	51
5.1 Il mercato immobiliare e i risvolti sulla crescita in Toscana	54
<b>6. Il settore del turismo, rendita e gentrificazione nel decennio 2010-2020</b>	63
6.1 Il fenomeno emergente <i>Airbnb</i> e relazioni con il mercato immobiliare	65
6.2 <i>Airbnb</i> e le peculiarità toscane: la Zona Unesco di Firenze	71
6.3 Criticità e prospettive per una regolamentazione del mercato degli annunci <i>Airbnb</i> : una conclusione	79
<b>Considerazioni di sintesi</b>	83
<b>Bibliografia</b>	89



## Introduzione al lavoro

Negli ultimi decenni, è sempre più diffuso il sospetto che la scarsa competitività del nostro Paese sia da attribuire, tra le altre cause, alla rendita. Quando si parla di rendita (fondiarria, finanziaria, di posizione, ecc.) si fa riferimento a una molteplicità di fenomeni legati alla scarsità di alcuni fattori produttivi, o alla presenza di posizioni dominanti o, ancora, all'esistenza di inefficienze. In caso di presenza di rendite si verifica un aumento generalizzato dei prezzi di beni e servizi che, tradizionalmente, comporta effetti distorsivi nella distribuzione della ricchezza. È questa la motivazione di fondo che associa generalmente alla rendita una connotazione negativa: a impossessarsi dei benefici della rendita è, nella maggior parte dei casi, il proprietario del fattore, un soggetto che tradizionalmente non partecipa al processo produttivo.

La presenza di rendite è stata spesso indicata tra le possibili cause della bassa crescita dei sistemi economici maturi. In particolare, non pochi osservatori hanno identificato nella rendita una delle possibili cause del rallentamento della crescita nel sistema economico nazionale e regionale, tanto più toscano, date le implicazioni sulla rendita legate al modello territoriale, alla concentrazione degli attrattori turistici, culturali e paesaggistici e al loro rilievo internazionale. Per questa ragione, diversi studiosi, dopo aver analizzato i fenomeni connessi alla rendita, hanno identificato alcune politiche di contrasto, occupandosi in particolare dei soggetti che se ne appropriano e dei modi con cui può essere redistribuita alla collettività. In ogni caso, opporsi al fenomeno non vuol dire annullarne gli effetti che infatti, secondo la letteratura di riferimento sulla rendita fondiaria, sono ineliminabili poiché fortemente correlati alle preferenze localizzative della popolazione. Infatti, questa trova affermazione a seguito delle esigenze localizzative espresse da molteplici funzioni, connessa ai vantaggi urbani (quali ad esempio accessibilità, presenza di servizi pubblici, ecc) e alla competizione tra usi e funzioni diverse.

Nello stesso tempo, il settore immobiliare e quello delle costruzioni, rivestendo un ruolo cruciale sull'andamento dell'attività produttiva e sulla stabilità del sistema finanziario, comportano effetti sull'economia reale e hanno diverse implicazioni sui fenomeni legati alla rendita. In Italia, il comparto immobiliare rappresenta oltre un quinto del PIL, mentre le attività immobiliari costituiscono i due terzi della ricchezza delle famiglie. Il mercato immobiliare infatti influenza l'attività economica in differenti modi e, tra gli altri, la variazione del valore degli immobili si riflette sull'accumulazione di capitale e sul settore delle costruzioni, provocando effetti di diversa natura nel mercato del credito.

La variazione dei prezzi delle abitazioni, inoltre, influenza le scelte di consumo degli operatori economici oltre che il sistema finanziario tutto, particolarmente esposto, come dimostrato dalla storia recente, agli shock provocati dal settore. Infatti, nell'ultimo ventennio, l'innovazione nel mercato dei mutui e degli strumenti finanziari ha accresciuto l'esposizione del sistema finanziario al ciclo immobiliare. Assume prima importanza dunque, l'analisi delle trasformazioni che hanno interessato l'economia globale all'indomani della crisi finanziaria del 2008, a partire dalla quale, in Italia, si è interrotta la lunga fase di espansione del comparto immobiliare avviata nel dopoguerra, e cresciuta esponenzialmente alla fine degli anni Novanta. L'indebolimento del settore immobiliare, pur avendo reagito con ritardo nel comparto residenziale, ha avuto un impatto globale coinvolgendo anche il nostro Paese, soprattutto le regioni del Centro Italia. Successivamente al 2012 si registrano segnali di attenuazione della fase recessiva, bruscamente interrotti dalla crisi sanitaria ed economica del 2020 da *Covid-19* che mostra prospettive incerte.

A partire da queste considerazioni, il lavoro analizza le tendenze recenti del mercato immobiliare italiano e in particolare toscano e ne valuta l'impatto sulla crescita economica nazionale e regionale. In particolare, il contributo si propone *in primis* di delineare la trasformazione della relazione tra il settore immobiliare e il ciclo finanziario che ha visto il mercato immobiliare trasformarsi a partire dal primo decennio del 2000; successivamente analizza come la trasformazione strutturale e di lungo periodo abbia influenzato i processi di evoluzione urbana del territorio toscano e nazionale, oltre le attività di ricapitalizzazione territoriale che in Italia, attraverso le misure di sostegno al settore, nel periodo post-crisi, ne hanno visto il rilancio (si pensi ai fenomeni emergenti di sfruttamento del patrimonio edilizio e della rendita immobiliare).

La Toscana, nel periodo considerato dall'analisi, ha mostrato un ritmo di crescita inferiore rispetto a quello di altre realtà nazionali e internazionali con caratteristiche simili, pur presentando livelli di benessere della popolazione e una ricchezza media più elevati. Ricchezza favorita, tra gli altri fattori, anche alla disponibilità di abitazioni di proprietà e dall'elevata importanza storica e paesaggistica del territorio. Secondo la letteratura di riferimento, la dicotomia, in tema di crescita e benessere, può essere dovuta a diversi fattori a livello regionale: caratteristiche del sistema economico e in particolare del sistema produttivo, caratteristiche geografiche e sviluppo del settore terziario, limitata apertura internazionale dei settori produttivi rispetto agli altri territori, squilibrio nella bilancia commerciale tra esportazione e importazioni, limitata efficienza produttiva e capacità di innovazione.

Il tema della rendita, inoltre, assume particolare importanza nel territorio Toscano, come evidenziava Riccardo Conti (2011), assessore regionale all'urbanistica nel periodo 2010-2020. Il suo impegno politico si è infatti concentrato principalmente sul contrasto alla rendita, come fonte di inefficienze strutturali e rallentamenti nella crescita del sistema regionale. L'impegno profuso da Conti ha riguardato in particolare l'introduzione di politiche riformiste in un tempo in cui, come affermava lui stesso (2011) «*c'è un gran bisogno di una ripresa di attenzione ai temi della città e della cultura urbanistica, come ad una riscoperta dell'economia urbana*». In questa prospettiva, diventa fondamentale, dunque, la sfida politica e culturale al contempo per comprendere e governare le profonde trasformazioni territoriali ed economiche in corso che hanno preso avvio nei decenni precedenti. La relazione tra finanza e mercato immobiliare, in particolare, si è intensificata, creando una "*ridislocazione di poteri e potenze, con uno sconvolgimento di assetti e gerarchie urbane*" come aveva sapientemente annunciato Riccardo Conti all'indomani della bolla immobiliare del 2008. Diventa dunque necessario, analizzare le eventuali politiche di contrasto, osservando i percorsi necessari ad aumentare le capacità redistributive alla collettività, per valutare se la appropriazione della rendita avviene secondo un congruo processo redistributivo-remunerativo dei vari fattori interni al processo tecnologico di produzione e anche delle esternalità.

Obiettivo principale del lavoro diventa dunque comprendere se la rendita di scarsità, fenomeno che caratterizza il settore immobiliare toscano e italiano, è "*sabbia o olio*" negli ingranaggi della crescita economica territoriale. Si esaminano gli effetti sulla crescita al fine di ricavare le relazioni con le performance del sistema economico e se questa costituisca una specificità regionale. Si analizza il mercato immobiliare toscano e le sue caratteristiche a livello regionale, attraverso una lettura del fenomeno in una comparazione nazionale e internazionale nel decennio successivo alla crisi del 2008, sino ai giorni nostri, osservando i fenomeni emergenti legati principalmente al settore turistico, al fine di comprendere i cambiamenti intervenuti e se la crisi ha in qualche modo modificato la struttura economica dei settori indagati.

Il contributo, dopo l'introduzione generale, nel primo capitolo illustra il tema della rendita nella letteratura economica classica, specifica la natura, le tipologie e gli effetti della stessa sui sistemi economici territoriali e indaga il fenomeno della rendita e come esso è correlato alla crescita economica. Nel secondo capitolo, si definisce la rendita e i suoi rapporti con il settore immobiliare e delle costruzioni, all'indomani della bolla immobiliare del 2008. Si analizza il decennio successivo alla crisi nel confronto nazionale e internazionale, illustrando stato dell'arte e prospettive. Nel terzo capitolo, a partire dalle considerazioni di carattere nazionale e internazionale, si confronta il quadro macro economico toscano, con quello nazionale, degli ultimi decenni, e si propone un focus sul post crisi, evidenziandone l'economia regionale e le dinamiche recenti collegate ai settori sospetti di rendita. Nel quarto capitolo, si approfondisce il tema della rendita di scarsità, al centro dell'attenzione dell'economia regionale toscana, i risvolti di questa, in seguito al crollo dei prezzi immobiliari e del settore delle costruzioni. L'obiettivo di questa parte è capire se questa tipologia di rendita abbia rappresentato una opportunità per la crescita o abbia costituito un freno allo sviluppo. Nel quinto capitolo, il focus è sul mercato immobiliare italiano a confronto con quello toscano del quale si analizzano i risvolti sulla crescita regionale. Nel sesto capitolo si osserva il fenomeno dei *Airbnb* e come questo ha cambiato la domanda turistica e l'offerta, con importanti conseguenze sui contesti urbani e in generale sul riuso delle abitazioni anche in aree periferiche. Infine si presentano alcune considerazioni di sintesi al lavoro.



## 1. LA RENDITA NELLA LETTERATURA ECONOMICA

Il concetto di rendita è di grande complessità teorica. Nella concezione degli economisti classici (*Smith, Ricardo, Malthus*) la rendita è la remunerazione del fattore produttivo terra, o più in generale, delle risorse naturali scarse. Una seconda definizione, offerta dai neoclassici, definisce la *rendita paretiana* il rendimento aggiuntivo di un fattore che il titolare riceverebbe rispetto all'uso alternativo immediatamente peggiore, corrispondente al costo opportunità.

Secondo gli schemi dell'economia classica, l'analisi della rendita viene inserita nelle teorie di distribuzione del reddito, e si focalizza sui tre fattori della produzione, *terra, lavoro e capitale*, ognuno dei quali realizza la produzione di una tipologia di reddito (rispettivamente *rendita, salario e profitto*).

Nella prospettiva *classica*, la rendita deriva dalla "scarsità" ineliminabile del fattore terra, termine con il quale si identificano le risorse naturali. Essa inoltre, è definita come residuale: la rendita è ciò che residua dal sovrappiù, una volta remunerati lavoratori e capitalisti al saggio naturale.

Circa le modalità di determinazione della rendita, nell'ambito degli studi dell'economia classica, *Malthus*<sup>1</sup> prima, e *Ricardo*<sup>2</sup> poi, agli inizi dell'Ottocento svilupparono la *teoria della rendita differenziale*, che dimostrò come la rendita non entri a far parte del prezzo reale di una merce. Tale teoria costituì la base dello sviluppo dell'approccio marginalista e venne formulata attraverso la *teoria della rendita differenziale estensiva* e la *teoria della rendita differenziale intensiva*: la prima spiega l'esistenza della rendita tramite i diversi gradi di fertilità della terra e il comportamento concorrenziale degli imprenditori; la *teoria della rendita differenziale intensiva*, invece, a partire dalle critiche mosse al modello estensivo, dimostra l'esistenza della rendita anche sulla terra marginale.<sup>3</sup>

Nell'alveo della definizione di *rendita classica*, l'economista tedesco *von Thünen*, fu il primo a studiare la distribuzione spaziale delle rendite<sup>4</sup>, evidenziando l'importanza della "centralità" del terreno agricolo, rispetto, alla periferia, e il ruolo dei trasporti. In funzione di tale analisi, lo studioso rilevava che la rendita elevata destinava i terreni al centro della città non a usi agricoli, ma residenziali e commerciali. *Von Thünen* definì la rendita di localizzazione fattore essenziale che suddivide l'area di uno territorio in zone distinte di utilizzazione delle terre.

Secondo *Marx*, la rendita terriera era una forma di sfruttamento: i proprietari terrieri erano in grado di ottenere redditi soltanto perché controllavano risorse naturali scarse. Secondo la sua analisi, essi ricevevano una parte del plusvalore della società capitalistica redistribuito dal settore industriale, dove gli operai lo producevano. Tuttavia, a differenza degli altri economisti classici, *Marx* considerava anche i capitalisti industriali come semplici redditieri che estraevano surplus economico dal lavoro senza contribuire allo sviluppo dell'economia.

---

<sup>1</sup> *Ricerca sulla natura e sul progresso della rendita*, 1815.

<sup>2</sup> Nel lavoro "*Essay on the influence of a low price of corn on the profits of stock*" (1815), l'economista classico *Ricardo* afferma «È a questo punto che sulla terra di prima qualità comincia a pagarsi una rendita, l'ammontare della quale dipenderà dalla differente qualità dei due tipi di terra. Quando si mette a coltura la terra di terza qualità, comincia ugualmente la rendita sulla terra di seconda qualità; nello stesso tempo aumenterà anche la rendita pagata sulla terra di prima qualità. [...] Ad ogni successivo aumento della popolazione, che obbligherà un paese a ricorrere alla terra di peggiore qualità, aumenterà la rendita su tutta la terra più fertile».

<sup>3</sup> Per un approfondimento cfr. Rusci, S. (2018), "*La Rigenerazione della rendita. Teorie e metodi per la rigenerazione urbana attraverso la rendita differenziale*", Mimesis edizioni.

<sup>4</sup> *Johann Heinrich von Thünen* definì la sua teoria nel 1842 nell'opera «*Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*» tradotta in lingua inglese in «*Isolated State*».

Nella definizione classica quindi, la rendita assume la forma del reddito che il proprietario di certi beni percepisce in conseguenza del fatto che tali beni sono scarsi (come nel caso di risorse naturali corrispondenti ai cosiddetti beni comuni tradizionali) o soprattutto vengono resi disponibili in quantità scarsa (si pensi ai beni comuni immateriali). In altri termini, l'esistenza della rendita si basa su forme di proprietà e/o posizioni di forza di tipo monopolistico che permettono di trarre beneficio dall'esistenza o dalla creazione deliberata di una scarsità artificiale di risorse imponendo prezzi più elevati di quelli giustificati dai loro costi di produzione.

Tuttavia, la rendita si distingue dal profitto che, secondo la definizione classica è la remunerazione del capitale e consiste nell'ottenimento di un reddito proporzionale ai capitali impegnati nella produzione. Secondo la concezione ereditata dai classici, la rendita è quello che resta dopo che sono stati remunerati tutti coloro che contribuiscono alla produzione.

D'altro canto, gli economisti neoclassici (primo fra tutti *Pareto*), introducono un concetto più generale: essi indicano per *rendita economica* qualsiasi remunerazione eccedente il *costo opportunità*<sup>5</sup> dove la rendita corrisponde alla differenza tra il reddito e il costo opportunità e si distingue dal profitto che è pari alla differenza tra ricavi e costi d'impresa.

Nella visione neoclassica, dunque, il concetto di rendita suggerisce che il proprietario di qualsiasi input può ricevere un reddito che ecceda il minimo necessario ad impiegare il fattore in un particolare utilizzo produttivo, e la rendita può essere considerata la stima di quanto dovrebbero cambiare i prezzi di mercato finché l'allocatione di quel particolare input cambi. Inoltre, i rendimenti degli investimenti in impianti specializzati hanno alcune qualità simili a quelle della rendita terriera, poiché una volta effettuati, il prezzo necessario a portare l'impianto in produzione è molto inferiore a quello necessario a ripagarne il costo originale. La differenza tra queste due quantità è detta *quasi-rendita*, ossia non una rendita vera e propria, perché senza un'aspettativa razionale di ritorno economico l'investimento originario non sarebbe stato effettuato<sup>6</sup>. La generalizzazione del concetto di rendita per comprendere le *quasi-rendite* e i ritorni oltre il costo opportunità evidenzia il ruolo delle barriere alla concorrenza nella determinazione di questo tipo di rendite<sup>7</sup>. Le restrizioni al numero di soggetti che entrano nel mercato concorrenziale, tuttavia, avrebbero l'effetto di incrementare il rendimento atteso sugli investimenti, senza aumentare il numero di ingressi nello stesso mercato. Questo tipo di attività è detto *rent-seeking* che assimila i ritorni che si realizzano ai profitti di monopolio.

Al di là della visione di rendita neoclassica, la teoria tradizionale della rendita dunque è quella *ricardiana*, che resta valida anche in formulazioni moderne più rigorose e complesse<sup>8</sup>.

---

<sup>5</sup> Il *costo opportunità* è ciò a cui si deve rinunciare per effettuare una scelta economica: esso è pari al valore della migliore alternativa. Compiere una scelta determina un costo in termini di tempo o di denaro (o entrambi), e il costo opportunità rappresenta la scelta migliore tra le possibili. Laddove un fattore produttivo può essere impiegato per vari usi economici alternativi, il reddito acquisito (o semplicemente il prezzo pagato) per un fattore nel suo uso attuale potrebbe essere superiore a quello minimamente richiesto ad attrarre il fattore all'utilizzo attuale. Si può immaginare che il prezzo pagato per il fattore scenda ad un livello tale da far sì che il fattore venga trasferito all'utilizzo immediatamente peggiore. Tale prezzo è chiamato *costo opportunità del fattore*.

<sup>6</sup> Se l'investimento non fosse ripagato, il capitale specializzato potrebbe essere lasciato ad usurarsi senza riparazioni.

<sup>7</sup> Si consideri il caso dei medici o dei liberi professionisti: questi dopo aver fatto un grande investimento in capitale umano, in termini di educazione e formazione, che ha applicazione limitata al di là della pratica medica. In un mercato concorrenziale, ad esempio, per i servizi medicali, la retribuzione di un medico verrebbe ribassata finché la redditività attesa dell'investimento sommerso in formazione (corretta per il rischio) fosse prossima all'unità, cioè, appena sufficiente a giustificare l'investimento. In un certo senso, l'investimento richiesto diventa una barriera all'ingresso, scoraggiando gli aspiranti medici quando la rendita sull'investimento rischia di azzerarsi con la concorrenza.

<sup>8</sup> *Ricardo* esamina cause e modalità di formazione della rendita e l'impatto della rendita sul profitto e sull'accumulazione, derivandone i collegamenti con la teoria del valore e della distribuzione.

Al proprietario di un terreno viene corrisposta una rendita per l'uso, che egli concede a terzi, ma ciò avviene perché non vi è disponibilità illimitata di terre egualmente fertili. Quando, con lo svolgersi del processo di accumulazione e di sviluppo, aumenta la domanda di prodotti agricoli, vengono messe a coltura terre meno fertili, o vengono coltivate più intensamente, ma a costi unitari maggiori, le terre già in produzione. Il maggior prezzo dei prodotti copre un maggior costo al margine, intensivo o estensivo, e determina la formazione di nuove rendite e l'aumento delle rendite già in essere<sup>9</sup>.

*Ricardo* rileva, come in genere tutti gli economisti classici, che la rendita agricola o mineraria è l'effetto e non la causa dell'elevato valore dei relativi prodotti e pertanto non può essere considerata una componente del prezzo, il quale è solo determinato dal costo di produzione nella terra meno fertile. I prezzi aumentano a causa dell'aumento di domanda, nella misura necessaria a coprire i maggiori costi unitari che occorre sopportare per soddisfare tale domanda; non a causa del preconstituirsi di posizioni di rendita. In questo senso, la rendita non è da considerarsi parassitaria e fenomeno socialmente deprecabile (*cf.* Bellanca, 2018)<sup>10</sup>. Infine, è necessario rilevare come non vi sia alcuna connessione, nella teoria della rendita, fra rendita medesima e inefficienza o arretratezza. Il minor rendimento della terra aggiuntiva non può dipendere dall'impiego di tecniche inferiori, nonostante la scarsità della terra possa favorire l'impiego di metodi di produzione diversi. L'inefficienza quindi non è una condizione per il manifestarsi di rendite.

### **1.1 Natura e tipologie di rendita**

La letteratura economica ha dedicato grande attenzione al tema della rendita e agli effetti sui prezzi dei beni, sulla crescita economica e sul sistema economico. Primaria importanza assume il fenomeno dello sviluppo urbano in relazione alla rendita.

Le scelte localizzative dipendono da diversi fattori correlati alla rendita e connessi ai settori delle costruzioni e immobiliare. Questa relazione ha subito una forte evoluzione in relazione al ciclo economico che ha interessato l'economia mondiale a partire dalla bolla del 2008.

Al fine di analizzare le interconnessioni tra rendita e sviluppo economico, e le dinamiche recenti legate agli effetti della crisi economica, è fondamentale riprendere la definizione di rendita fondiaria urbana.

Secondo gli economisti classici (*Smith, Ricardo, Marx, Stuart Mill*) la rendita costituisce un "reddito non guadagnato", a differenza di salari, profitti e interessi, in quanto non si compie alcuna azione per favorirne l'accumulazione e non vi è il rischio da parte di chi investe o è proprietario del fattore produttivo. Il *suolo*, in questo caso, con una destinazione rivolta all'edificazione abitativa o produttiva o di servizio, rappresenta un bene scarso e produttore di un utile non vincolato al tipico rischio di impresa. Camagni (2012, p. 183) definisce la rendita fondiaria «l'oggettivazione in termini economici e di prezzo, e la assegnazione a ogni singolo suolo o immobile, del valore che i singoli attori economici attribuiscono esplicitamente o implicitamente a ogni "situazione" territoriale nei loro processi di definizione delle scelte localizzative» (Camagni, 2012, p. 183).

---

<sup>9</sup> A loro volta, l'aumento dei prezzi dei prodotti agricoli provoca un aumento dei salari nominali. Si presume che l'industria operi a rendimenti costanti e in regime di concorrenza: in conseguenza, i prezzi dei prodotti industriali non aumentano (cadono i prezzi relativi); il tasso di profitto comune a tutti i settori (compresa l'agricoltura) diminuisce; oltre un certo punto cominciano a diminuire anche i profitti (Spaventa, 2013).

<sup>10</sup> In un processo di sviluppo in cui sia possibile verificare le premesse di fatto della *teoria ricardiana* il manifestarsi e il crescere della rendita costituiscono il prodotto inevitabile dello sviluppo medesimo. Quest'ultima caratteristica non è del caso, più importante, in cui ostacoli artificiali all'entrata di nuove imprese in un settore consentano il formarsi di sovrapprofitti che sono causa evitabile e non effetto inevitabile di un maggiore prezzo.

I meccanismi di *rendita fondiaria* sono stati ricondotti in letteratura allo sviluppo urbano e demografico, verificatosi a partire dal 1950, che ha favorito, a sua volta, una richiesta crescente di suoli, urbani e agricoli. La *rendita fondiaria* consiste dunque, in quel *vantaggio differenziale* fra terreni e immobili diversi generato dalla localizzazione del terreno considerato. Si definisce *rendita differenziale* quella generata dalla prossimità del suolo alle infrastrutture di trasporto, alle centralità e ai beni pubblici urbani (stazioni, università, tribunali, parchi, monumenti); la *rendita assoluta* invece, è quella generata dalla presenza di infrastrutture materiali e delle economie di agglomerazione legate alla densità abitativa e più specificatamente al confronto macro-territoriale fra la campagna e la città.<sup>11</sup>

In base alle modalità di conseguimento della rendita, Camagni (2019) distingue:

- *Rendita in senso proprio* cioè il *ricavo* ottenuto dal proprietario per l'affitto del bene, che è tassato sul reddito conseguito effettivamente;
- *Rendita intesa come valore patrimoniale*, tassata dall'IMU e dalle sue varianti;
- *Rendita intesa come plusvalore di trasformazione* detta anche *rendita speculativa*, ossia l'incremento di valore (*capital gain*) che consegue al cambio di destinazione d'uso del suolo o alla trasformazione degli immobili: essa è pagata dal proprietario come tassa sul *capital gain* a livello nazionale e dal *developer* attraverso gli oneri di urbanizzazione a livello locale.

La *rendita* assume un connotato negativo perché spesso associata a un privilegio goduto da un individuo in maniera *apparentemente* ingiusta. In realtà, in economia la rendita è, come tutte le altre forme di reddito (salari, profitti, etc.), ottenuta da un individuo in quanto proprietario di un fattore (terra, capitale o lavoro), ossia la remunerazione che deriva dal fatto che quel fattore è, per qualche sua proprietà intrinseca, scarso. Data la scarsità del fattore, quando l'offerta non è in grado di assecondare la domanda del bene, il prezzo porta in equilibrio il sistema, fornendo una rendita al proprietario del fattore scarso.

La discussione sulla rendita, come evidenzia Casini Benvenuti (2011), tradizionalmente verte sulla dicotomia *rendita pregio* o *rendita privilegio*. Stando alla definizione di rendita, essa non presenta il connotato negativo che gli viene abitualmente attribuito, quando la si associa a un privilegio, ma un compenso offerto dal mercato per la sua scarsità.<sup>12</sup> Anche il lavoro può essere scarso: si pensi ad alcune abilità particolarmente rare. Tali conoscenze rendono scarso il fattore produttivo lavoro – dei dipendenti ma anche degli imprenditori che lo posseggono – remunerandoli più di quanto riceverebbero in occupazioni alternative.<sup>13</sup>

La rendita diviene, quindi, espressione di un *pregio posseduto come fattore produttivo* senza che il proprietario abbia grandi meriti, quando questi derivano in larga parte dal passato e rappresentano la situazione di privilegio (o di vantaggio) acquisita in precedenza.

La letteratura presenta altre forme di rendita, come il *monopolio* e l'*oligopolio*. Quando l'ingresso di altri produttori all'interno di un'industria è ridotto o impedito, a causa di barriere all'entrata o di mercati particolarmente regolamentati, l'utilizzo di fattori produttivi da parte di uno o di pochi operatori, consente elevate remunerazioni. In quest'ultimo caso, il fattore produttivo non è scarso

---

<sup>11</sup> Negli ultimi decenni si parla quasi esclusivamente di *rendita urbana differenziale*. Infatti, questa tipologia di rendita non è generata dalla trasformazione della destinazione del suolo (da agricolo a edificatorio), bensì dalla generazione di utile che si realizza grazie alla particolare posizione del suolo posseduto in relazione al territorio in cui si colloca, oppure per le particolari caratteristiche che lo rendono ancora più scarso e irripetibile.

<sup>12</sup> Anche nel settore del *turismo* si verificano posizioni di rendita: chi dispone di terreni vicini a luoghi di forte attrazione turistica gode di evidenti privilegi, dal momento che la domanda di uso di quei terreni è molto più alta dell'offerta.

<sup>13</sup> Si pensi ad esempio alle capacità o abilità proprie degli artisti, o più semplicemente a quelle di alcuni lavoratori che vivono in un determinato territorio e che assimilano competenze specifiche di quel territorio, necessarie a migliorare la produttività del lavoro.

per natura: il prodotto generato dal processo produttivo è reso scarso dalla tipologia di mercato. Questo implica distorsioni all'interno del settore che presentano una minore efficienza allocativa. Anche in caso di mercati che presentano una forte concentrazione, quindi, la rendita assume due risvolti: da un lato rappresenta un pregio posseduto da un determinato fattore divenendo fonte di arricchimento per chi la possiede, dall'altro lato è l'esito di un limite alla concorrenza, imposto dalla regolamentazione. Nel primo caso la rendita è ineliminabile e risulta necessario intervenire sulla redistribuzione; nel secondo caso, invece, è necessario ridurre al minimo i vantaggi che derivano dai limiti alla concorrenza.<sup>14</sup>

Il quadro sulla rendita risulta essere molto variegato anche a causa delle diverse scuole economiche di pensiero e alla importante letteratura economica che a partire dagli economisti classici e neoclassici si è interrogata sul fenomeno. Tuttavia, nel prosieguo del capitolo, si ritiene di dare preminenza all'analisi degli effetti della rendita sul sistema economico, alla luce della dinamica economica degli ultimi decenni.

### **1.2 Gli effetti della rendita pura: opportunità e problematiche**

Con l'avvento della crisi economica del 2008 dovuta ai *mutui subprime*, dopo il ciclo di euforia immobiliare e la crescita del decennio precedente, le rendite finanziaria e immobiliare sono crollate repentinamente. Il comparto immobiliare, infatti, in quella crisi, aveva rappresentato il proseguimento della finanziarizzazione dell'economia e la sua estensione in altri ambiti contigui. I due modi di formazione della ricchezza non erano stati mai così intensamente correlati, prima di quel momento.

Storicamente, la rendita ha modellato le strutture produttive e i sistemi economici, oltre che gli assetti organizzativi territoriali, in particolare dal dopoguerra a oggi. Come precisa Tocci (2009), bisogna distinguere innanzitutto due fasi di espansione urbanistica nel territorio italiano. Una prima – prevalente dal dopoguerra fino agli anni Settanta – prodotta dal progressivo ampliamento dell'edilizia urbana, dovuta alla politica del decisore pubblico di spostare i confini urbani, sottraendo territorio all'uso agricolo nota come *rendita marginale*; una seconda, – corrispondente al periodo compreso tra gli anni Ottanta e i giorni nostri, che lascia il passo a logiche di trasformazione anziché di espansione: la cosiddetta *rendita differenziale*. Si torna quindi a un concetto di rendita che richiama il tema *Ricardiano* e che indica la valorizzazione di immobili interni alla città, dotati di vantaggi posizionali diversi tra loro e comunque superiori a quelli marginali. Il decisore pubblico provvedeva a modificare la destinazione d'uso di immobili già esistenti, richiedendo la concertazione di diversi soggetti pubblici e privati. Infine, vi è una terza e decisiva fase – più recente rispetto alle altre – quella della *rendita immobiliare pura*. Essa riguarda tutto il patrimonio esistente, non solo le nuove costruzioni, pertanto ingloba le rendite marginali e differenziali. La *rendita pura* si presenta distante dalle concrete condizioni fisiche della trasformazione edilizia e connessa alle tendenze macroeconomiche determinate dalla finanziarizzazione dell'economia. Il risultato di questa tipologia di rendita è la grande produzione edilizia che alimenta la domanda<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> In base alla tipologia, il corrispettivo della rendita è a carico di soggetti diversi, appartenenti alla stessa comunità che ne beneficia o a soggetti esterni a essa. Si presentano quindi, problemi di equità e redistribuzione, oltre che di crescita.

<sup>15</sup> Questa fase ha permesso alla rendita immobiliare di aumentare del 40% tra il 1997 e il 2006, alla vigilia della crisi economica del 2008; non solo, le compravendite annue del periodo sono raddoppiate e hanno riguardato circa 1/3 dello stock esistente; i valori immobiliari sono aumentati del 63% nella media nazionale e quasi raddoppiati in grandi città quali Milano e Roma; la crescita degli investimenti nelle costruzioni è stata doppia (13,6%) rispetto a quella del PIL, nello stesso periodo. Poco prima della crisi economica, il ciclo immobiliare aveva raggiunto i livelli della ricostruzione nel dopoguerra e la rendita immobiliare si comportava a tutti gli effetti come un prodotto finanziario.

È a partire dalla fine degli anni Ottanta, infatti, che si attesta la fase di grande espansione urbana in Italia.–La fase di urbanizzazione più acuta ha visto la città crescere verso le aree rurali, formando degli *hinterland*. Le grandi città metropolitane sono cambiate notevolmente rispetto alla struttura precedente. Il cambiamento geografico prima che urbanistico è il risultato della *rendita pura*, la quale, come si è visto, agisce direttamente sull'intero *stock edilizio*, innalzandone il valore complessivo, a prescindere dalle nuove costruzioni. Ciò tende a ridurre il campo di variazione della *rendita differenziale* tra le parti della città esistente. Infatti, nel periodo subito precedente alla crisi del 2008, l'onda di valorizzazione ha mostrato una certa saturazione nelle aree centrali e una forte impennata dei prezzi delle abitazioni verso l'esterno<sup>16</sup>. Questo processo, dovuto allo spostamento di cittadini con redditi medio-bassi, verso la periferia della città, ha rilanciato il ruolo della *rendita marginale*, in forme nuove rispetto agli anni Cinquanta e non più per spostamenti incrementali del confine urbano. La *rendita pura* ha creato un'onda di valorizzazione che ha agito sull'intero sistema urbano, realizzando *spillover* nello *sprawl* delle aree metropolitane. In assenza di efficaci politiche pubbliche questa forza espansiva si è tradotta in un *sovraconsumo di suolo*. Dal 1995 al 2006 l'Italia ha consumato 750 mila ettari di superficie libera<sup>17</sup>.

Lo *sprawl*, negli ultimi decenni, ha rappresentato un fenomeno significativo, che si è diffuso rapidamente a livello internazionale: in Europa, è oggetto di analisi e in diversi casi anche di strategie di contenimento, mentre negli Usa costituisce da sempre una modalità dominante di crescita urbana, non solo per ragioni di costume, ma per la disponibilità di grandi spazi. L'Italia, molto diversa per storia e natura rispetto agli USA, per certi aspetti, ha importato quel modello americano, in controtendenza rispetto agli orientamenti europei e in aperto contrasto con i caratteri peculiari della penisola (Tocci, 2013)<sup>18</sup>.

Nelle situazioni in cui è prevalso, lo *sprawl* urbano ha generato aumenti di costo per i bilanci comunali chiamati a investire in infrastrutture e servizi municipali: gli amministratori non avendo le risorse per realizzare le infrastrutture, le hanno ottenute dai privati in cambio di varianti urbanistiche. Queste operazioni, a loro volta, hanno generato un ulteriore squilibrio tra la rendita incamerata dai privati e i costi a carico del pubblico con il conseguente aggravamento dei bilanci comunali e la reiterazione del processo<sup>19</sup>. L'equilibrio dovrebbe essere assicurato dallo strumento degli oneri di concessione e di urbanizzazione previsti dalla Legge<sup>20</sup>. All'urbanistica contrattata è stato addebitato l'aver permesso di ottenere oneri superiori a quelli previsti dalle norme offrendo in

---

<sup>16</sup> Nei primi anni 2000, in alcune grandi città come Roma, i prezzi delle abitazioni sono diminuiti di 0,7% nel centro e sono aumentati di 1,2% nel semicentro, del 3,2% nella periferia e del 5,5% nella corona metropolitana, fino al massimo del 9,3% negli altri comuni della provincia; Dati disponibili in Borsa immobiliare di Roma – 8° *Rapporto sul mercato immobiliare in Italia e a Roma nel 2006* – Camera di Commercio di Roma, 2006, p. 105.

<sup>17</sup> Per avere una idea, il dato corrisponde all'estensione della Regione Umbria. I dati sono presentati in Berdini, P. (2009) *Il consumo di suolo in Italia 1995- 2006*.

<sup>18</sup> Per favorire lo sviluppo delle agglomerazioni a bassa densità, i Comuni hanno investito alte quote per costi infrastrutturali, pesando sui bilanci pubblici già impegnati a recuperare una dotazione di servizi spesso insufficiente. Secondo alcuni studi, gli aumenti di costo degli schemi a bassa densità rispetto a quelli più compatti corrispondono al 25% per il consumo di suolo, 12% per le strade e 7% per i servizi municipali. Una interessante analisi è presente in Gibelli, M.C. (2006) *La dispersione urbana. Costi collettivi e risposte normative*. In *No sprawl*, a cura di M.C. Gibelli, E. Salzano, Alinea, Firenze, 2006.

<sup>19</sup> Lo scambio ineguale di queste pratiche di urbanistica contrattata è caratterizzato da forte asimmetria informativa: le cubature autorizzate vengono considerate come un patrimonio a disposizione dell'Amministrazione che può essere scambiato in una trattativa privata con il proprietario a fronte di presunti vantaggi in termini di aree o di contributi agli investimenti. Questo realizza effetti sulla vita collettiva e sull'organizzazione dei servizi urbani, oscurando così lo squilibrio tra rendita privata e costi pubblici della trasformazione.

<sup>20</sup> Secondo Tocci (2009), le pressioni dei proprietari hanno convinto gli amministratori a tenere bassi questi oneri, per incentivare lo sviluppo edilizio con risorse pubbliche, come se non bastasse la rendita. Questo ha favorito i proprietari e impedito al pubblico di incassare parti significative della bolla immobiliare precedente al 2008. Una utile analisi è presente in Arona, A. (2006) *Oneri concessori, record a Roma e saldi a Milano* in "Il Sole 24 Ore" del 13-1-2006 dove vengono riassunti dallo studio *Nomisma-Cresme* i dati relativi agli oneri di 10 città italiane.

cambio ai privati l'alleggerimento delle regole. In Italia, la parte di rendita acquisita dal pubblico è di gran lunga inferiore rispetto al caso europeo. D'altronde, per lunghissimi anni, questo è rimasto in sintonia con una più generale tendenza nazionale a socializzare i costi e a privatizzare i vantaggi, favorendo il ritardo strutturale delle città rispetto a quelle europee, e non ponendo l'attenzione su quei processi causa della bassa dotazione di infrastrutture<sup>21</sup>.

La forma territoriale *diradata* ha aumentato i costi dei trasporti pubblici e resa complessa la capillarità del servizio. Così, i cittadini che abitano lontano dal centro e devono recarsi in città per lavorare, incrementano i problemi di congestione del traffico stradale, con l'evidente accentuazione di tutte le criticità del pendolarismo, sia per il numero di spostamenti che lunghezza degli stessi. Gli insediamenti lontani e a bassa densità difficilmente possono essere serviti da mezzi pubblici, i quali hanno bisogno di alte densità per funzionare con efficacia verso i cittadini e con efficienza rispetto all'uso delle finanze pubbliche. Un quartiere isolato nell'*hinterland* presenta accessibilità su ferro, cioè una probabilità di trovare una stazione entro una distanza pedonale, di gran lunga inferiore rispetto alla città compatta. Questo fenomeno incentiva l'utilizzo dell'auto privata e la domanda di nuove autostrade, influenzando la pianificazione urbanistica successiva e rendendo possibile, a sua volta, la realizzazione di nuovi quartieri isolati e lontani<sup>22</sup>.

La rendita, quindi assume il valore di *prodotto collettivo*, perché determinato in gran parte dalle politiche pubbliche che trasformano il territorio e dal comportamento aggregato dei cittadini. Al contrario, l'appropriazione della rendita è un fatto individuale e può riguardare anche soggetti che non hanno fatto nulla per accrescerla<sup>23</sup>. Questa appropriazione individualistica di un valore prodotto collettivamente, oltre a poter apparire ingiusta, è spesso del tutto inefficiente, perché sottrae risorse allo stesso processo di valorizzazione. Infatti, lo scambio ineguale tra privatizzazione delle rendite e socializzazione dei costi determina un deficit di infrastrutture e quindi alla lunga un raffreddamento della valorizzazione. Si tratta allora di rendere intrinseco il processo di formazione della rendita: il suo valore deve tornare in una quota maggioritaria nelle casse pubbliche per essere reinvestito nelle infrastrutture, al fine di creare un contesto urbano favorevole alla produzione di nuova rendita, in un circuito virtuoso che alla fine aumenta sia le convenienze pubbliche sia i vantaggi privati. Una strada per ottenere tale risultato è l'applicazione degli oneri concessori e urbanistici fino a raggiungere l'effettiva copertura dei costi di urbanizzazione relativi a opere interne ai nuovi insediamenti e a contribuire con quote significative ai costi del sistema urbano. Gli oneri devono essere aumentati soprattutto nelle *trasformazioni* dove oggi sono fissati a livelli molto bassi

---

<sup>21</sup> Camagni (2009) ha analizzato i costi e le valorizzazioni di alcuni piani urbanistici nel milanese rilevando una quota aggiuntiva di oneri pari a 1% del valore di mercato e del 14% rispetto agli oneri già previsti dalla legge. Se questi fossero stati aumentati per tempo, superando un blocco quasi ventennale, si sarebbe ottenuto un risultato ben maggiore. Inoltre lo studio mette a confronto questi piani con analoghe trasformazioni di Monaco di Baviera, ottenendo per Milano livelli di oneri complessivi tre-quattro volte più bassi. Cfr. Camagni, R. – Il finanziamento della città pubblica, in M. Baioni (a cura di) – La costruzione della città pubblica - Alinea, Firenze 2008

<sup>22</sup> Nel saggio "L'insostenibile ascesa della rendita urbana (2009) Tocci sostiene che «*lo sviluppo territoriale italiano è intrappolato in questo circolo vizioso. Il suo esito finale è la saturazione di vaste aree a bassa densità, le quali si trovano nella strana condizione di essere nel contempo troppo vuote e troppo piene. Vuote perché costituite da insediamenti poco densi con un alto consumo di suolo pro-capite. Piene perché ormai sprovviste di corridoi liberi dove realizzare le autostrade pur necessarie a quel modello insediativo disperso. Tutti, allora, si stracciano le vesti contro il campanilismo italico che non consente di attuare le opere pubbliche e i più sofisticati denunciano la sindrome NIMBY per spiegare il fenomeno. Ma c'entra poco la psicologia sociale, è un problema strutturale determinato dalla forma territoriale dominante, la quale presenta il paradosso di strutturarsi sulle autostrade e allo stesso tempo di renderne alla lunga impossibile la realizzazione*» (p. 17).

<sup>23</sup> Esempio classico è il caso di una abitazione che acquista il valore senza che il proprietario abbia fatto nulla, ma per il semplice fatto che i vicini abbelliscono i loro palazzi e il comune costruisce una metropolitana nelle vicinanze.

nonostante le importanti rendite differenziali connesse al riuso di immobili dismessi e alle trasformazioni della città esistente<sup>24</sup>.

La formazione della *rendita pura*, inoltre, per un lungo periodo ha rallentato il mercato delle locazioni soprattutto per le fasce sociali medio basse. Per tale motivo, la legislazione di molti paesi europei si è mossa per sanare questi fallimenti di mercato attraverso una serie di decisioni pubbliche tali da ricostituire l'equilibrio, talvolta riuscendoci, ma le criticità sono rimaste<sup>25</sup>. È stato dunque necessario ripristinare regole che assicuravano un'effettiva offerta di alloggi per i giovani e per i redditi medio bassi, e quindi prelevare una quota della valorizzazione immobiliare privata a favore dell'interesse pubblico.

In ultima analisi, la *rendita impoverisce la concorrenza del mercato immobiliare* in quanto dove vi è rendita si radicano posizioni monopolistiche. Quando un'amministrazione autorizza un piano è chiamata a discutere la qualità dell'intervento con un solo operatore che, avendo comprato l'area, acquisisce una posizione monopolistica. Dinamiche simili si verificano anche nel caso di vendite all'asta di immobili pubblici a privati, dove spesso si costituisce un monopolio privato, prima di procedere alle *trasformazioni urbane* delle zone interessate<sup>26</sup>. Le leggi urbanistiche devono quindi occuparsi di regolare anche i suoli pubblici, vincolando le politiche di alienazione alla qualità urbana degli interventi e alla concorrenza tra i produttori della trasformazione. Laddove le amministrazioni hanno seguito spontaneamente tale approccio si sono avuti risultati molto positivi<sup>27</sup>. Inoltre, questi interventi, abbattendo la quota di rendita incamerata dai privati, servono a calmierare il mercato e a fissare i valori degli immobili in modo competitivo. Il riformismo degli anni Cinquanta puntava ad espropriare al valore agricolo perché aveva di fronte il fenomeno della *rendita marginale*, ma oggi sarebbe necessario basare la politica pubblica dei suoli sul prezzo di mercato precedente alla trasformazione, perché essenziale è far tornare a vantaggio della collettività il plusvalore che si aggiunge a quel prezzo<sup>28</sup>. Inoltre, il valore di mercato su cui basare la politica dei suoli sarà definito in modo oggettivo e su livelli calmierati mediante le contestuali alienazioni competitive degli immobili pubblici. Le tecniche da impiegare sono diverse, alcune già consolidate nelle esperienze europee e altre da elaborare in una ricerca davvero innovativa.

---

<sup>24</sup> Il costo dei servizi a carico degli utenti, ad esempio per le mense scolastiche o i biglietti dell'autobus, è pari al 35% circa, stando alla legislazione italiana. Nella trasformazione urbanistica, invece, pur essendo in gioco enormi attribuzioni di valore, le percentuali a carico dei privati diventano molto più favorevoli, di gran lunga inferiori al 10%.

<sup>25</sup> In Francia si è stabilito il vincolo di almeno il 20% di edilizia sociale nell'offerta abitativa di agglomerazioni superiori a 50 mila abitanti. I comuni inadempienti subiscono una riduzione dei trasferimenti statali per una somma che viene stornata a favore delle associazioni territoriali. La legge catalana va oltre e fissa al 30% la quota di edilizia sociale che i privati devono cedere al comune con la minaccia di esproprio in casi di inadempienza. Anche nella legislazione italiana esisteva la riserva di una quota di edilizia sociale da rispettare nella pianificazione urbanistica, ma è stata eliminata con ampio consenso nel pieno dell'euforia immobiliare (Gibelli, 2006).

<sup>26</sup> Come suggerisce la letteratura economica, le proprietà pubbliche da alienare potrebbero essere inserite in progetti urbani da realizzare mediante una concorrenza tra operatori non proprietari. In tal caso, si potrebbe scegliere la proposta più vantaggiosa per la collettività, non solo per quanto riguarda il prezzo di acquisto che il privato paga al pubblico, ma soprattutto per la qualità urbana e la dotazione di infrastrutture del nuovo insediamento. Il ruolo pubblico in queste alienazioni non deve ridursi solo alla funzione proprietaria, ma deve tenere conto delle responsabilità ben più importanti di regolazione della trasformazione urbana.

<sup>27</sup> Esistono diverse esperienze di implementazione di metodi concorrenziali nella riqualificazione di alcuni complessi residenziali di alcune grandi città italiane; alcune sono illustrate in "Edilizia e Territorio", n. 37 del 2005.

<sup>28</sup> L'obiettivo dell'esproprio a valori agricoli serviva altresì ad abbassare i costi dell'edilizia sociale, ma questo risultato si può raggiungere per altra via, riservando una parte dell'offerta ai redditi medio bassi e, anzi, questa componente può risultare massimizzata dalla competizione tra gli operatori.

## 2. RENDITA E SETTORE IMMOBILIARE IN ITALIA: DALLA BOLLA DEL 2008 A OGGI

La recessione che ha colpito l'economia mondiale nel periodo successivo al 2008, innescata dalla crisi finanziaria esplosa negli USA si è diffusa rapidamente in tutto il mondo. I primi segnali di tensione finanziaria si erano avvertiti nella prima metà del 2007, a causa della contrazione della esposizione in titoli collegati ai cosiddetti titoli *subprime* (mutui ipotecari particolarmente rischiosi). Dopo un decennio di rapida crescita dei prezzi delle abitazioni, diffusa in tutti i paesi, a partire dal 2006, l'andamento ha subito un freno: il mercato immobiliare, ormai saturo di famiglie che riuscivano ad ottenere un mutuo per acquistare una casa, e che aveva allettato con i prezzi crescenti gli imprenditori a investire nella costruzione di immobili, adesso non trovava più acquirenti. Dal 2007, il crollo dei prezzi delle abitazioni fu accompagnato da un aumento del costo dei mutui (+3,5% sui tassi variabili) e aumentarono i casi di insolvenze delle famiglie che non riuscivano a fronteggiare rate molto onerose (Schwartz, 2009).

La crisi di liquidità si riflesse in una stretta creditizia che, data la sfiducia del mercato, bloccò l'erogazione del credito anche a famiglie e imprese, peggiorando le aspettative degli investimenti, dei consumi, della produzione e dell'occupazione (Shiller, 2012) compiendo il collasso definitivo del sistema finanziario, americano e mondiale allo stesso tempo.

L'intensificarsi della improvvisa crisi finanziaria si estese in pochi mesi a tutti i principali mercati economici del pianeta, raggiungendo il culmine nell'autunno del 2008. La produzione industriale crollò in tutto il mondo: nell'ultimo trimestre del 2008, negli USA il PIL registrava -6,2%, nei Paesi dell'Area EURO -5,9%, in Giappone segna -12,7%. In Europa, la consistente diminuzione fu dovuta alla caduta delle esportazioni e del consumo. Nello stesso trimestre, in Italia, il PIL rallenta del -1,9%, in Germania del -2,1%. I patrimoni personali delle famiglie si riducono drasticamente in pochi mesi e con i prezzi delle abitazioni ormai a livelli bassissimi, crolla il reddito, l'occupazione, la domanda di beni di consumo, la produzione, gli investimenti.

Solo a partire dal secondo trimestre del 2009, le tensioni finanziarie si attenuano e con esse il declino dell'attività economica. Seppure l'incertezza e la sfiducia rimangono elevate, la caduta della produzione industriale si interrompe, e il PIL torna ad espandersi sia pure in misura inferiore rispetto ai periodi pre-crisi.

A partire dal 2008, la crescita dell'economia ha segnato un marcato rallentamento presentando una eccezionale contrazione del Prodotto Interno Lordo, senza precedenti nella storia. L'Italia, nella fase iniziale, è stata colpita in misura inferiore rispetto alle altre economie grazie ai bassi livelli di indebitamento delle famiglie e alla scarsa presenza di fenomeni di sopravvalutazione delle attività immobiliari. Tuttavia, ha risentito maggiormente della recessione globale che ha determinato un crollo notevole delle esportazioni, con la diminuzione delle principali componenti di domanda, l'aumento del costo del credito e la diminuzione dei flussi di finanziamento alle imprese.

Nel processo di globalizzazione mondiale, tuttora in corso, seppure rallentato dalla crisi sanitaria da Covid-19, si è assistito, almeno fino ai primi mesi del 2020, a un incremento del ruolo dei flussi finanziari. Essi sono cresciuti a un ritmo molto superiore all'incremento del PIL mondiale. Un aumento di tali flussi che è corrisposto ad un notevole incremento del debito, a partire dalla crisi del 2008, fino ai giorni nostri (FMI, 2017).<sup>29</sup>

In passato, il ruolo di *creazione di valore* dovuto alla formazione di rendite immobiliari urbane si sviluppava all'interno del perimetro fissato dalle autorità monetarie nazionali (come la Banca

---

<sup>29</sup> Secondo le statistiche BRI dell'FMI (*World Economic Outlook*), il rapporto debito/PIL mondiale, dopo il picco del 213% manifestato all'indomani della crisi economica del 2008, nel 2017 ha toccato punte pari al 225%.

d'Italia) e sotto il controllo dei governi. Da qualche decennio, tale *creazione di valore* è esposta direttamente all'influenza di grandi operatori internazionali che negoziano direttamente con gli esponenti dei governi urbani le condizioni di investimento delle grandi partite immobiliari, ed agli effetti delle politiche monetarie delle grandi istituzioni internazionali (FED, BCE) che alzando e abbassando i tassi di interesse modificano il costo dell'indebitamento e le condizioni di sostenibilità dell'acquisto della casa da parte delle famiglie.

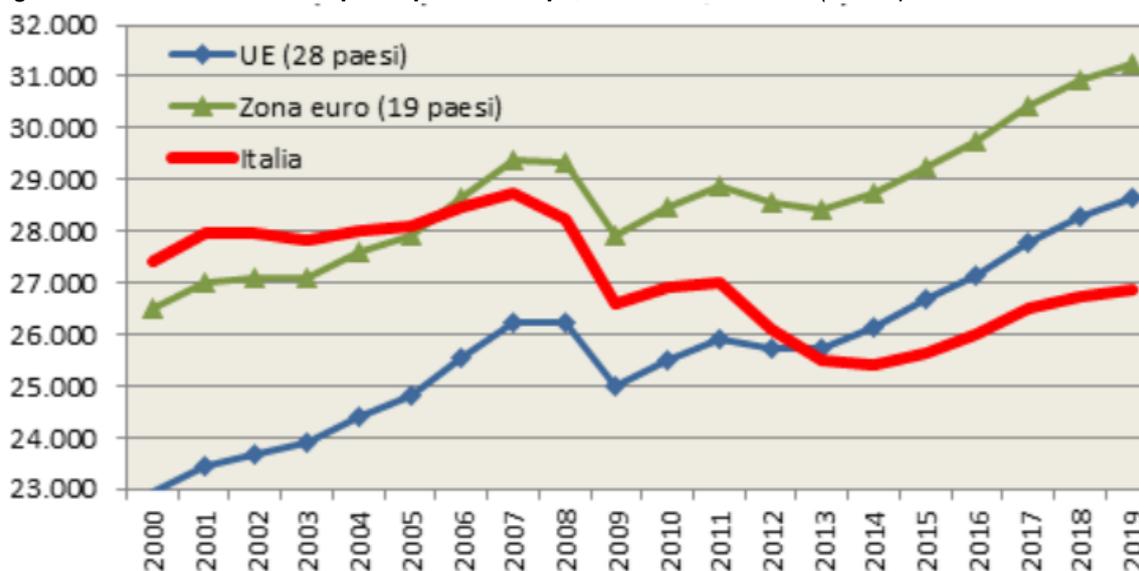
Nell'ultimo ventennio soprattutto, con il passaggio da una economia fisica e relazionale ad una economia sempre più digitale (Magatti, 2017), si è manifestata maggiormente l'incapacità degli stati nazionali di governare l'intermediazione con gli strumenti regolativi tradizionali della pianificazione (Ombuen, 2018).

Nel settore immobiliare, a causa della ridotta capacità di redistribuzione del reddito dei nuovi modelli economici e della finanziarizzazione di questi (Piketty, 2014; 2017), il ruolo delle famiglie è diventato meno incisivo nel mercato immobiliare, sia per l'acquisto che per l'affitto (Ubs Forum, 2017)<sup>30</sup>.

Nel settore immobiliare, inoltre, si è verificato come, a partire dal 2007, il principale indicatore che definisce il numero di annualità necessarie a una famiglia per l'acquisto di una abitazione (*property price index*), è salito ulteriormente in quasi tutte le città del mondo, per poi sgonfiarsi rapidamente. Nel caso italiano, il valore è passato da 11,31 anni del 2009, a 9,63 anni del 2018, coerentemente con il calo generale dei prezzi immobiliari, ridottisi più rapidamente del reddito disponibile. La condizione di crescente precarizzazione del lavoro ha eroso anche le possibilità delle famiglie di accesso al credito. Il rapporto tra prezzo di acquisto di un alloggio al di fuori del centro urbano con il canone necessario per affittarlo (*price to rent*), che in Italia negli anni Cinquanta e Sessanta si aggirava intorno ai 5/6 anni, è molto cresciuto, in particolare tra il 2009 e il 2018, sino a raggiungere il valore di 23 anni.<sup>31</sup>

Nel periodo successivo alla crisi del 2008, il reddito disponibile ha seguito tendenze simili ai valori immobiliari evidenziando come al calo dei redditi (*cfr. Fig. 1 e Fig. 2*) sia corrisposto un calo dei canoni di affitto, che si è tradotto, a sua volta, in un calo del valore del patrimonio.

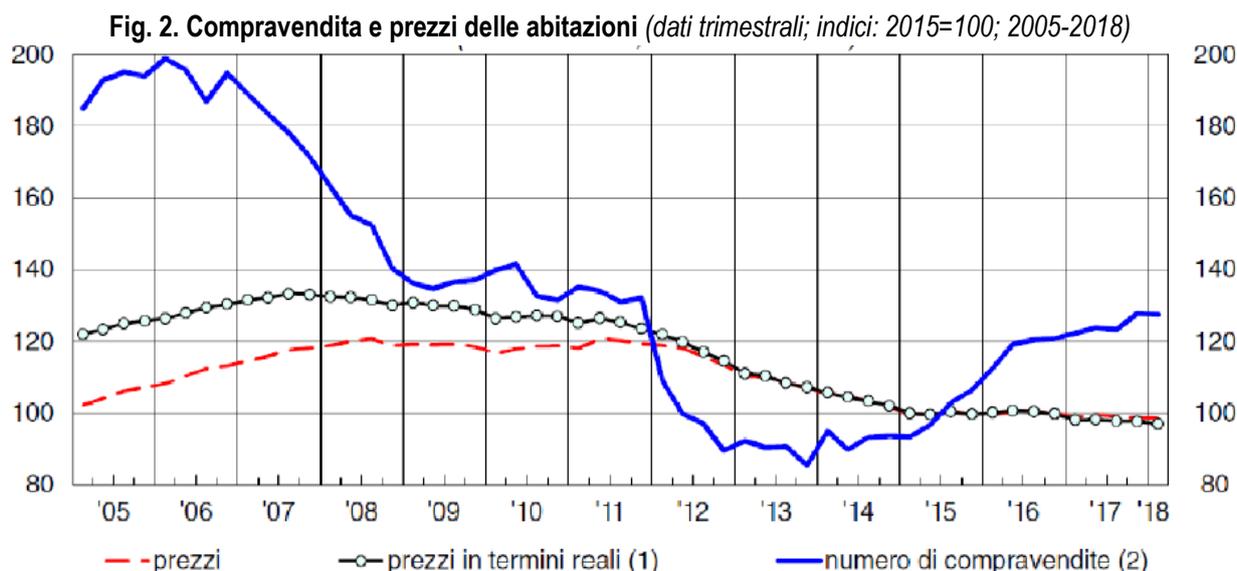
**Fig. 1. Evoluzione del Reddito pro capite in Europa, confronto con Italia (media per abitante; 2000-2019)**



Fonte: Elaborazione DIPE (2020) su dati Eurostat

<sup>30</sup> Nonostante, dopo il 2008, il *financial easing* ha tentato di riequilibrare le criticità.

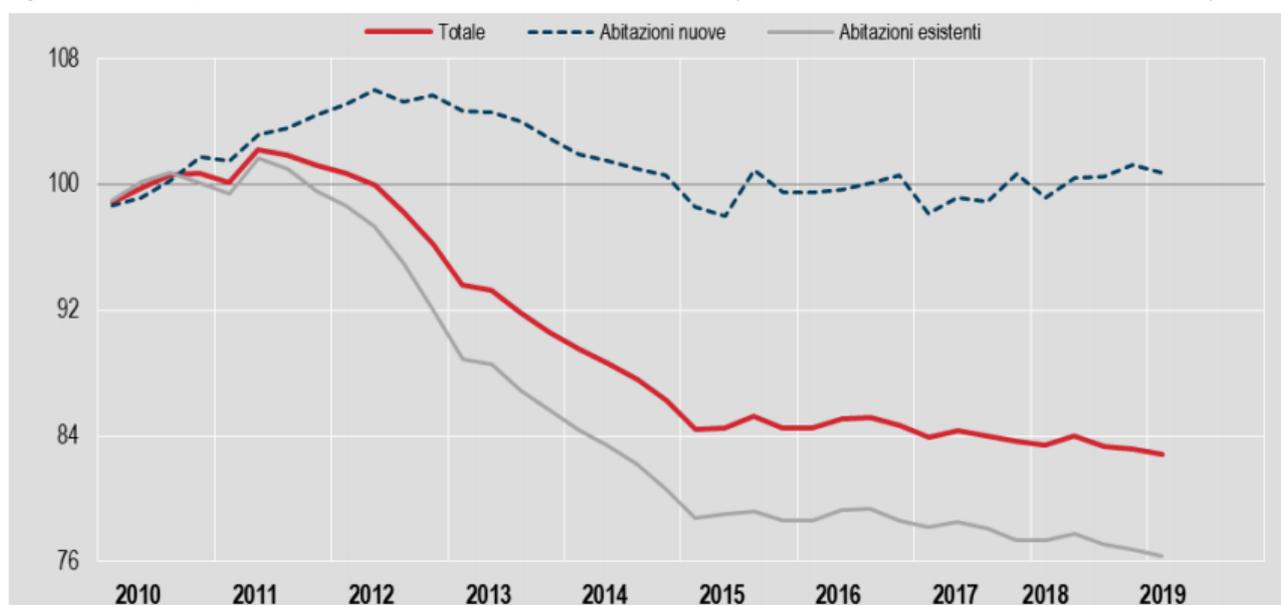
<sup>31</sup> Questi dati sono disponibili in [https://www.numbeo.com/cost-of-living/country\\_result.jsp?country=Italy](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Italy).



Fonte: Elaborazione di dati OMI, Banca d'Italia, Istat e Consulente Immobiliari (Ombuen, 2018)

Negli anni successivi alla bolla, in Italia, la quantità offerta di beni immobiliari è stata eccessiva, rispetto a quella domandata<sup>32</sup>. Il peso della pressione fiscale sulle famiglie, nonostante il *quantitative easing* e le condizioni di finanziamento rese possibili da tassi interbancari prossimi allo zero, alla vigilia della pandemia, non si era ancora tradotto in un aumento delle compravendite. Sino a fine 2018, non vi è stata una ripresa delle quotazioni immobiliari che, seppur con un andamento inferiore, continuavano a calare (Fig. 3).<sup>33</sup> Allo stesso modo è calato il valore dei mutui, finanziamenti e ipoteche associato al forte calo della produzione dei nuovi alloggi, passato da 55 mila del 2005 ad appena 10 mila nell'anno successivo alla crisi. Tale calo è dovuto, ancora una volta, alle difficoltà di assorbimento del patrimonio immobiliare precedente la bolla. A questi fattori, si somma la dinamica demografica negativa che ha caratterizzato il nostro paese.

**Fig. 3. Indici dei prezzi delle abitazioni nuove e esistenti – IPAB** (dati trimestrali; indici: 2010=100; 2010-2019)



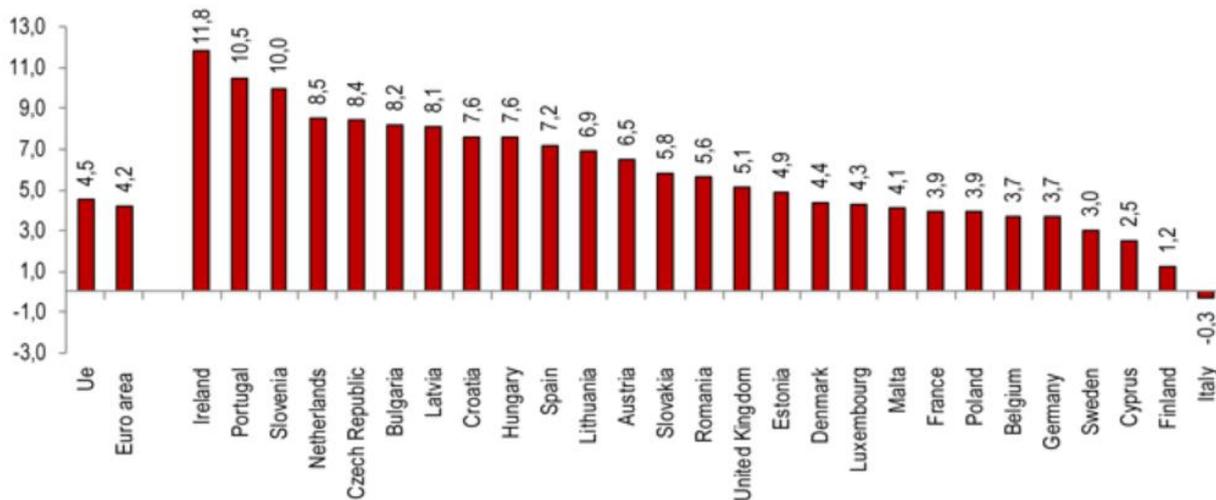
Fonte: Istat (2020)

<sup>32</sup> A seguito della crisi del 2008, una grande quantità di patrimonio immobiliare era rimasta inutilizzata.

<sup>33</sup> Cfr. statistiche ISTAT in [https://www.istat.it/it/files/2018/06/Mercato\\_immobiliare\\_IV\\_trim\\_2017.pdf](https://www.istat.it/it/files/2018/06/Mercato_immobiliare_IV_trim_2017.pdf).

Le forti oscillazioni nei prezzi hanno interrotto i processi incrementali e cumulativi che avevano caratterizzato le economie immobiliari delle città nel passato. La situazione italiana del post 2008 non si è discostata di molto da quella Europea ed è stata caratterizzata da un deprezzamento in termini reali dello stock immobiliare a carico delle famiglie, oltre al persistere dello stato di deflazione immobiliare (Fig. 4)<sup>34</sup>.

**Fig. 4. Dinamica indice dei prezzi delle abitazioni in Italia e Eurozona (dati trimestrali; var. % rispetto all'anno precedente, 2012-2017)**



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Confartigianato su dati Eurostat (2018)

In Italia, al fine di contrastare la crisi apertasi nel 2008, la politica economica ha messo in campo decisioni condivise a livello europeo. Prima fra tutte, l’inserimento di un regime di tassazione che ha provocato delle trasformazioni nei comportamenti reali e nella percezione del patrimonio immobiliare dei proprietari<sup>35</sup>.

D’altro canto, i governi hanno progressivamente ridotto i trasferimenti ai comuni, facendo arrestare la spesa per investimenti degli enti locali, rivolta a rafforzare la dotazione infrastrutturale dei territori, e limitando i margini d’azione di quei comuni con criticità finanziaria<sup>36</sup>. Questo si è tradotto in un grave calo degli investimenti fissi lordi del settore pubblico<sup>37</sup>. Osservando l’andamento del PIL rispetto alle principali componenti della domanda (Fig. 5) verifichiamo come la voce calante nella composizione del PIL nel periodo successivo alla crisi del 2008, è proprio quella degli investimenti fissi lordi, e tra questi in particolare degli investimenti pubblici in capitale fisso territoriale<sup>38</sup>.

<sup>34</sup> Una dettagliata analisi è offerta dallo studio di Confartigianato del 2018:

<https://www.confartigianato.it/2018/04/studi-italia-unico-paesein-ue-con-deflazione-prezzi-abitazioni-03-nel-2017-compravendite-a-49-in-decelerazione-rispetto-boom-186-del-2016/>

<sup>35</sup> Il patrimonio immobiliare, una volta gravato solo marginalmente da oneri fiscali e percepito come un valore patrimoniale sicuro, oggi, presenta diverse criticità per i proprietari a causa dell’aumento della tassazione, oneri di manutenzione, problematicità nella gestione; nei comuni, si verifica, sempre più spesso, il fenomeno dei beni collabenti.

<sup>36</sup> Per molti anni, successivi al 2008, il *Patto di Stabilità e Crescita* è stato interpretato in maniera rigida; un allentamento si è avuto a partire dal 2017.

<sup>37</sup> Le spese in conto capitale operate dai Comuni fra il 2010, anno di entrata in vigore del *Patto di Stabilità*, e il 2016, erano passate da 275,4 Euro a 183,3 Euro per abitante, con un calo del 33,4% circa (Ferri, 2017). Fra il 2011 e il 2016 il debito di comuni e amministrazioni locali è passato dal 3,4% al 2,3% del totale del debito della PA; il debito delle Amministrazioni Centrali, invece, è passato dal 93,9% al 96% del totale (Banca d’Italia, 2018).

<sup>38</sup> Negli ultimi anni, il calo degli investimenti è risultato persistente rispetto al PIL, segnando un minimo storico nel 2018, con l’Italia all’ultimo posto in Unione Europea (0,8 punti percentuali al di sotto della media UE pari al 2,8% di PIL (Istat, 2020).

**Fig. 5. PIL e principali componenti della domanda** (dati trimestrali; indici 2007:100, valori concatenati)



Fonte: Istat (2018)

### 2.1 Il settore delle costruzioni e mercato immobiliare: stato dell'arte e prospettive

L'Italia è caratterizzata da un livello di ricchezza media delle famiglie alto e una parte importante di questa ricchezza deriva dalla proprietà abitativa. Se si guarda alla storia del comparto residenziale italiano degli ultimi 50 anni, in relazione all'andamento demografico, si stima che in un futuro non molto lontano, le unità abitative residenziali potrebbero essere molto più numerose delle persone che vi abiteranno. Pertanto, si verificherà la presenza di una notevole quantità di seconde case che non saranno localizzate soltanto nelle aree turistiche.

Negli ultimi decenni i tassi di natalità si sono ridotti repentinamente e i saldi migratori, seppure ancora positivi, non compensano i saldi naturali negativi. Una recente ricerca del CRESME dimostra che gli italiani, oggi, sono proprietari di molte case a fronte di una decrescita demografica. Ciononostante, se consideriamo il numero di nuclei famigliari l'anno, tra il 2002 e il 2011 le famiglie sono cresciute di 378.000 all'anno, tra il 2011 e il 2015 di 120.000 l'anno, dal 2015 al 2025, si stima una crescita non superiore alle 82 mila unità all'anno. E' presente un fenomeno, quindi, di un aumento del numero delle famiglie monofamiliare e con pochi componenti.

In passato, gli italiani hanno investito molto nell'edilizia residenziale come bene rifugio<sup>39</sup>, soprattutto nei periodi di grande inflazione<sup>40</sup>. Precedentemente agli anni 2000, gli italiani hanno acquistato case, indebitandosi poco, ricorrendo solo prudentemente alle banche, grazie ai risparmi propri e agli aiuti famigliari. Il passaggio dalla lira all'euro, inoltre, ha sollecitato la fase espansiva del ciclo immobiliare che va dal 1998 al 2006, fase caratterizzata da un eccezionale aumento delle compravendite e da un altrettanto eccezionale aumento dei prezzi delle case a partire dal 2001. Una fase espansiva che ha riguardato sia la nuova costruzione che il patrimonio usato, e ha visto un forte aumento della domanda abitativa a cavallo del 2000<sup>41</sup>, realizzando una fase critica di speculazione e incremento dei prezzi.

<sup>39</sup> Nel corso dei diversi cicli immobiliari non sempre è stato così, ma in generale, se si considera il lungo periodo, tradizionalmente vi è stata una grande opportunità negli investimenti nel comparto residenziale.

<sup>40</sup> Lo stesso fenomeno si è verificato in quasi tutti i Paesi dell'area mediterranea prima dell'unificazione europea: gli alti tassi di inflazione non hanno consentito lo sviluppo del mercato della locazione favorendo "rifugio" nell'acquisto di case.

<sup>41</sup> Il boom immobiliare 1998-2006 è stato alimentato dalla generazione "figlia" del boom demografico degli anni Sessanta e Settanta, e dal flusso di immigrazione che ha visto passare l'Italia in pochi anni da meno di 1 a 4 milioni di stranieri. Una dinamica che ha alimentato un particolare ascensore sociale riguardante la casa negli anni del boom. Chi

Alla fine del periodo, è sopraggiunta la crisi immobiliare iniziata nel 2006, durante la quale si è verificato il crollo del valore delle case<sup>42</sup>. Da allora la casa non è più un bene rifugio, e nonostante la ripresa successiva al 2014, i prezzi delle case continuano a ridursi, seppure a ritmi inferiori.

Secondo il Ministero dell'Economia e delle Finanze (2018), analizzando i dati dell'Agenzia delle Entrate (2017) risultanti dalle dichiarazioni fiscali<sup>43</sup> si evince che le abitazioni "tenute a disposizione", ovvero non locate, che non sono in comodato d'uso e non risultano essere abitazioni principali sono pari a circa il 18% dell'intero stock del patrimonio abitativo<sup>44</sup> e rappresentano una percentuale eccessiva rispetto agli altri Paesi europei. Questo perché l'Italia è un paese caratterizzato da una forte capitalizzazione immobiliare. Un dato, tuttavia, confutato dall'OMI (2019) che ritiene le case realmente vuote e potenzialmente disponibili molte meno.

In Italia, prima della crisi immobiliare il mercato degli affitti aveva dimensioni piuttosto contenute rispetto ad altri Paesi europei. La crisi, la perdita di valore degli immobili, i costi di gestione, la tassazione sulle seconde case e i costi di manutenzione hanno portato una parte importante del patrimonio residenziale, che veniva tenuto fuori dal mercato grazie alle dinamiche di rivalutazione del bene, a essere reimmesso sul mercato per la vendita, e, con la crisi del mercato della compravendita, per l'affitto<sup>45</sup>.

Il disallineamento tra case vuote e domanda abitativa diventa certamente importante per le fasce marginali della popolazione colpite dalla crisi, e anche per una nuova politica di offerta intermedia che mira alla domanda convenzionata delle fasce di popolazione che non riescono ad accedere ai prezzi di mercato. Inoltre, siamo di fronte all'evolversi dei bisogni abitativi da parte delle nuove generazioni e da parte delle componenti anziane sempre più numerose.

La crisi del settore immobiliare dovuta alla bolla del 2008 ha provocato, a sua volta, la crisi del settore delle costruzioni. Una crisi che ha colpito l'edilizia in maniera generalizzata in tutto il continente Europeo in termini di produzione e di livelli occupazionali.

Alla vigilia della crisi sanitaria, il comparto delle costruzioni e il suo indotto rappresentava il 45% del valore degli investimenti nazionali annui, il 6% dell'occupazione e circa il 10% del PIL italiano. A partire dal 2017 quindi, il settore prometteva prospettive e scenari positivi per il futuro, interrotti dalla precipitosa crisi economica scaturita dal Covid-19, dal calo della produttività e dalla riduzione dell'occupazione<sup>46</sup>. Nelle stime OMI (2019) la fuoriuscita del mercato delle costruzioni dalla fase recessiva è iniziata, molto prudentemente nel 2015 per poi continuare nel 2016 e nel 2017 e rafforzarsi nel 2018-2019.

La ripresa però è stata molto debole rispetto alle dimensioni del mercato raggiunto nella fase espansiva antecedente alla crisi, con picchi negli anni 2000 superiori ai cicli medi dei periodi precedenti. La modesta ripresa, infatti, non è stata in grado di far tornare il settore ai livelli pre crisi. Se la crisi del settore delle costruzioni è stata devastante, negli anni successivi al 2008, il settore

---

aveva la casa la vendeva – per comprarne una migliore -, a chi si affacciava al mercato per la prima volta; gli immigrati saturavano gli spazi abitativi più critici ed entravano, da zero, nel mercato immobiliare in forme diverse.

<sup>42</sup> Cannari et al. (2016) stima in Italia, un crollo del prezzo delle abitazioni compreso tra il 30% e il 50%.

<sup>43</sup> "Gli immobili in Italia" a cura di MEF, Agenzia delle Entrate, 2017.

<sup>44</sup> Confluiscono in questa categoria le case per il tempo libero, case "incastrate" da ragioni ereditarie, case con affitti non registrati e anche abitazioni di proprietà inutilizzate in attesa di poterle rivendere e garantirsi un capital gain o almeno il recupero in termini reali del capitale inizialmente investito.

<sup>45</sup> A questo periodo è collegata l'esplosione dei B&B e delle case vacanza in affitto.

<sup>46</sup> Nell'intero settore edile italiano, nel 2017, il 74% del valore aggiunto è stato garantito da opere di manutenzione edilizia (123,7 miliardi); il 25% da nuove costruzioni (41,7 miliardi); solo l'1% dall'installazione di fonti energetiche rinnovabili (1,8 miliardi). Nel 2007, il mercato delle costruzioni destinava alle opere di manutenzione il 58% del totale, 16 punti in meno. Occorre sottolineare che di per sé il fenomeno non è negativo. La flessione del numero delle nuove costruzioni era iniziata prima della crisi del 2008. Data la situazione della demografia italiana una via percorribile potrebbe essere quella di recuperare, riqualificare e restaurare il patrimonio edilizio esistente piuttosto che edificare nuovi fabbricati.

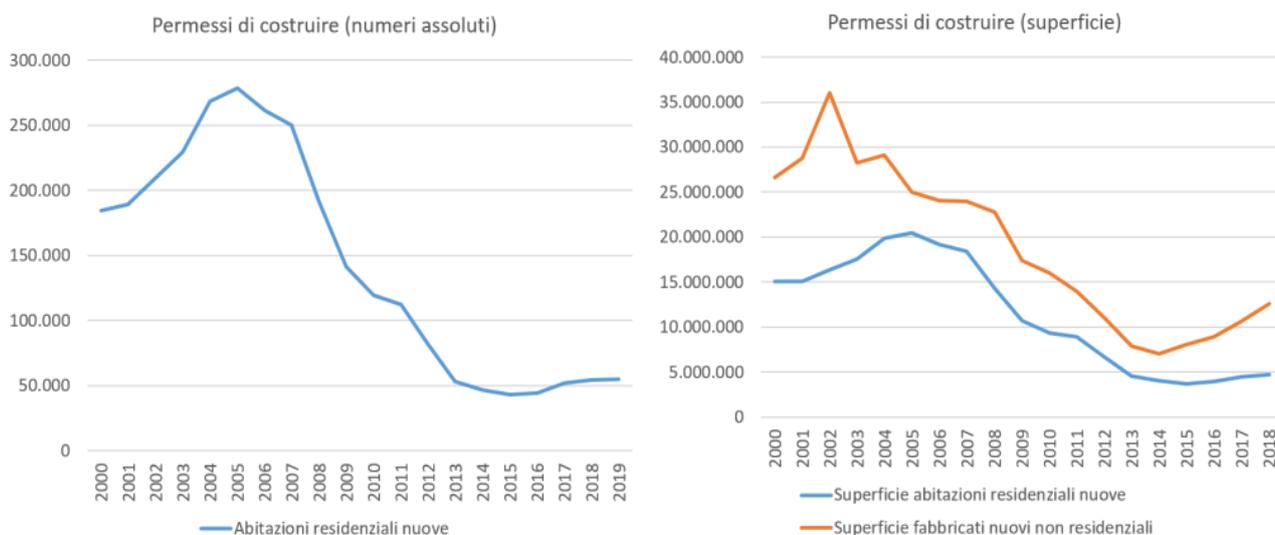
dell'attività di riqualificazione e manutenzione del patrimonio esistente, soprattutto residenziale, ha retto, addirittura crescendo per un po' ma non al punto di compensare la caduta delle costruzioni<sup>47</sup>. A partire dal 2014, però, si assiste, come poc'anzi illustrato, a una riduzione dell'offerta di costruzioni residenziali dovuta a margini di profitto fortemente ridotti, a politiche del consumo di suolo restrittive, difficoltà nei processi di rigenerazione urbana, difficoltà del settore delle costruzioni in generale, a produrre in modo diverso dal passato, insieme alla crisi economica generale. Tuttavia nello stesso periodo, si assiste a una considerevole ripresa delle quantità compravendute, in corrispondenza di una flessione dei prezzi, di interessi sui mutui molto bassi, di un allentamento delle politiche di razionamento del debito.

Come si evince dalla Fig. 6, negli anni successivi al 2008, sia il numero, sia la superficie dei fabbricati residenziali e non, è crollato: solo dal 2014-2016 si assiste a una timida crescita. Si rilevano altresì importanti disequilibri territoriali. Stando ai dati del 2018, nel Nord del paese vengono costruite il 55% delle abitazioni nuove e il 47% dei fabbricati non residenziali nuovi. A livello nazionale gli investimenti in ristrutturazioni veicolati dagli incentivi fiscali sono passati dai 9,4 miliardi del 2008 a 28,1 miliardi del 2017, quasi il +200%.

Dal 2008 al 2017 sono stati investiti in manutenzione straordinaria circa 701 miliardi di euro di cui 218 (31%) incentivati e 483 (69%) non incentivati. In totale gli investimenti in ristrutturazioni hanno garantito 300 mila posti annui.

L'effetto moltiplicativo degli incentivi in tale mercato è dunque molto importante, da un punto di vista dei consumi e dell'occupazione. Dal 2008 al 2017, a livello nazionale, si sono contati oltre 65 miliardi di investimenti in meno in costruzioni, di cui 10,7 per mancanza di investimenti pubblici. Secondo molti analisti, la mancanza di investimenti pubblici in questo settore è stata una delle cause che non ha permesso una piena ripresa economica post-crisi 2008. La quota di PIL persa dal 2008 al 2017 avrebbe incentivato la creazione di 1,2 milioni di posti di lavoro. Ciò avrebbe innescato un abbattimento del tasso di disoccupazione e un forte stimolo alla domanda interna.

**Fig. 6. Permessi di costruire in Italia (2000-2019)**



Fonte: Istat (2020)

<sup>47</sup> Nel 2019, il 74% del valore della produzione delle costruzioni viene da questo comparto. Inoltre, il settore delle costruzioni è divenuto sempre più un settore di finiture e impianti. Costruzioni, impianti e servizi sono sempre più un mercato unico che ha visto, durante la crisi, una rivoluzione di tutta la filiera.

Una componente fondamentale della domanda per il settore delle costruzioni è quella che deriva dagli investimenti infrastrutturali finanziati dalle amministrazioni pubbliche e diminuiti in modo accentuato negli ultimi decenni.

Inoltre il settore delle costruzioni, prima della crisi, era parcellizzato in una miriade di micro imprese. Le carenze del settore italiano delle costruzioni sono profonde e la performance degli ultimi anni non dipende esclusivamente dalla crisi del 2008. Quest'ultima ha solo aggravato il quadro di riferimento. In generale, oltre ad una crescita demografica stagnante e al poco sostegno degli investimenti pubblici, si possono ravvisare le seguenti carenze nel settore:

- nel confronto con le aziende edili dell'Unione Europea, quelle italiane si caratterizzano per la piccola dimensione<sup>48</sup>;
- la produttività delle aziende italiane, calcolata come fatturato generato per dipendente, è in media più bassa di quelle delle imprese degli altri Paesi europei. La prospettiva cambia se si osservano solo le medie imprese: in questo caso le aziende italiane risultano competitive sul mercato rispetto a quelle europee di stessa dimensione; fattore che dovrebbe spingere alla concentrazione del mercato a ricostituirsi con meno attori più strutturati;
- il livello di istruzione medio degli addetti nel settore edile è molto basso<sup>49</sup>;
- il ricorso al lavoro non regolare da parte delle imprese e dei cittadini – caratteristica strutturale di molti settori italiani – è particolarmente diffuso nelle costruzioni<sup>50</sup>.

Di fatto, anche nel comparto delle costruzioni, riecheggia l'eco di alcune debolezze del nostro Paese che si riscontrano in diversi settori dell'economia. Debolezze che, a causa della crisi economica del periodo successivo al 2008, hanno accentuato alcune criticità e allargato il gap con le altre realtà internazionali.

## **2.2 Il settore delle costruzioni: specificità toscane e nazionali**

L'analisi sugli investimenti definisce un quadro congiunturale particolarmente negativo per il settore delle costruzioni. Come appena considerato nel paragrafo precedente, si tratta di una condizione di stagnazione decennale che ha mostrato, solo a partire dal 2015, timidi segnali di ripresa, prevalentemente sul fronte della domanda privata.

In particolare, dal 2008 e per i successivi 10 anni, la produzione del settore, in Italia, è calata del 45%. Se la dinamica decrescente si è arrestata nel 2014, infatti, a partire da quella data non si è assistito a una forte ripresa. Tra il 2008 e il 2016, il valore aggiunto del settore ha registrato una diminuzione del 20% sia a livello nazionale, passando da circa 90 miliardi di Euro a circa 70, che in Toscana, dove è sceso di 1 miliardo di Euro (*Fig. 7*).

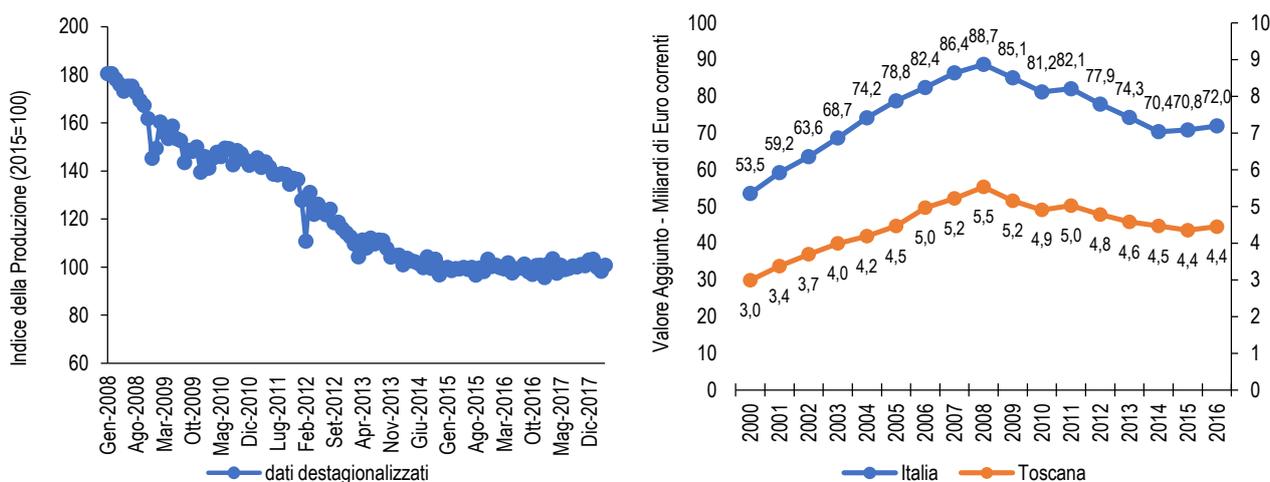
---

<sup>48</sup> In media, nel 2017, in Italia si contano 2,6 addetti per impresa contro i 3,6 addetti nella media europea. Nel Regno Unito sono 4,4, in Germania 6,3. In Italia risultano solo 80 grandi imprese attive nelle costruzioni, che occupano 52 mila addetti. Queste sono le uniche che possono, per la loro organizzazione, competere nel mercato internazionale. Nel Regno Unito sono 309 (289 mila addetti), in Germania 262 (152 mila addetti), in Francia 229 (310 mila addetti), in Spagna 119 (108 mila addetti).

<sup>49</sup> Nel 2017, il 55,1% ha conseguito al massimo la licenza media, il 40,8% il diploma e solo il 4,1% è laureato. Il basso livello di istruzione si riflette sul livello di qualifica professionale: solo il 13,5% svolge professioni altamente qualificate. Ciò non aiuta ad aumentare la produttività di cui al punto precedente e costruire un tessuto capace di rendersi competitivo in scala internazionale.

<sup>50</sup> Si stimano circa 247.000 lavoratori in nero nel comparto: negli ultimi anni l'incidenza del lavoro irregolare nel settore è passata dall'11,4% del 2008 al 15,8% del 2016.

**Fig. 7. Settore costruzioni. Indice della produzione industriale italiana (a sx) (2000-2017) e valore aggiunto a prezzi correnti in Italia e in Toscana (a dx) (2000-2017)**

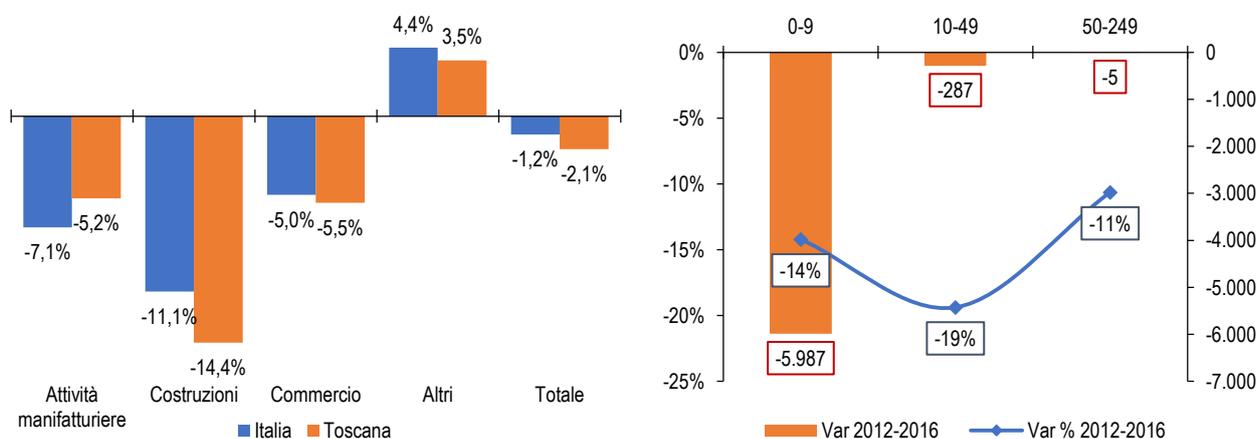


Fonte: IRPET (2018) su elaborazioni dati Istat

Tra il 2008 e il 2016 l'occupazione nel settore ha registrato un calo di circa 450 mila unità in Italia e di più di 20 mila unità, in Toscana. A partire dai dati delle comunicazioni obbligatorie sul mercato del lavoro è poi possibile ricostruire la serie del numero di addetti delle unità di lavoro Toscane che passa dai circa 65 mila del 2009 ai 48 mila del 2017. A questo proposito, si noti come il saldo tra avviamenti e cessazioni di rapporti di lavoro (il dato che presentiamo qui include tutte le tipologie di contratto) torni, se pur lievemente, in positivo a partire dal 2015 determinando un'interruzione della caduta del numero di addetti. Il calo del numero degli addetti risponde a una identica contrazione percentuale nel numero di imprese, sia a livello nazionale che regionale. Il numero di unità locali toscane si riduce infatti, tra il 2012 e il 2016, di circa 6.300 unità (il 14%), di cui quasi 6 mila nella classe di addetti più bassa. Il dato è conseguenza della composizione del settore dal punto di vista della classe dimensionale di addetti, che, sia livello nazionale che regionale, vede le micro-imprese (tra 1 e 9 addetti) rappresentare più del 95% del sistema produttivo (Fig. 8).

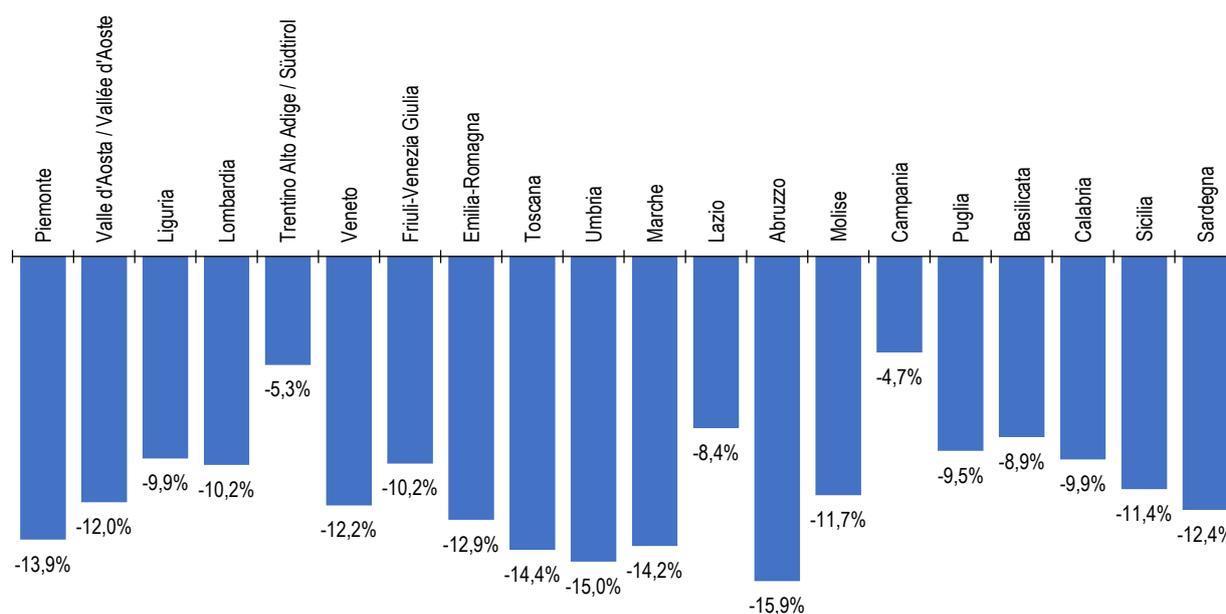
Nel panorama delle regioni italiane, la Toscana si colloca inoltre tra le regioni che hanno registrato il maggior calo in termini percentuali del numero di imprese attive, assieme a Umbria, Marche, Abruzzo e Piemonte (Fig. 9).

**Fig. 8. Settore produttivi, variazione del numero di imprese attive 2012-2016 in Toscana**



Fonte: IRPET (2018) su elaborazioni dati Istat

**Fig. 9. Settore costruzioni: variazione % del numero di imprese attive in Italia nel 2012-2016**



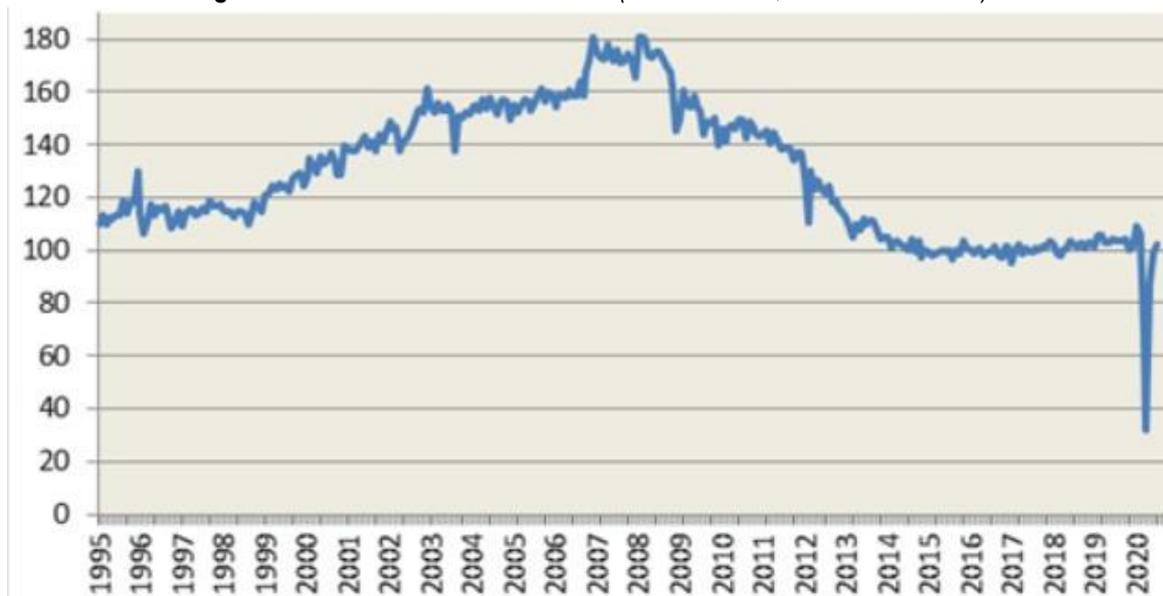
Fonte: IRPET (2018) su elaborazioni dati ISTAT

Il settore delle costruzioni, dunque, è stato, nell'ultimo decennio, il settore più rappresentativo della fase di crisi economica che ha attraversato il Paese. La *Fig. 10* mostra l'evoluzione dell'attività edilizia tramite l'indice ISTAT di produzione nelle costruzioni con dati mensili da gennaio 1995 al 2020. È possibile verificare come dopo la crescita, anche qui coincidente con la bolla, vi è un calo repentino e una caduta in corrispondenza del *lockdown* dovuto alla pandemia del marzo 2020.

All'esaurirsi della bolla immobiliare che ha segnato l'evoluzione delle attività di costruzione nel nostro Paese e non solo per più di un decennio, sono state poste nuove sfide: si pensi ad esempio alla necessità di accrescere con nuove infrastrutture la qualità urbana delle nostre città e la competitività dei nostri territori, ma anche al tema della sicurezza territoriale e del recupero degli edifici pubblici. Alle rinnovate esigenze appena richiamate si aggiunga la prospettiva dominante delle politiche di governo urbano e territoriale rivolta prioritariamente alla trasformazione e al recupero del patrimonio edilizio esistente<sup>51</sup>.

<sup>51</sup>Diverse le iniziative nazionali quali *Casa Italia*, il piano sulla sicurezza territoriale e il *Piano periferie* che indirizzano questo settore di attività verso la messa in sicurezza e il recupero del patrimonio territoriale ed edilizio degradato; gli sgravi fiscali previsti nelle ultime Leggi di Stabilità rivolti alle ristrutturazioni edilizie, gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, il potenziamento delle dotazioni antisismiche incentivando il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente in luogo della nuova edificazione.

**Fig. 10. Produzione nelle costruzioni** (dati trimestrali; indice 2015=1000)



Fonte: Elaborazione Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica (DIPE) su dati ISTAT (2020)



### 3. IL SISTEMA ECONOMICO TOSCANO: IL QUADRO GENERALE

La crisi pandemica ha colpito l'economia della Toscana già in una fase di rallentamento. Nel 2019, alla vigilia dello scoppio della pandemia, il Prodotto Interno Lordo regionale era aumentato appena dello 0,1% rispetto all'anno precedente.

La stagnazione del terziario risultava tra le maggiori cause del rallentamento dell'economia. Con lo scoppio della crisi sanitaria, l'attività economica ha subito importanti ripercussioni: si stima una riduzione del PIL regionale del 10%<sup>52</sup>, in linea con la riduzione del PIL delle altre regioni italiane simili per tessuto economico e industriale, e di maggiore intensità rispetto alla media nazionale. L'interruzione della maggior parte delle attività non essenziali dell'industria e dei servizi ha indotto ripercussioni improvvise e consistenti sull'economia regionale. Secondo le stime di Banca d'Italia (2020), il fermo produttivo ha comportato la sospensione temporanea di attività per la metà del valore aggiunto nell'industria e per un quarto nei servizi. La crisi sanitaria e le misure restrittive hanno interessato in maniera particolare i settori del lavoro specializzati nel *made in Italy* e il comparto della ristorazione, intrattenimento, accoglienza e tutto ciò che è collegato al turismo<sup>53</sup>. A partire dal primo trimestre del 2020, in Toscana, si è registrata una flessione delle esportazioni (dopo il buon andamento del 2019) soprattutto nel comparto della moda e nell'*export* verso i paesi asiatici.

L'incertezza dovuta all'evoluzione della pandemia ha ridotto, in maniera forte, il fatturato dell'industria e quello dei servizi privati non finanziari. Le imprese hanno ridimensionato gli investimenti programmati rivedendoli al ribasso. Il blocco delle attività ha sottoposto il sistema produttivo a un fabbisogno di liquidità, in parte contrastato dagli strumenti messi in campo dal Governo<sup>54</sup>, e con le ingenti risorse messe a disposizione dal livello comunitario e nazionale.

Gli effetti sul mercato del lavoro sono che la Toscana, che aveva già subito un rallentamento della dinamica occupazionale a seguito delle crisi del 2008 e del 2012, ha visto una forte riduzione dell'occupazione dovuta al blocco delle attività non essenziali<sup>55</sup>. La flessione è stata particolarmente evidente nel comparto dei servizi turistici e del tempo libero, ove più incisivo è il ricorso ai contratti a termine.

La ricchezza complessiva delle famiglie, sebbene ridottasi dal 2008, supera di 8,4 volte il reddito disponibile, un dato superiore alla media nazionale (Banca d'Italia, 2020). Ciononostante, la caduta del valore della ricchezza reale, soprattutto abitativa, non è stata compensata dalla crescita della componente finanziaria. Nel periodo successivo allo scoppio della pandemia, si è verificato un massiccio ricorso alle rinegoziazioni nel mercato dei mutui: dopo la lieve flessione del 2019, le nuove erogazioni avevano registrato una crescita nel primo trimestre del 2020 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Infine, si è verificata una rilevante ricomposizione dell'indebitamento

---

<sup>52</sup> La maggiore intensità del rallentamento della crescita è giustificata dalla sospensione delle attività economiche trainanti dovute al periodo di distanziamento sociale e alla chiusura delle attività nei mesi marzo-aprile 2020 (prima ondata) e ottobre 2020-aprile 2021 (seconda e terza ondata)

<sup>53</sup> Se si pensa alla struttura produttiva della Toscana si può verificare come le restrizioni hanno colpito la vocazione produttiva locale; nell'industria regionale toscana sono stati i sistemi locali del lavoro specializzati nel *made in Italy* (pelletteria, tessile, abbigliamento, lapideo, orafa), spesso configurati come distretti, a registrare i tassi più elevati di sospensione. Anche il comparto del settore terziario, legato al turismo, ha subito effetti devastanti, dovuti alle persistenti restrizioni legate alla mobilità e all'aggregazione sociale.

<sup>54</sup> Diverse sono state le iniziative messe in campo dal Governo nazionale per contrastare la crisi economica da crisi sanitaria Covid-19, quali ad esempio le misure di moratoria e di accesso alla Cassa Integrazione (CIG), soprattutto per le piccole e medie imprese appartenenti al comparto del settore turistico.

<sup>55</sup> L'INPS ha stimato per la Regione Toscana solamente, 170 mila lavoratori dipendenti non coperti dai trattamenti ordinari oggetto di misure di CIG in deroga.

per l'acquisto di abitazioni verso mutui a tasso fisso, che mitigano il rischio di rialzo dei tassi d'interesse.

Nei primi anni Duemila la regione Toscana presentava un reddito pro capite pari a 1,3 volte quello della media europea, in linea con i dati di altre regioni europee simili per dimensioni e a forte specializzazione industriale. Il migliore posizionamento della Toscana rispetto alla media europea si è allentato a causa della doppia recessione a partire dalla crisi economica del 2008, che ha visto accentuarsi la sfavorevole dinamica della produttività del lavoro, e una ripresa più lenta rispetto alle altre regioni. Dinamica della produttività che spaventa rispetto alla ripresa dalla crisi sanitaria da Covid-19.

Risulterà quindi necessario, nei prossimi tempi, investire in capitale fisico e umano per sostenere la produttività in una logica di lungo periodo: le infrastrutture economiche che favoriscono l'accessibilità ai mercati, può rappresentare un terreno fertile per lo sviluppo dell'attività economica e d'impresa.

L'economia della regione Toscana quindi è stata duramente colpita dalla crisi sanitaria, che nel 2019 era apparsa già in fase di decelerazione, soprattutto a causa del rallentamento della crescita nel settore dell'industria in senso stretto<sup>56</sup>. Tale decelerazione ha influito negativamente sul processo di accumulazione del capitale, nello stesso periodo, riducendo gli investimenti delle imprese. Con la chiusura forzata per decreto di molte attività industriali<sup>57</sup>, Banca d'Italia (2020) evidenzia che la sospensione ha coinvolto attività che rappresentano la metà del valore aggiunto regionale e hanno causato effetti rilevanti su fatturato, investimento e occupazione a seconda dell'intensità produttiva dei singoli territori<sup>58</sup>.

Un discorso a parte merita l'attività del comparto edile che nel 2019, aveva registrato una moderata crescita con un incremento del valore aggiunto del 2,1% (Prometeia 2020), nonostante il livello risulti ancora contenuto<sup>59</sup>.

La dinamica positiva presentata dal settore è sostenuta per buona parte dall'attività del comparto privato, e dagli interventi di recupero del patrimonio edilizio, favorito dalle politiche fiscali, in un contesto di transazioni immobiliari ancora in lieve crescita. I permessi di costruire, che anticipano la costruzione di nuove abitazioni di circa un biennio, hanno continuato a salire nel 2017, ultimo anno disponibile, del 17,4 per cento. Anche il comparto degli appalti pubblici ha mostrato una dinamica positiva, riflettendo il favorevole andamento dei bandi negli anni precedenti. Il *lockdown*, infine, nella prima fase della pandemia, ha paralizzato quasi completamente il comparto edile, con conseguenze molto gravi sul valore aggiunto delle imprese di costruzioni.

---

<sup>56</sup> Il valore aggiunto dell'industria in termini reali è rimasto stazionario nel 2019, a fronte dell'incremento del 2% del 2018 (Prometeia, 2019); inoltre, secondo le stime di Confindustria Toscana Nord e Camera di Commercio Firenze (2019), la produzione industriale del 2019 si è ridotta nella maggior parte delle province toscane (-0,9% nelle province di Lucca, Pistoia e Prato), tranne in quella di Firenze, che presenta un aumento dello 0,5%.

<sup>57</sup> Le attività industriali ritenute non rilevanti dal DPCM del 22 marzo 2020 sono state chiuse fino al 4 maggio.

<sup>58</sup> Le imprese toscane nel mese di marzo 2020 hanno fatturato il 35% in meno rispetto all'anno precedente (Confindustria, 2020).

<sup>59</sup> Nel 2019 le casse edili toscane hanno mostrato un aumento dei lavoratori (1,9%) e delle ore lavorate (4,4%), oltre che del numero di imprese (0,9%) facendo registrare un aumento del valore della produzione (Prometeia, 2020; Banca d'Italia, 2020).

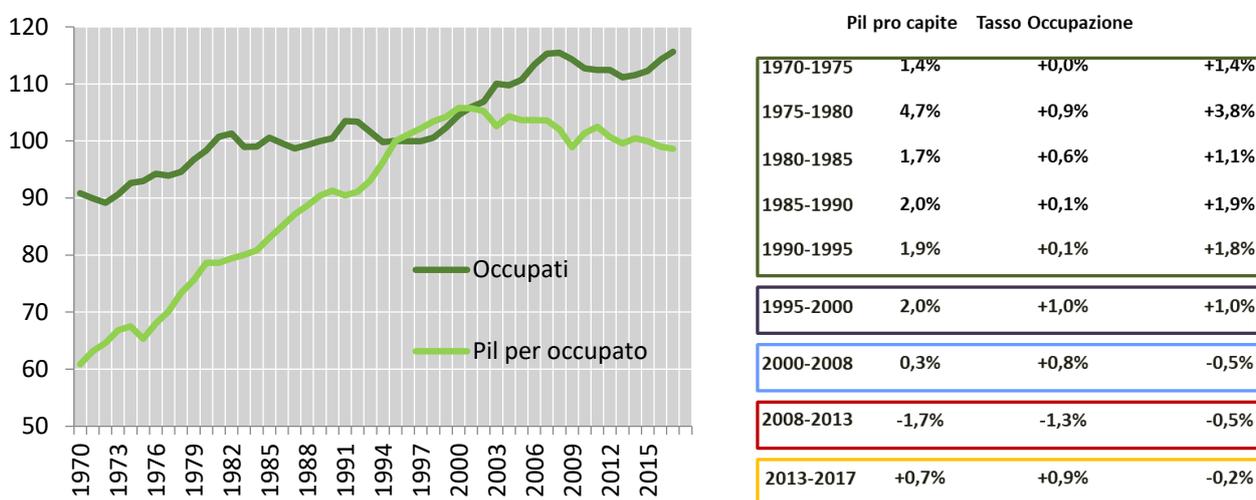
### 3.1 L'economia regionale: dinamiche recenti

Come rilevato in letteratura, e più volte evidenziato da studiosi del tema, il contesto toscano mostra la peculiarità di essere molto esposto alle dinamiche legate alla rendita. Un fenomeno che, tra i suoi effetti, potrebbe spiegare, in qualche modo, la crescita economica della regione poco sostenuta nel periodo successivo alla bolla immobiliare del 2008 e dal rallentamento del settore immobiliare e delle costruzioni.

A partire dagli anni Novanta, e in maniera più intensa dal 2000, in Toscana, il Prodotto Interno Lordo è rimasto per lungo tempo stazionario con le esportazioni che sono diminuite a fronte di una riduzione degli investimenti e di un calo della produzione industriale.

Il periodo compreso tra il 2008 e il 2013, ci mostra la fase di recessione con il calo del PIL e dell'occupazione, che si interrompe solo dopo il 2013 con la ripresa a sua volta fermatasi nel primo trimestre del 2020 (Fig. 11).

Fig. 11. Prodotto Interno Lordo per occupato ed occupazione 1970-2020 Toscana (Indici: Occupati 2000=100 e PIL 1995=100)



Fonte: elaborazioni IRPET su dati ISTAT (2020)

La crisi del 2008 ha minato la struttura economica della Toscana, composta per la maggior parte da piccole imprese produttrici di beni di consumo. Nello stesso tempo la debolezza della crescita regionale non è attribuibile esclusivamente al peso della crisi, ma ha radici più profonde. Molti autori individuano nella rendita una delle possibili cause a monte della debolezza del sistema produttivo regionale e della sua frammentazione e l'analisi delle relazioni tra rendita e crescita è stata tra gli interessi di politici attenti come Riccardo Conti. In particolare, Casini Benvenuti (2012) evidenzia il minor *dinamismo industriale* della Toscana rispetto alle altre regioni, dimostrando che esso potrebbe essere causa della minore crescita<sup>60</sup>, tuttavia rileva in altri fattori, quali la rendita, altre possibili motivazioni. La bassa crescita infatti, potrebbe non risiedere soltanto nella scarsa competitività delle piccole imprese manifatturiere ma anche nel terziario che oramai rappresenta più del 70% del valore aggiunto regionale, oppure nelle aree urbane prive di servizi di qualità tale da consentire alle imprese industriali di stare con successo nei mercati internazionali. Il modello di sviluppo turistico regionale portato avanti nel corso degli anni a livello locale, ha manifestato alcuni

<sup>60</sup> Un sistema economico moderno, quale è quello toscano, presenta un ben articolato intreccio di relazioni tra le sue diverse componenti, per cui attribuire la causa della perdita di competitività ad una sola delle sue componenti (la piccola impresa tradizionale) è un'impostazione troppo sbrigativa.

limiti dopo le crisi economiche del 2008, del 2012 e non ultima la peggiore, la crisi sanitaria da Covid-19 che ha ridotto (e interrotto) la presenza turistica sul territorio<sup>61</sup>.

Studiosi e politici (Tocci, 2009 e 2013; Conti, 2013), hanno dunque cercato di contrastare la cultura della rendita passiva e improduttiva, entrata lentamente e progressivamente nel sistema economico toscano, sostituendola con la cultura del lavoro, della produzione e dell'innovazione, elementi chiave per la crescita e la riorganizzazione economica dei territori.

Se si confronta la Regione Toscana con le altre regioni italiane, emergono alcune caratteristiche fondamentali del territorio, oggetto dell'analisi: la *più forte specializzazione nel subsistema diretto a soddisfare i residenti in termini di consumi privati*, ma soprattutto di consumi collettivi (ovvero servizi pubblici); il *basso orientamento alla produzione di beni per il processo di accumulazione*; la *presenza del settore esportatore comprendendo al suo interno anche la spesa turistica*.

Risulta necessario, pertanto, indagare l'incidenza, in Toscana, dei settori meno aperti alla concorrenza anche quando questi sono collocati all'interno della filiera rivolta alle esportazioni e perché questa tendenza si sia rafforzata negli anni<sup>62</sup>.

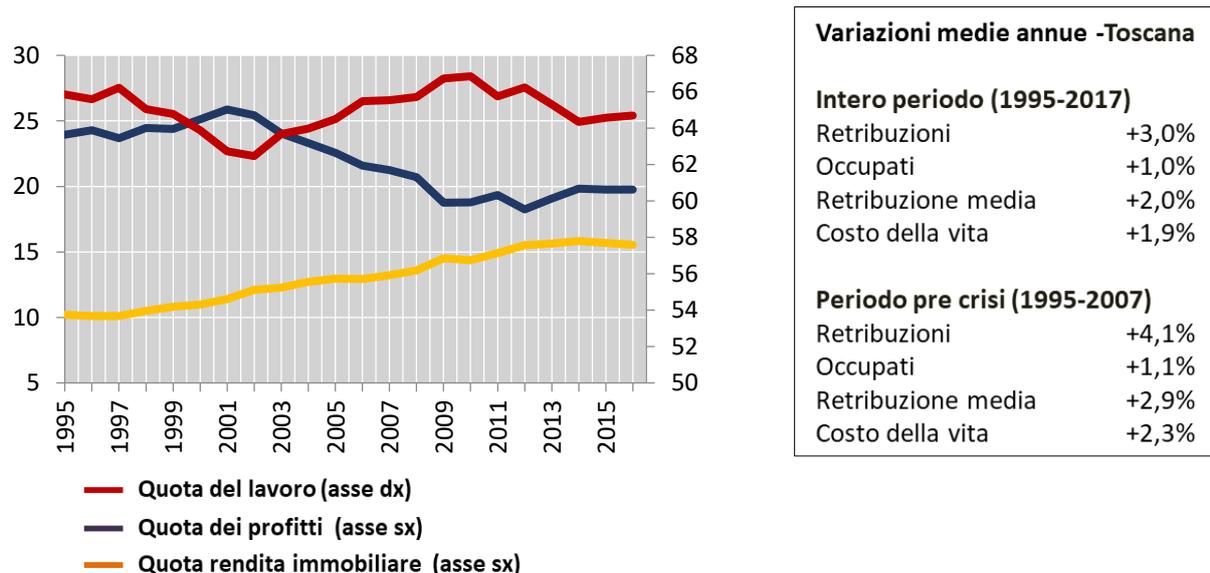
Nella letteratura economica in tema di rendita, più volte, gli studiosi hanno evidenziato come, in Italia, la presenza diffusa di rendite abbia posto ostacoli alla crescita. Sin dagli anni Ottanta, si osservava che il mantenimento di alcune inefficienze all'interno del terziario pubblico e privato proteggendo le imprese esistenti era funzionale alla creazione di un maggior numero di posti di lavoro; in tal modo veniva affrontato, con un'ottica purtroppo solo di breve periodo, il problema dell'eccesso di offerta di lavoro in alcune aree del paese (con l'obiettivo anche di garantire consenso politico). Anche in questo caso si trattava di rendite – chiaramente artificiali – le quali si affiancavano a quelle naturali garantite dalla bellezza del paese, rendite queste ultime che si sono ulteriormente rafforzate quando i flussi turistici hanno cominciato a crescere in modo esponenziale, come accaduto dagli anni Novanta in poi. Molti sono stati i soggetti economici che si sono avvantaggiati di queste posizioni di rendita e questo potrebbe avere ridotto la necessità di cambiare, di posizionarsi su prodotti nuovi, di conquistare mercati nuovi, esigenze cioè tipiche dei sistemi dinamici. Nella *Fig. 12* è mostrata la crescita delle posizioni di rendita nel periodo compreso tra gli anni Novanta e gli anni più recenti, con una breve interruzione del trend in corrispondenza del 2008, a fronte della quota del lavoro e dei profitti, che ha subito una inversione in corrispondenza degli anni della bolla immobiliare.

---

<sup>61</sup> È necessario favorire forme di turismo basate su modelli diversi da quelli attuali, che guardino ad un «*rinnovato patto di convivenza tra il mondo turistico e le città*» (Casini Benvenuti, 2012).

<sup>62</sup> Il sistema economico toscano presenta una maggiore propensione a rimanere nei settori protetti o dove si possono originare rendite. Questo quindi potrebbe incidere sulla competitività dell'intero sistema determinando una minore capacità di crescita. In Toscana, infatti, si scelgono i settori di rendita perché si guadagna molto o perché sono quelli in cui si manifesta una maggiore avversione al rischio.

Fig. 12. Distribuzione del valore aggiunto al costo dei fattori – Toscana (1995-2017)



Fonte: elaborazioni IRPET su dati ISTAT (2019)

Inoltre, la Toscana della piccola impresa manifatturiera e dei distretti industriali ha avuto una inversione di tendenza nei propri ritmi di crescita a partire dagli anni Ottanta, quando vi è stato un processo di deindustrializzazione<sup>63</sup> al quale si è associata una perdita di quote sui mercati internazionali<sup>64</sup>. È possibile, infatti, che la maggiore presenza di rendita possa avere indotto in Toscana un processo di deindustrializzazione prima di avere raggiunti i livelli delle altre regioni. A sostegno di questa tesi sta il prezzo medio delle abitazioni che vede la Toscana in vetta alla classifica nazionale, assieme alle altre regioni turistiche, espressione dell'alto valore artistico, culturale e paesaggistico del suo territorio.

Infine, è interessante indagare la situazione economica della Toscana, nel confronto nazionale e internazionale, nel periodo precedente e successivo alla crisi, al fine di leggere il fenomeno della rendita alla luce dell'economia regionale e allo stesso tempo verificarne gli effetti sulla crescita. Inoltre, si vuole indagare anche la struttura economica della regione nel periodo considerato, gli effetti della crisi sul valore aggiunto, sugli investimenti e sulla produttività.

<sup>63</sup> Tale processo è avvenuto con una intensità più forte che altrove senza aver mai raggiunto i livelli delle regioni più industrializzate del Paese.

<sup>64</sup> Vi è il fondato sospetto che esso non possa considerarsi solo il fisiologico passaggio verso una economia moderna, sempre più caratterizzata dalla presenza di produzioni immateriali, ma piuttosto come l'espressione di una patologia determinata dal minore incentivo a stare nell'industria.



#### 4. RENDITA DI SCARSITÀ: *OPPORTUNITÀ O FRENO ALLO SVILUPPO?* L'ECONOMIA TOSCANA E I RAPPORTI CON LA RENDITA

Uno dei settori economici in cui si generano maggiormente le rendite è quello dei servizi immobiliari. In tale ambito, infatti, si formano rendite di scarsità<sup>65</sup>. I servizi immobiliari consistono in un insieme eterogeneo di attività che hanno in comune l'utilizzo del suolo come fattore essenziale di produzione. Quanto maggiori sono le limitazioni all'offerta, e allo stesso tempo, le sollecitazioni della domanda, tanto maggiore sarà la spinta al rialzo dei prezzi dei beni e dei servizi connessi all'uso della terra e quindi, la probabilità di formazione di rendite in seno ai settori che le producono.

Tra i fattori che creano la rendita, vi è la limitata disponibilità di suolo (vincolo che può essere *naturale* o *legale*); la distanza dai principali servizi per i cittadini, l'accessibilità alle infrastrutture di trasporto, ai centri commerciale ed economici degli agglomerati urbani. Quanto più "appetibile" risulta la terra, maggiore sarà la probabilità di innalzamento dei prezzi di essa. In questi casi la rendita diviene, dunque, la remunerazione di quel fattore scarso che sarà tanto maggiore quanto maggiore è la domanda.

Uno degli obiettivi di questo lavoro è comprendere se il fenomeno osservato, in Italia, e in particolare in Toscana, si manifesta con una sua specificità e se la presenza di rendite connesse all'uso della terra determina effetti sullo sviluppo regionale e sulla crescita.

Risulta necessario pertanto procedere a una analisi generale dell'assetto economico toscano al fine di analizzare le criticità e opportunità di alcuni settori, ossia le dinamiche in rapporto all'economia italiana, al fine di rilevare eventuali sospetti di rendita.

##### 4.1 *Analisi del valore aggiunto e settori sospetti di rendita*

Al fine di indagare il rapporto della rendita con la crescita, innanzitutto, verifichiamo quali branche di attività crescono in maniera "sospetta" in un periodo di tempo abbastanza ampio che comprende gli anni Novanta, la crisi del 2006 e il periodo successivo, fino alla vigilia della pandemia. Se analizziamo il valore aggiunto della Toscana nel periodo 1995-2018, verifichiamo l'impatto della crisi finanziaria del 2008 sulle branche di attività economiche, soprattutto negli anni successivi al 2006.

L'analisi del valore aggiunto ci fornisce la risultante della differenza tra il valore della produzione di beni e servizi conseguita dalle singole branche produttive ed il valore dei beni e servizi intermedi dalle stesse consumati (materie prime e ausiliarie impiegate e servizi forniti da altre unità produttive); la sua variazione rappresenta dunque l'aggregato che definisce la crescita del sistema economico in termini di nuovi beni e servizi messi a disposizione della comunità per impieghi finali.

Nella *Tavola 1*, rappresentiamo il valore aggiunto a prezzi correnti nel periodo 1995-2018 per branca di attività economica. Nel dettaglio si calcola la variazione media annua del valore aggiunto nel periodo in generale, e al contempo, la si calcola per i periodi precedenti e successivi alla crisi.

---

<sup>65</sup> La rendita di scarsità (assoluta o differenziale) si distingue dalle rendite di posizione dominante e dalle inefficienze. Tale tipologia di rendita è conseguenza e non causa dell'aumento dei prezzi e si forma in un libero mercato e tende a crescere fino a che c'è disponibilità a pagare. Essa non è in contrapposizione con la crescita e la competitività del sistema regionale; infatti, potrebbe rappresentare un'opportunità di sviluppo laddove rappresenti la giusta remunerazione di una risorsa scarsa, non riproducibile e difficilmente sostituibile.

La suddivisione del valore aggiunto per settori economici è fondamentale per comprendere l'economia di un territorio; nello specifico, le variazioni annue medie nei diversi periodi, rappresentati nella *Tav. 1*, ci permettono di verificare la crescita del Valore Aggiunto in Italia e in Toscana per le diverse branche di attività economica, focalizzando l'attenzione sul periodo subito precedente alla crisi finanziaria (2003-2008); oltre che nei periodi successivi (2009-2014 e 2014-2018).

Nella *Tav. 6*, quindi, studiamo i macro settori a livello italiano, evidenziando i livelli di crescita nazionale e successivamente indichiamo alcune branche di attività economiche (interne ai settori) che crescono in maniera sospetta durante e dopo la crisi del 2008, in Italia.

Nel periodo subito precedente alla crisi, un importante apporto alla crescita è stato offerto dall'attività finanziaria e assicurativa, attività immobiliari, professionali, amministrative e di supporto. Anche l'amministrazione pubblica ha inciso notevolmente, realizzando una crescita costante, accanto al settore del commercio e in particolare quello del trasporto, dell'alloggio e della ristorazione. Meno incisivo il settore dell'industria in senso stretto che, a parte l'attività legata alle costruzioni e ai servizi, ha presentato variazioni positive molto contenute.

Con l'avvento della crisi finanziaria e nel periodo successivo (2009-2014), i tassi di crescita del valore aggiunto si contraggono notevolmente, in maniera particolare nel settore delle costruzioni.

Pur contraendosi, continuano ad evidenziare una variazione positiva e superiore alla media dell'economia in generale, i settori legati alle attività finanziarie, assicurative, immobiliari e professionali. In merito al commercio, la crescita continua a registrarsi positiva e sopra la media generale anche per i settori dell'alloggio e della ristorazione, del trasporto e del magazzinaggio, dell'amministrazione pubblica, della sanità e assistenza sociale, delle attività artistiche.

È possibile verificare nella *Tav. 2*, invece, nel caso della regione Toscana, i settori che variano in misura maggiore rispetto alla media dell'attività economica, segmentando il periodo generale nei diversi momenti (prima-durante-dopo la crisi).

Nel periodo subito precedente alla crisi, nella regione Toscana, un importante apporto alla crescita è stato offerto dall'attività finanziaria e assicurativa, attività immobiliari, professionali, amministrative e di supporto. Anche l'amministrazione pubblica ha inciso notevolmente, realizzando una crescita costante, accanto al settore del commercio e in particolare quello del trasporto, dell'alloggio e della ristorazione. Inoltre, il settore dell'industria in senso stretto cresce in maniera superiore alla media delle attività economiche registrando una crescita più alta rispetto alla media nazionale nel settore delle costruzioni e un calo della variazione media del Valore Aggiunto nel periodo subito successivo alla crisi. Infatti, con l'avvento della crisi finanziaria (2009-2014), i tassi di crescita del Valore Aggiunto si contraggono notevolmente, in maniera particolare nel settore delle costruzioni.

Come per il caso italiano, pur contraendosi, continuano ad evidenziare una variazione positiva e superiore alla media dell'economia in generale, i settori legati ai servizi, alle attività finanziarie, assicurative, immobiliari e professionali. Stessi risultati si registrano, come per il livello nazionale, nel settore del commercio. Infine, si registra una crescita positiva e sopra la media generale anche per i settori dell'alloggio e della ristorazione, del trasporto e del magazzinaggio, dell'amministrazione pubblica, della sanità e assistenza sociale, delle attività artistiche.

Sono, quindi, le attività finanziarie, turistiche e del settore pubblico a crescere di più dei settori più direttamente manifatturieri.

**Tav. 1. Valore aggiunto ai prezzi correnti per branca di attività – Italia – 1995-2018 (variazione media)**

ATTIVITÀ ECONOMICHE	Variazione Media annua (1995-2018)	Variazione Media annua (2003-2009)	Variazione Media annua (2009-2014)	Variazione Media annua (2014-2018)
<b>Totale Attività Economiche</b>	<b>2.55%</b>	<b>2.31%</b>	<b>-0.15%</b>	<b>1.77%</b>
<b>Agricoltura, silvicoltura e pesca</b>	<b>0.83%</b>	<b>-1.55%</b>	<b>1.15%</b>	<b>0.19%</b>
<b>Attività estrattiva, attività manifatturiere, fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata, fornitura di acqua, reti fognarie, attività di trattamento dei rifiuti e risanamento, costruzioni</b>	<b>1.69%</b>	<b>1.02%</b>	<b>-2.09%</b>	<b>2.07%</b>
costruzioni	1.75%	4.22%	-5.01%	-1.04%
servizi	2.95%	2.91%	0.50%	1.73%
<b>Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli, trasporti e magazzinaggio, servizi di alloggio e di ristorazione, servizi di informazione e comunicazione</b>	<b>2.48%</b>	<b>1.50%</b>	<b>-0.34%</b>	<b>2.82%</b>
commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli, trasporto e magazzinaggio, servizi di alloggio e di ristorazione	2.28%	1.58%	0.06%	3.24%
commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli	1.75%	0.75%	-0.29%	3.42%
trasporti e magazzinaggio	2.80%	2.22%	0.51%	2.55%
servizi di alloggio e di ristorazione	3.55%	3.39%	0.56%	3.71%
servizi di informazione e comunicazione	3.34%	1.14%	-2.37%	2.64%
<b>Attività finanziarie e assicurative, attività immobiliari, attività professionali, scientifiche e tecniche, amministrazione e servizi di supporto</b>	<b>3.55%</b>	<b>3.76%</b>	<b>1.10%</b>	<b>1.44%</b>
attività finanziarie e assicurative	2.93%	3.51%	1.14%	-0.76%
attività immobiliari	4.04%	4.73%	1.82%	1.61%
attività professionali, scientifiche e tecniche, amministrazione e servizi di supporto	3.20%	2.74%	0.19%	2.46%
attività professionali, scientifiche e tecniche	2.63%	2.33%	-0.48%	1.67%
attività amministrative e di servizi di supporto	4.59%	3.79%	1.71%	4.09%
<b>Amministrazione pubblica e difesa, assicurazione sociale obbligatoria, istruzione, sanità e assistenza sociale, attività artistiche, di intrattenimento e divertimento, riparazione di beni per la casa e altri servizi</b>	<b>2.82%</b>	<b>3.62%</b>	<b>0.69%</b>	<b>0.65%</b>
amministrazione pubblica e difesa, assicurazione sociale obbligatoria, istruzione, sanità e assistenza sociale	2.75%	3.57%	0.45%	0.56%
amministrazione pubblica e difesa, assicurazione sociale obbligatoria	2.61%	3.82%	0.19%	-0.08%
istruzione	1.85%	2.11%	-0.48%	0.58%
sanità e assistenza sociale	3.76%	4.58%	1.46%	1.28%
attività artistiche, di intrattenimento e divertimento, riparazione di beni per la casa e altri servizi	2.69%	3.85%	1.71%	0.99%
attività artistiche, di intrattenimento e divertimento	3.91%	4.32%	1.13%	3.32%
altre attività di servizi	1.86%	2.43%	1.97%	0.88%
attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro per personale domestico, produzione di beni e servizi indifferenziati per uso proprio da parte di famiglie e convivenze	3.14%	5.73%	1.94%	-0.89%

Fonte: elaborazioni proprie su dati ISTAT (2020)

**Tav. 2. Valore aggiunto ai prezzi correnti per branca di attività – Toscana –1995-2018 (variazione media)**

ATTIVITÀ ECONOMICHE	Variazione Media annua (1995-2018)	Variazione Media annua (2003-2009)	Variazione Media annua (2009-2014)	Variazione Media annua (2014-2018)
<b>Totale attività economiche</b>	<b>2.69%</b>	<b>2.52%</b>	<b>0.36%</b>	<b>1.91%</b>
<b>Agricoltura, silvicoltura e pesca</b>	<b>1.92%</b>	<b>0.87%</b>	<b>0.92%</b>	<b>1.06%</b>
<b>Attività estrattiva, attività manifatturiere, fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata, fornitura di acqua, reti fognarie, attività di trattamento dei rifiuti e risanamento, costruzioni</b>	<b>1.63%</b>	<b>0.77%</b>	<b>-2.26%</b>	<b>2.00%</b>
costruzioni	2.80%	4.90%	-4.73%	-1.23%
servizi	3.19%	3.35%	1.42%	1.92%
<b>Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli, trasporti e magazzinaggio, servizi di alloggio e di ristorazione, servizi di informazione e comunicazione</b>	<b>2.63%</b>	<b>2.33%</b>	<b>1.21%</b>	<b>2.69%</b>
commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli, trasporto e magazzinaggio, servizi di alloggio e di ristorazione	2.53%	2.30%	1.34%	2.76%
commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli	1.96%	1.46%	0.63%	2.75%
trasporti e magazzinaggio	2.79%	3.60%	1.29%	1.86%
servizi di alloggio e di ristorazione	4.15%	3.43%	3.38%	3.83%
servizi di informazione e comunicazione	2.50%	2.67%	0.62%	1.70%
<b>Attività finanziarie e assicurative, attività immobiliari, attività professionali, scientifiche e tecniche, amministrazione e servizi di supporto</b>	<b>3.85%</b>	<b>3.74%</b>	<b>1.92%</b>	<b>1.45%</b>
attività finanziarie e assicurative	2.78%	3.65%	0.18%	-2.55%
attività immobiliari	4.33%	5.13%	2.61%	1.52%
attività professionali, scientifiche e tecniche, amministrazione e servizi di supporto	3.65%	2.02%	2.10%	3.58%
attività professionali, scientifiche e tecniche	3.29%	1.73%	1.33%	4.63%
attività amministrative e di servizi di supporto	4.86%	3.30%	3.97%	1.50%
<b>Amministrazione pubblica e difesa, assicurazione sociale obbligatoria, istruzione, sanità e assistenza sociale, attività artistiche, di intrattenimento e divertimento, riparazione di beni per la casa e altri servizi</b>	<b>3.07%</b>	<b>4.20%</b>	<b>1.01%</b>	<b>1.09%</b>
amministrazione pubblica e difesa, assicurazione sociale obbligatoria, istruzione, sanità e assistenza sociale	2.83%	4.08%	0.80%	1.10%
amministrazione pubblica e difesa, assicurazione sociale obbligatoria	2.87%	3.69%	0.30%	0.42%
istruzione	1.79%	1.95%	-0.34%	1.71%
sanità e assistenza sociale	3.75%	6.44%	2.10%	1.36%
attività artistiche, di intrattenimento e divertimento, riparazione di beni per la casa e altri servizi	3.33%	4.70%	1.76%	1.05%
attività artistiche, di intrattenimento e divertimento	4.45%	4.03%	1.16%	2.50%
altre attività di servizi	2.49%	3.05%	0.99%	0.41%
attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro per personale domestico, produzione di beni e servizi indifferenziati per uso proprio da parte di famiglie e convivenze	4.03%	8.74%	3.86%	0.75%

Fonte: elaborazioni proprie su dati ISTAT (2020)

#### 4.2 Produttività, remunerazione fattori produttivi ed effetto sui processi di accumulazione

La produttività è definita dal rapporto tra il valore aggiunto in volume e uno o più dei fattori produttivi impiegati per realizzarlo; in base a tale definizione, è possibile calcolare diverse misure, tra cui quelle riferite rispettivamente alla produttività del lavoro e del capitale, nonché alla produttività totale dei fattori, calcolata come rapporto tra l'indice di volume del valore aggiunto e l'indice di volume dei fattori primari. La *produttività del lavoro*<sup>66</sup> è definita come il rapporto tra l'indice di volume del valore aggiunto e l'indice di volume dell'input di lavoro, ovvero come valore aggiunto per ora lavorata. La *produttività del capitale*<sup>67</sup>, invece, è definita come il rapporto tra l'indice di volume del valore aggiunto e l'indice di volume dell'input di capitale, ovvero come valore aggiunto per unità di input di capitale. Infine, la *produttività totale dei fattori*<sup>68</sup> (PTF) riflette l'efficienza complessiva con cui gli input primari, lavoro e capitale, sono utilizzati nel processo di produzione.

In Italia, come si evince dalla Tav. 3, nel periodo 1995-2018 la produttività del lavoro ha registrato una crescita media annua dello 0,4% derivante da incrementi medi del valore aggiunto e delle ore lavorate rispettivamente pari allo 0,7% e allo 0,4%<sup>69</sup>. Tra il 2009 e il 2014 la produttività del lavoro cresce a fronte di una riduzione sia delle ore lavorate (-1,3%) sia del valore aggiunto (-0,4%). Dal 2014 al 2018 entrambi i fattori primari registrano dinamiche positive seppur inferiori a quelle del valore aggiunto: le ore lavorate crescono in media dell'1,4%, l'input di capitale dello 0,4% e il valore aggiunto dell'1,7%. Ne deriva una crescita della produttività del lavoro dello 0,3%. Negli ultimi anni, invece, la produttività del lavoro è diminuita (nel 2018, -0,3%), a fronte di una crescita delle ore lavorate (1,3%) superiore a quella del valore aggiunto (1,0%).

Nell'arco dell'intero periodo 1995-2018, in Italia la produttività del capitale registra un calo medio annuo dello 0,7%, risultante da un aumento dell'input di capitale (+1,4%) superiore a quello del valore aggiunto (+0,7%)<sup>70</sup>, come si può vedere nella Fig. 13<sup>71</sup>.

<sup>66</sup> I tassi di variazione annui della produttività del lavoro sono calcolati come tassi di variazione logaritmici. La formula considerata è la seguente:  $\ln\left(\frac{PL_t}{PL_{t-1}}\right) = \ln\left(\frac{Y_t}{L_{t-1}}\right) - \ln\left(\frac{Y_{t-1}}{L_{t-1}}\right) = \ln\left(\frac{Y_t}{Y_{t-1}}\right) - \ln\left(\frac{L_t}{L_{t-1}}\right)$ .

<sup>67</sup> La produttività del capitale è un indicatore di quanto il capitale venga utilizzato in modo efficiente per generare output. Investimenti in tecnologie dell'informazione e della comunicazione (*Information and Communication Technology* – ICT) consentono alle nuove tecnologie di entrare nel processo di produzione e sono considerate un importante fattore di crescita della produttività. Anche gli investimenti in prodotti della proprietà intellettuale, come la ricerca e sviluppo, contribuiscono allo sviluppo e al miglioramento della produttività. Anche in questo caso, i tassi di variazione annuali della produttività del capitale sono calcolati come tassi di variazione logaritmici. La formula considerata è la seguente:  $\ln\left(\frac{PK_t}{PK_{t-1}}\right) = \ln\left(\frac{Y_t}{K_{t-1}}\right) - \ln\left(\frac{Y_{t-1}}{K_{t-1}}\right) = \ln\left(\frac{Y_t}{Y_{t-1}}\right) - \ln\left(\frac{K_t}{K_{t-1}}\right)$ .

<sup>68</sup> La produttività totale dei fattori è calcolata come rapporto tra l'indice di volume di valore aggiunto e l'indice di volume di fattori primari (lavoro e capitale). La misura di volume degli input è costituita da un indice composito di servizi del capitale e del lavoro, ottenuto tramite la formula di *Tornqvist* definita da

$\ln\left(\frac{I_t}{I_{t-1}}\right) = 0.5 * (sl_t + sl_{t-1}) * \ln\left(\frac{L_t}{L_{t-1}}\right) + 0.5 * (sk_t + sk_{t-1}) * \ln\left(\frac{K_t}{K_{t-1}}\right)$ ; Dove *sl* e *sk* sono, rispettivamente, la quota della remunerazione del fattore lavoro e del fattore capitale sul valore aggiunto a prezzi base espresso a prezzi correnti. I tassi di variazione annuali della produttività totale dei fattori sono calcolati come la differenza tra i tassi di variazione logaritmici dell'indice dell'output e dell'indice composito degli input.

<sup>69</sup> Eventuali differenze tra il tasso di variazione medio della produttività del lavoro calcolato direttamente e quello ottenuto come differenza tra il tasso di variazione medio del valore aggiunto e il tasso di variazione medio delle ore lavorate sono dovute ad arrotondamenti.

<sup>70</sup> Anche in questo caso, eventuali differenze tra i tassi sono dovute ad arrotondamenti.

<sup>71</sup> Un'analisi più approfondita della produttività per tipologia di capitale evidenzia come il calo riguardi tutte le tipologie di input: la componente relativa alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione è diminuita del 2,3%; la produttività del capitale immateriale non-ICT (che comprende la Ricerca e Sviluppo) dell'1,9%; quella del capitale materiale non-ICT dello 0,3% (*Statistiche Report ISTAT, 26 novembre 2019, Misure di produttività*).

I risultati recenti, relativi al periodo 2014-2018, indicano una crescita della produttività del capitale dell'1,3%, in media l'anno, con un cambio di tendenza nel processo di accumulazione di capitale rispetto ai sotto periodi precedenti. In questa fase, si osserva una crescita moderata dell'input di capitale (+0,4% in media d'anno) con una dinamica molto maggiore del capitale ICT (+4,1%) e di quello immateriale non ICT (+3,6%).

Nel 2018 l'input di capitale registra una crescita dello 0,9%, di poco inferiore a quella del valore aggiunto (+1,0%) e un incremento molto modesto (+0,1%) della produttività del capitale, a sua volta sintesi di un netto calo (-2%) del capitale immateriale non-ICT e di una crescita di quella relativa al capitale materiale non-ICT (+0,8%).

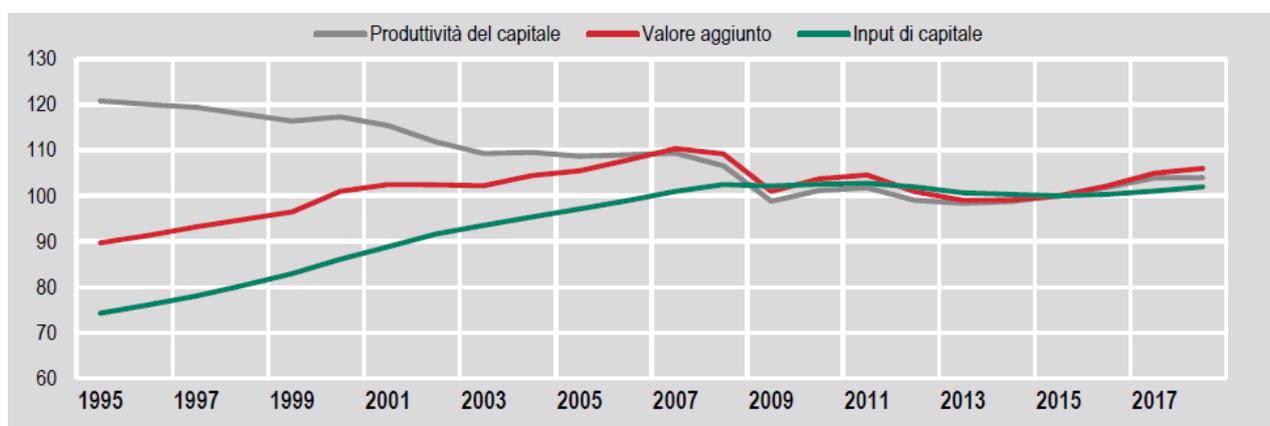
Come si evince ancora dalla Tav. 3, l'intensità del capitale, misurata come rapporto tra input di capitale e ore lavorate, è aumentata in media d'anno dell'1% nel periodo 1995-2018. La crescita riflette un aumento dell'input di capitale (+1,4%) associato a un incremento delle ore lavorate (+0,4%). A partire dal 2014 la dinamica dell'intensità del capitale è risultata negativa. Nel 2018, la contrazione dell'intensità di capitale (-0,4%) è accompagnata da una crescita dell'input di capitale (+0,9%) e dall'aumento delle ore lavorate (+1,3%).

**Tav. 3. Misure di produttività – Tassi di variazione medi annui, totale economia – Italia (1995-2018)**

ANNI	Valore aggiunto	Input produttivi			Misure di produttività		
		Ore lavorate	Input di capitale	Indice composito lavoro e capitale	Produttività del lavoro	Produttività del capitale	Produttività totale dei fattori
<b>1995-2018</b>	<b>0.7</b>	<b>0.4</b>	<b>1.4</b>	<b>0.7</b>	<b>0.4</b>	<b>-0.7</b>	<b>0.0</b>
2003-2009	-0.2	0.1	1.5	0.6	-0.3	-1.7	-0.8
2009-2014	-0.4	-1.3	-0.4	-1.0	0.9	0.0	0.6
2014-2018	1.7	1.4	0.4	1.1	0.3	1.3	0.6
2017	2.7	1.4	0.7	1.2	1.3	2.0	1.6
2018	1.0	1.3	0.9	1.2	-0.3	0.1	-0.2

(a) Le attività di locazione dei beni immobili, di famiglie e convivenze, delle organizzazioni e organismi internazionali e tutte le attività economiche che fanno capo al settore istituzionale delle Amministrazioni Pubbliche sono escluse dal campo di osservazione. (Fonte: ISTAT, 2019)

**Fig. 13. Produttività del capitale, Valore Aggiunto e Input di Capitale – Italia (1995-2018, indici 2015=100)**



Fonte: ISTAT (2019)

La produttività totale dei fattori, calcolata nella Tav. 4 come rapporto tra l'indice di volume del valore aggiunto e l'indice di volume dei fattori primari (lavoro e capitale)<sup>72</sup>, presenta una variazione quasi nulla nel periodo 1995-2018, a fronte di un incremento medio dello 0,7% del valore aggiunto e dello 0,7% dell'impiego complessivo di capitale e lavoro<sup>73</sup>. La dinamica è caratterizzata da andamenti differenziati nei diversi sotto-periodi. Nel periodo 2003-2009 si registra un calo della PTF pari allo 0,8% in media d'anno, derivante da una crescita dell'impiego complessivo dei fattori produttivi (+0,6%) a cui si contrappone una diminuzione del valore aggiunto (-0,2%). Nel periodo 2009-2014 la PTF cresce dello 0,6% in media d'anno per effetto di una diminuzione nell'impiego complessivo dei fattori produttivi (-1% l'indice composito del lavoro e del capitale) più veloce di quella del valore aggiunto (-0,3%). Nel periodo 2014-2018 la produttività totale dei fattori cresce ancora dello 0,6% in media d'anno, con un aumento dell'impiego di fattori produttivi dell'1,1% (indice composito lavoro e capitale) a fronte di una espansione dell'1,7% del valore aggiunto. Nel 2018 la produttività totale dei fattori ha segnato un lieve calo (-0,2%) spiegato da un aumento dell'1,0% del valore aggiunto, inferiore a quello dell'impiego complessivo di capitale e lavoro (+1,2%).

Se invece analizziamo la dinamica del valore aggiunto nella Tav. 4, nel periodo 1995-2018 l'aumento del valore aggiunto (+0.7% medio annuo) è da imputare quasi esclusivamente all'accumulazione di capitale – che ha contribuito alla dinamica per 0,5 punti percentuali – in minima parte all'impiego del fattore lavoro (0,2 punti percentuali). La produttività totale dei fattori ha fornito un contributo nullo. Nel periodo 2009-2014, quello post crisi del 2008, la concentrazione del valore aggiunto è spiegata da contributi negativi sia del lavoro sia del capitale, mentre la produttività dei fattori ha fornito un marcato contributo positivo (0.6%).

Nel periodo 2014-2018, invece, la ripresa del valore aggiunto (+1,7% in media d'anno) è spiegata da un contributo relativamente ampio (1 punto percentuale) del fattore lavoro e di uno quasi nullo (0,1 punti percentuali) del fattore capitale, mentre la produttività totale dei fattori fornisce ancora un contributo positivo (0,6 punti percentuali).

Nel 2018, alla dinamica positiva del valore aggiunto contribuisce per 0,9 punti percentuali il fattore lavoro e per 0,3 punti il capitale, mentre l'apporto della produttività totale dei fattori è negativo per 0,2 punti percentuali.

**Tav. 4. Contributi alla crescita del Valore Aggiunto – Italia (Tassi di variazione medi annui)**

Anni	Valore Aggiunto	Contributi alla crescita del Valore Aggiunto		
		Lavoro	Capitale	Produttività totale dei fattori
<b>1995-2018</b>	<b>0.7</b>	<b>0.2</b>	<b>0.5</b>	<b>0.0</b>
2003-2009	-0.2	0.1	0.5	-0.8
2009-2014	-0.4	-0.9	-0.1	0.6
2014-2018	1.7	1.0	0.1	0.6
2017	2.7	0.9	0.2	1.6
2018	1.0	0.9	0.3	-0.2

Fonte: ISTAT (2019)

<sup>72</sup> La misura di volume di fattori primari è costituita da un indice composito ottenuto ponderando i tassi di variazione dell'input di capitale e delle ore lavorate con le quote delle rispettive remunerazioni sul valore aggiunto a prezzi correnti.

<sup>73</sup> Eventuali differenze tra il tasso di variazione medio della produttività totale dei fattori calcolato direttamente e quello ottenuto come differenza tra il tasso di variazione medio del valore aggiunto e il tasso di variazione medio dell'indice composito dei fattori produttivi sono dovute ad arrotondamenti.

Nel periodo 1995-2018, in Toscana, i settori di attività economica che registrano tassi di crescita medi annui della produttività del lavoro più elevati sono i servizi di informazione e comunicazione (+2,1%), le attività finanziarie e assicurative (+1,2%) e l'agricoltura (+1,5%) (Tav. 5).

**Tav. 5. Contributi alla crescita della produttività del lavoro e del capitale per settori - Toscana (1995-2018)**

	Produttività del lavoro				Contributo del capitale per ora lavorata				Produttività totale dei fattori			
	1995-2018	2003-2009	2009-2014	2014-2018	1995-2018	2003-2009	2009-2014	2014-2018	1995-2018	2003-2009	2009-2014	2014-2018
Agricoltura; silvicoltura e pesca	1.5	2.3	1.3	-0.3	0.0	0.2	-0.3	-1.1	1.4	2.1	1.6	0.8
Attività estrattiva, manifatturiera, ed altre attività industriali	0.9	-0.1	2.5	1.5	0.8	1.2	0.7	-0.2	0.2	-1.3	1.8	1.6
Costruzioni	-1.3	-3.2	-1.2	-0.1	-0.2	-0.5	0.6	-0.4	-1.1	-2.7	-1.8	0.4
Commercio all'ingrosso e al dettaglio, trasporto e magazzinaggio, servizi di alloggio e ristorazione	0.9	0.1	1.5	1.2	0.3	0.5	-0.2	-0.5	0.6	-0.4	1.7	1.7
Servizi di informazione e comunicazione	2.1	2.2	1.0	-0.3	1.3	0.8	2.9	0.9	0.8	1.3	-1.8	-1.2
Attività finanziaria e assicurativa	1.2	2.4	2.7	-0.9	0.5	0.1	0.6	0.7	0.7	2.3	2.1	-1.5
Attività professionali, scientifiche e tecniche; amministrative e servizi di supporto	-2.3	-3.6	-1.5	-1.8	-0.3	-0.1	-0.3	-0.1	-2.0	-3.5	-1.2	-1.7
Istruzione, sanità e assistenza sociale	-1.4	0.2	-1.8	-1.0	-0.7	-0.1	-0.5	-1.3	-0.7	0.3	-1.3	0.3
Attività artistiche, di intrattenimento e divertimento; riparazione di beni per la casa e altri servizi	-0.1	0.0	-0.7	0.1	0.7	0.4	-0.1	-0.4	-0.9	-0.4	-0.6	0.6
<b>Totale</b>	<b>0.4</b>	<b>-0.3</b>	<b>0.9</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.5</b>	<b>0.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>0.0</b>	<b>-0.8</b>	<b>0.6</b>	<b>0.6</b>

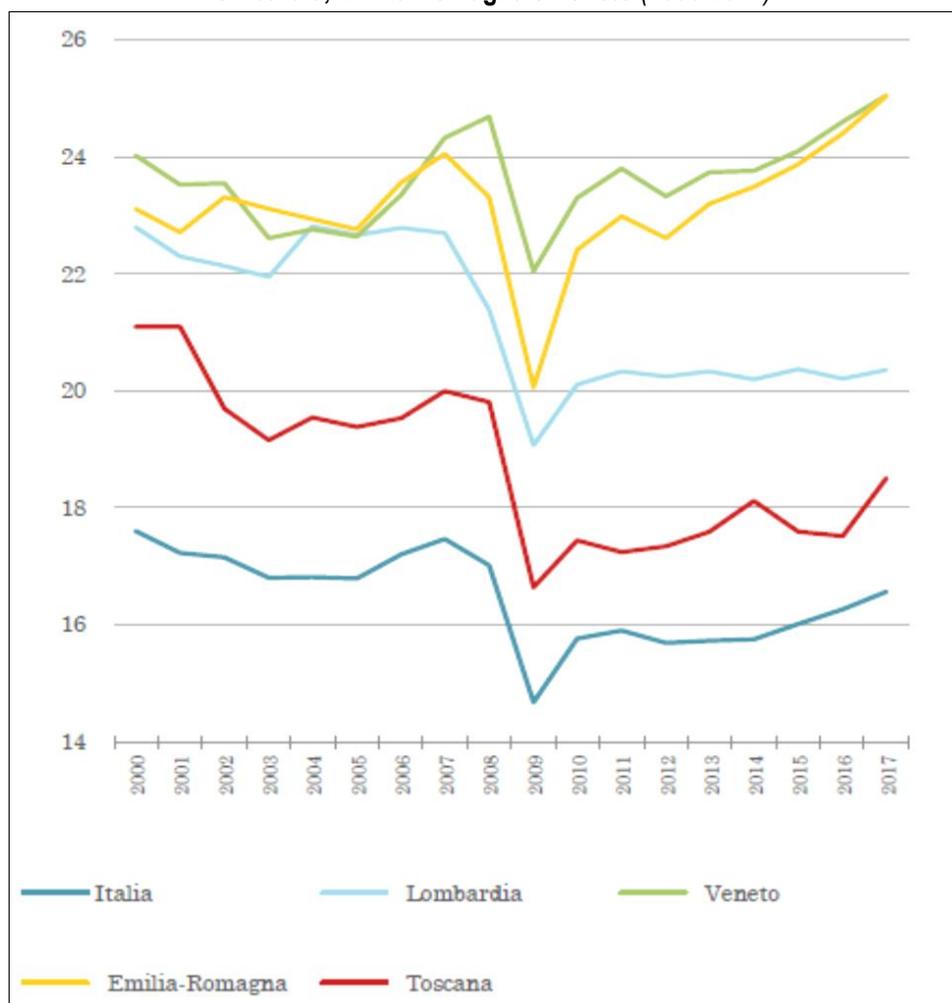
Fonte: ISTAT (2019)

Se si analizza, invece, il peso del valore aggiunto del settore manifatturiero sul totale del valore aggiunto in Italia rispetto alla media europea, si può verificare che, nell'ultimo ventennio, l'Italia si colloca di poco al di sotto della media europea (Istat, 2020). L'Italia, con il resto dei paesi del mondo e d'Europa, ha subito un crollo della quota del valore aggiunto in corrispondenza della crisi finanziaria del 2008 che, come già presentato, ha coinvolto l'economia reale in brevissimo tempo.

Tuttavia, a sostenere il settore, la regione Toscana, insieme ad alcune regioni dell'Italia settentrionale (Lombardia, Veneto e Emilia Romagna) che registrano un rapporto valore aggiunto del settore manifatturiero sul valore aggiunto totale più alto della media italiana (tra il 17% e 18% nel periodo 2000-2008 e sceso di circa 3 punti percentuali a partire dal 2009). Il rapporto della Toscana pur essendo più alto della media nazionale nel periodo precedente alla crisi del 2008 risulta essere più basso di quello delle altre regioni considerate in media del 3% (Fig. 14).

Infatti, nel periodo successivo al 2013, mentre il rapporto del Valore Aggiunto del settore manifatturiero delle regioni Veneto e Emilia Romagna (ben più alto di quello della Lombardia e della Toscana soprattutto), cresce e supera il valore precedente alla crisi del 2008 (nel 2017 è quasi pari al 25% per l'Emilia Romagna e il Veneto), in Toscana cresce di poco, risalendo a poco più del 18%, ma ancora sotto i livelli precedenti alla crisi. Stessa dinamica si verifica per la Lombardia.

**Fig. 14. Peso del Valore Aggiunto manifatturiero sul totale del Valore Aggiunto – Confronto Toscana, Lombardia, Emilia Romagna e Veneto (2000-2017)**



Fonte: ISTAT (2019)

Nella regione Toscana, come è possibile verificare dalla Tav. 6, nel periodo precedente alla crisi (1995-2007), le variazioni medie annue delle retribuzioni e degli occupati, risultano essere superiori a quelle dell'intero periodo 1995-2017. Questo ad evidenziate come in seguito alla crisi economica si ha anche un rallentamento sulle retribuzioni medie e sul costo della vita.

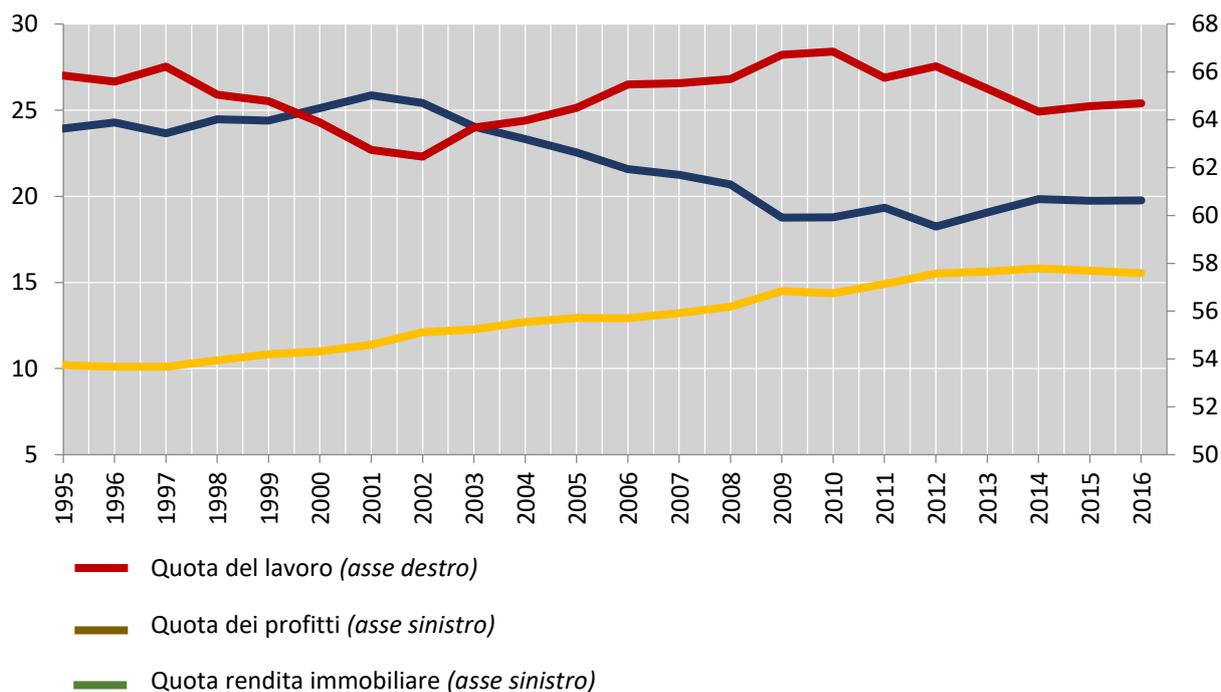
**Tav. 6. Variazioni medie annue – Toscana (1995-2017 e 1995-2007)**

<b>Intero periodo 1995-2017</b>	
Retribuzioni	+3,0%
Occupati	+1,0%
Retribuzione media	+2,0%
Costo della vita	+1,9%
<b>Periodo Precedente alla crisi 1995-2007</b>	
Retribuzioni	+4,1%
Occupati	+1,1%
Retribuzione media	+2,9%
Costo della vita	+2,3%

Fonte: ISTAT (2019)

A partire dagli anni 2000, inoltre, il rendimento dei fattori produttivi, in generale, si riduce. Si riducono inoltre, anche i rendimenti dei fattori produttivi legati alla rendita immobiliare. Come è possibile verificare dalla *Fig. 15*, negli anni compresi tra il 2002 e il 2010, infatti, cresce la componente legata al lavoro e alla rendita immobiliare rispetto ai profitti. Il periodo successivo alla crisi finanziaria, a partire dal 2010, pesa soprattutto sulla componente del lavoro, ma anche la rendita immobiliare rallenta la crescita pur senza diminuire, attestandosi attorno al 15%.

**Fig. 15. La distribuzione dei fattori produttivi, anche immobiliari - Toscana (1995-2016)**



Fonte: elaborazioni proprie su dati ISTAT (2020)

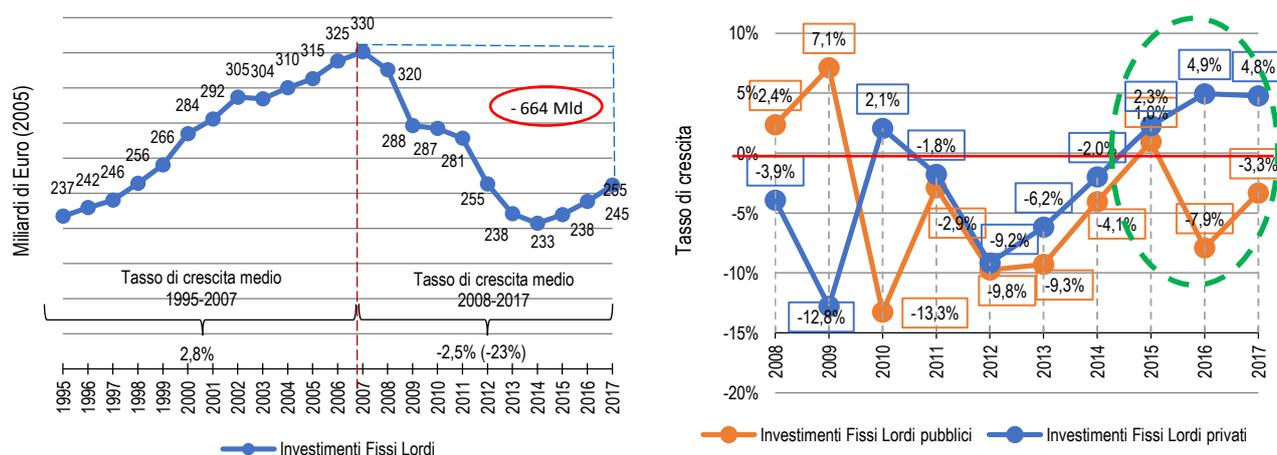
### 4.3 Gli investimenti: effetto di spiazzamento e rendita nel decennio post crisi

Il settore degli investimenti è stato, a partire dal 2008, il settore più rappresentativo della fase di crisi economica che ha attraversato il Paese. Questo a causa degli effetti negativi dovuti alla natura della crisi finanziaria, sia per le caratteristiche strutturali che il settore ha nel contesto italiano (in particolare l'altissima incidenza di micro-imprese), e ai vincoli di finanza pubblica in Italia che hanno fortemente limitato la leva degli investimenti pubblici.

Nell'ultimo decennio, infatti, la domanda annua di investimenti si è contratta notevolmente, come anche il valore aggiunto del settore delle costruzioni. Una relativa ripresa è risultata solo a partire dal 2014, in relazione alla dinamica positiva, seppure contenuta, del Prodotto Interno Lordo, e grazie alla domanda di investimenti privati.

La flessione degli investimenti ha interessato componente privata e pubblica (*Fig. 16*), e si è tradotta in una riduzione della rispettiva quota sul PIL. Tuttavia, dal 2015, il tasso di crescita degli investimenti privati, se pur ancora non sufficiente a compensare la flessione degli anni precedenti, è tornato di segno positivo, mentre quello degli investimenti pubblici è rimasto negativo (-3,3%).

**Fig. 16. Investimenti fissi lordi 1995-2017 e Tasso di crescita delle componenti pubblica e privata 2008-2017**



Fonte: IRPET (2018) su elaborazioni dati ISTAT

L'Italia, nel periodo successivo alla crisi finanziaria, ha registrato un calo particolarmente accentuato della quota del PIL rappresentata dalla spesa pubblica per investimenti (*Tav. 7*). Essa si è ridotta di 1 punto percentuale tra il 2008 e il 2017 (dal 3% al 2%), per un ammontare di circa 17 miliardi di euro. La stessa dinamica si è verificata nella regione Toscana (*Tav. 8*): il rapporto Investimenti Fissi Lordi/PIL si è ridotto in corrispondenza della crisi del 2008 e in corrispondenza del biennio 2012-2013. Se l'ultimo triennio ha registrato, in Italia e in Toscana, un incremento sia del valore degli investimenti sia del loro peso sul prodotto interno lordo, questi sono ancora ampiamente inferiori al livello del 2007.

**Tav. 7. Rapporto Investimenti/PIL per settore industriale – Italia (2005-2017)**

Anno	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Investimenti Fissi/PIL</b>	<b>20.66</b>	<b>20.93</b>	<b>21.06</b>	<b>20.72</b>	<b>19.62</b>	<b>19.50</b>	<b>19.14</b>	<b>17.77</b>	<b>16.76</b>	<b>16.28</b>	<b>16.50</b>	<b>16.71</b>	<b>16.96</b>
Industria in senso stretto/PIL	5.45	5.64	5.73	5.76	4.96	5.06	5.31	4.87	4.58	4.64	4.71	5.02	5.10
Costruzioni	0.53	0.56	0.58	0.54	0.42	0.50	0.50	0.38	0.32	0.33	0.33	0.37	0.46
Commercio, trasporti e comunicazioni/PIL	4.17	4.19	4.17	3.90	3.72	3.85	3.83	3.46	3.31	3.26	3.66	3.59	3.59
Credito; attività immobiliari ed imprenditoriali/PIL	7.93	8.10	8.26	8.25	7.70	7.78	7.36	7.10	6.71	6.38	6.13	6.16	6.37
Altre attività di servizi	3.11	3.00	2.90	2.81	3.23	2.82	2.64	2.34	2.15	2.01	2.00	1.94	1.91

Fonte: ISTAT (2019)

**Tav. 8. Rapporto Investimenti/PIL per settore industriale – Toscana (2005-2017)**

Anno	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Investimenti Fissi/PIL</b>	<b>19.93</b>	<b>21.24</b>	<b>21.65</b>	<b>19.76</b>	<b>18.05</b>	<b>19.21</b>	<b>18.58</b>	<b>16.76</b>	<b>16.16</b>	<b>16.26</b>	<b>15.94</b>	<b>16.17</b>	<b>16.33</b>
Industria in senso stretto/PIL	6.29	7.19	7.91	6.28	5.44	5.08	5.39	4.51	4.48	4.93	4.75	5.24	5.06
Costruzioni	0.40	0.50	0.60	0.61	0.43	0.41	0.42	0.34	0.28	0.38	0.33	0.30	0.40
Commercio, trasporti e comunicazioni/PIL	3.36	3.49	3.35	2.91	2.57	3.13	3.01	2.69	2.44	2.49	2.83	2.68	2.87
Credito; attività immobiliari ed imprenditoriali/PIL	7.38	7.78	7.65	7.70	6.90	7.69	7.39	7.12	6.99	6.81	6.46	6.39	6.44
Altre attività di servizi	2.32	2.22	2.04	2.30	2.69	2.84	2.37	2.04	1.91	1.64	1.57	1.51	1.58

Fonte: ISTAT (2019)

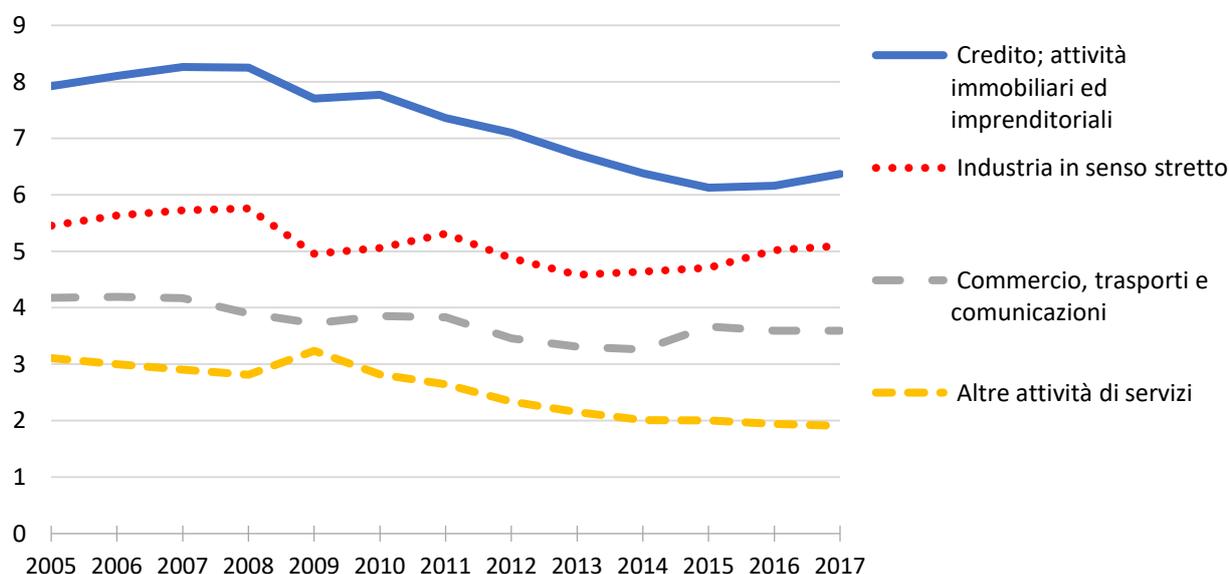
In Italia, si riduce in maniera generalizzata la quota di investimenti sul PIL per tutti i settori, in maniera più accentuata nel 2009 e successivamente nel 2012-2013 per l'industria in senso stretto,

che ancora oggi non presenta un rapporto pari ai livelli precedenti alla crisi. Dalla *Tavola 7* è possibile verificare la riduzione di oltre il 20% del rapporto Investimenti Fissi Lordi/PIL in corrispondenza del 2009, del settore delle costruzioni. A tenere il livello, nonostante il calo repentino in corrispondenza del 2009 e 2013, il settore del credito, delle attività immobiliari e imprenditoriali.

In Toscana (*Tavola 8*), si riduce in maniera più forte che nella media italiana il rapporto Investimenti Fissi Lordi sul PIL nel settore dell'industria in senso stretto, raggiungendo il -21% nel 2009 e addirittura il -44% nel 2013, rispetto al periodo subito precedente alla crisi. Si riducono inoltre, anche i rapporti relativi agli altri settori, seppure in maniera inferiore (-12%, in media, nel 2009). Negli anni precedenti alla crisi sanitaria da COVID-19, tutti i settori mostravano una leggera risalita seppure non ai livelli precedenti alla crisi finanziaria del 2008.

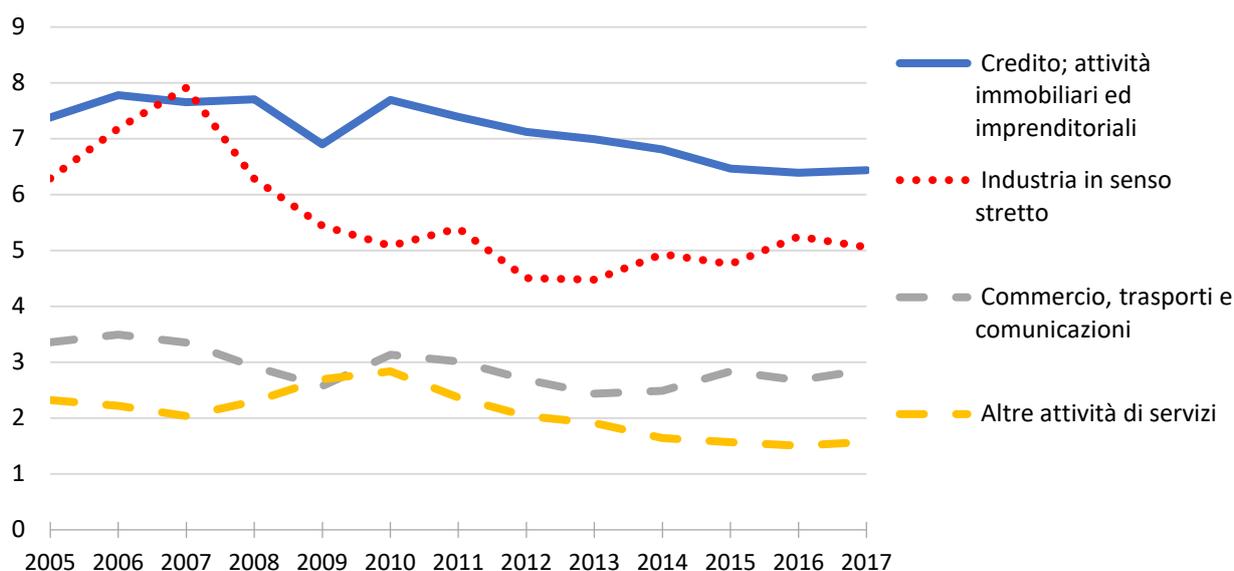
A questo punto si analizza, dunque, il volume di Investimenti Fissi Lordi per settore industriale a livello italiano (*Fig. 17*) e a livello regionale toscano (*Fig. 18*). Come già anticipato, in Italia, dopo la forte diminuzione del volume di investimenti ridottisi di oltre il 25% per il settore dell'industria in senso stretto, nell'ultimo triennio, si registra una leggera ripresa. Stessa situazione per la Toscana che mostra il crollo degli investimenti nel settore dell'industria in senso stretto in corrispondenza del 2008, dopo che era cresciuto in maniera esponenziale negli anni subito precedenti alla crisi. A risentirne maggiormente, anche il settore del credito e delle attività immobiliari, seppure in maniera inferiore a quello industriale, nel caso italiano, in generale e toscano.

**Fig. 17. Investimenti Fissi Lordi per settore industriale – Italia (Volume Investimenti, 2005-2017)**



Fonte: elaborazioni proprie su dati ISTAT (2020)

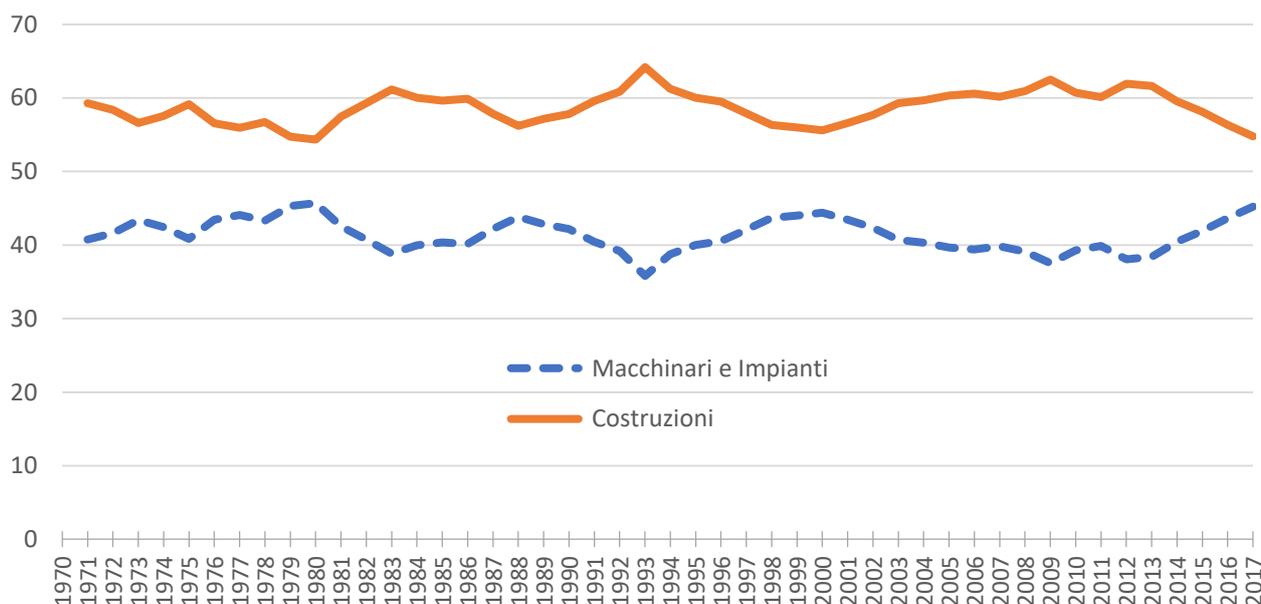
**Fig. 18. Investimenti Fissi Lordi per settore industriale – Toscana (Volume Investimenti, 2005-2017)**



Fonte: elaborazioni proprie su dati ISTAT (2020)

Ponendo pari a 100 il totale degli investimenti per branca produttrice, nel periodo compreso tra il 1970 e il 2017 (Fig. 19) verificiamo come il settore delle costruzioni, in Italia, tradizionalmente ha investito in misura maggiore rispetto a quello dei macchinari e impianti, assestandosi al di sotto del 60%. Nel corso degli anni Novanta, però, si verifica una crescita che torna ai livelli precedenti per crescere nuovamente a cavallo della crisi finanziaria. Negli anni successivi alla crisi, il gap tra le due branche produttive torna a ridursi notevolmente, soprattutto a partire dalla seconda ondata della crisi, ossia il periodo successivo al 2013.

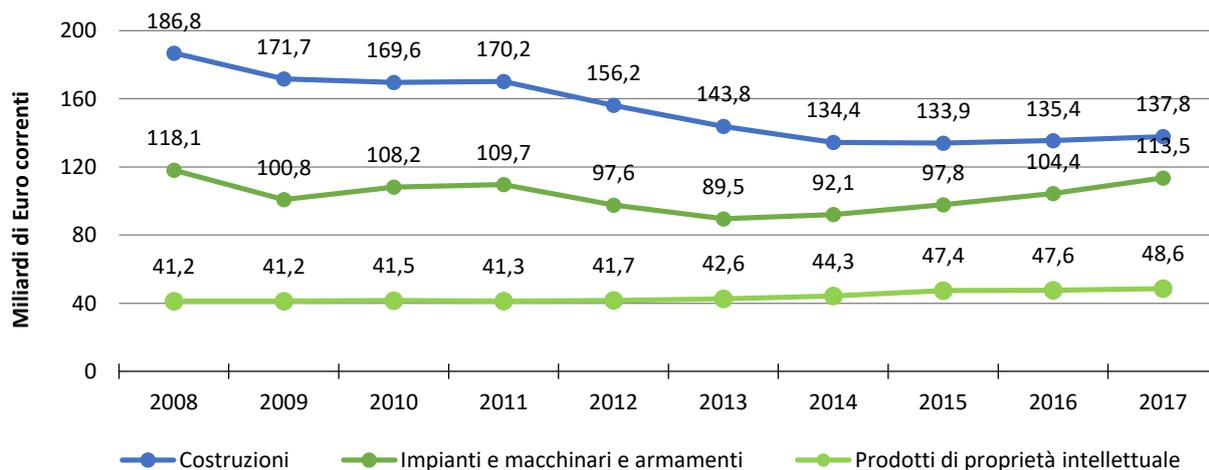
**Fig. 19. Struttura degli Investimenti per branca produttrice in Italia (Totale=100, 1970-2017)**



Fonte: elaborazioni proprie su dati ISTAT (2020)

L'analisi per tipologia di investimento (Fig. 20) evidenzia come siano le costruzioni ad aver risentito della maggior contrazione nel decennio post crisi finanziaria. Si tratta di un calo di circa 50 miliardi di Euro tra il 2008 e il 2017, che corrisponde a circa il 25% degli Investimenti, in linea con la diminuzione del volume nel settore dell'industria in senso stretto. Gli impianti e macchinari, che condividono con le costruzioni il calo nella prima fase della crisi, mostrano invece una dinamica positiva a partire dal 2014, tornando, nel 2017 quasi ai livelli del 2008, mentre i prodotti di proprietà intellettuale sono caratterizzati da un costante, se pur moderato trend di crescita.

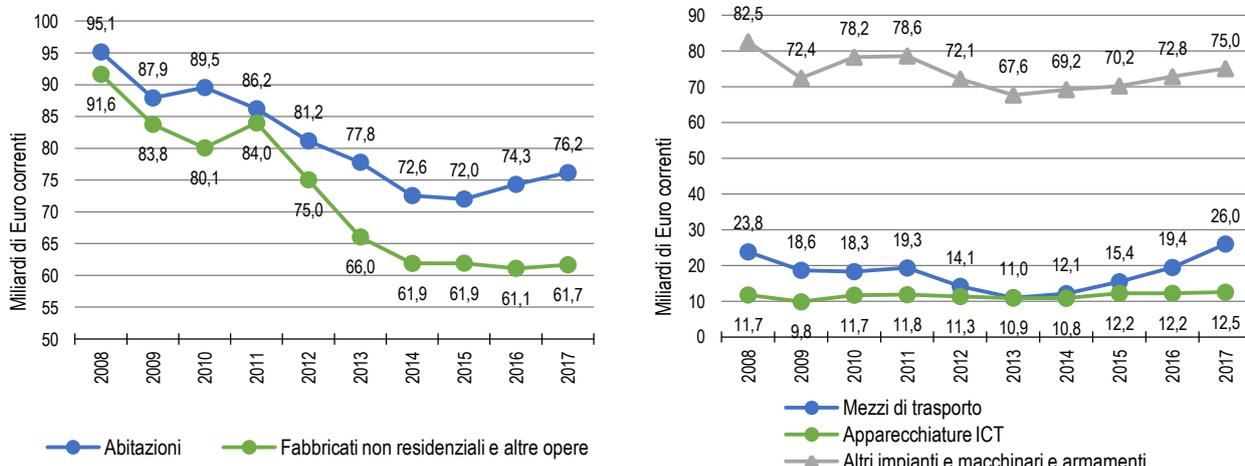
**Fig. 20. Investimenti Fissi Lordi per Tipologia – Italia (Volume Investimenti, 2008-2017)**



Fonte: IRPET (2018) su elaborazioni dati Istat

Un'analisi più disaggregata delle principali tipologie di investimento, ovvero costruzioni da un lato e impianti e macchinari dall'altro (Fig. 21) consente di mettere in luce alcune importanti caratteristiche della congiuntura. In particolare, la flebile ripresa delle costruzioni registrata nell'ultimo biennio è interamente da imputarsi al mercato immobiliare privato, mentre resta stabile, a partire dal 2014, il livello della spesa in fabbricati non residenziali. Il 50% del calo della spesa per investimenti in impianti e macchinari registrata tra il 2011 e il 2013 è relativa ai mezzi di trasporto, la cui ripresa è stata invece particolarmente consistente nell'ultimo biennio.

**Fig. 21. Investimenti Fissi Lordi per Sotto-Tipologia – Italia (2008-2017)**



Fonte: IRPET (2018) su elaborazioni dati Istat

In conclusione, nel corso degli anni, in Toscana, la presenza di rendite potrebbe avere ridotto l'interesse verso le attività più rischiose anziché indirizzare investimenti nei settori di rendita<sup>74</sup>, introducendo una sorta di avversione al rischio che si ripercuote nelle scelte sociali ed economiche degli operatori dell'intera società. La presenza di rendita, potrebbe aver modificato le scelte di investimento di medio e lungo periodo limitando quelle rivolte ai settori in cui la competizione è più acuta (ad esempio l'investimento nel manifatturiero orientato soprattutto ai mercati internazionali). L'evoluzione degli investimenti a partire dagli anni Settanta ha mostrato ad esempio che non vi è stato un processo di concentrazione nel settore delle abitazioni nonostante le opportunità di rendita riconosciute dalla letteratura economica. Al contrario, gli investimenti si sono maggiormente orientati verso il settore del commercio, alberghi e pubblici esercizi; e questo è avvenuto sostanzialmente in due ondate: la prima nella seconda metà degli anni Ottanta e la seconda a partire dal 1995 e coincide con la crescente liberalizzazione del settore commerciale che ha portato alla forte espansione della grande distribuzione organizzata. È quindi possibile che con i processi di liberalizzazione che in parte vi sono stati negli anni passati siano stati occupati spazi di rendita, con l'effetto talvolta anche di ridurla<sup>75</sup> ma anche di frenare gli investimenti in altri settori, specie in quello manifatturiero.

Per quanto concerne il turismo, invece, è evidente che tale settore sfrutta gli elementi di rendita presenti nel territorio toscano<sup>76</sup> ma attrae anche redditi dall'esterno ed è quindi qualificabile esattamente come le esportazioni: la rendita viene pagata dai non residenti quindi rappresenta un ingresso di redditi nuovi all'interno della comunità. In questo caso due sono i problemi che si pongono. Il primo è come si distribuisce la rendita all'interno della comunità, perché è evidente che taluni se ne avvantaggiano in modo netto, mentre altri ne pagano addirittura le conseguenze (i prezzi più alti nelle zone turistiche lo sono anche per i residenti). Il secondo è se il turismo entri in conflitto con altre attività per l'uso del suolo, impedendo uno sviluppo alternativo. In Toscana, tuttavia, non sembrerebbe che lo sviluppo turistico sia stato in grado di sostituire le perdite che sono avvenute nel settore industriale, anche se in alcune aree è evidente esso abbia saputo fornire una alternativa interessante ad uno sviluppo che altrimenti sarebbe mancato.

---

<sup>74</sup> La rendita nasce proprio dalla difficoltà di entrare in alcuni mercati e quindi dalla difficoltà di effettuare investimenti.

<sup>75</sup> Si pensi alla modesta evoluzione dei prezzi al consumo degli ultimi decenni, laddove vi è stato lo sviluppo della grande distribuzione.

<sup>76</sup> Prezzi che risultano particolarmente alti proprio per le abitazioni collocate nelle aree turistiche.



## 5. IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA E IN TOSCANA: TRA TENDENZE GLOBALI E SPECIFICITÀ REGIONALI

Nell'analisi economica, la variabile dei prezzi delle abitazioni è cruciale poiché si riflette sulle scelte di consumo e di risparmio delle famiglie e assume finalità sia di politica monetaria, sia di stabilità finanziaria.

La letteratura economica ha dedicato grande attenzione a questi temi negli anni recenti, in particolare nel periodo successivo alla crisi economica (Knoll et al., 2014; Jordà et al., 2014; Piketty e Zuckman, 2014; Cannari et al., 2016). A iniziare dal lavoro di Knoll, Schularick e Steger (2014) che propone una importante ricostruzione storica dei prezzi delle abitazioni a partire dal 1870 per 14 economie avanzate del mondo, Cannari et al. (2016) organizzano un dataset sull'andamento dei prezzi delle abitazioni in Italia dal 1927 al 2012 al fine di effettuare una ricostruzione statistica<sup>77</sup> e di analisi economica<sup>78</sup>. Gli autori effettuano una scomposizione del prezzo delle abitazioni nelle due componenti attribuibili al prezzo dei terreni sottostanti (aree fabbricabili) e al costo di costruzione del fabbricato residenziale mostrando che i prezzi della terra (aree fabbricabili) hanno fornito il maggior contributo all'aumento del prezzo delle case<sup>79</sup>. I prezzi della terra hanno rappresentato la componente più volatile dei prezzi delle case, in linea con il lavoro di Knoll et al. (2014) per le altre economie avanzate del mondo. La separazione dei prezzi delle abitazioni in diverse componenti ha permesso agli autori di costruire indici edonici dei prezzi, di valutare eventuali bolle immobiliari (non ultima quella del primo decennio del 2000), di definire politiche di sussidio e di approfondire l'analisi delle decisioni di ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso.

Gli autori dimostrano che i prezzi delle case, nel periodo considerato dall'analisi, sono più che triplicati, in Italia (nelle grandi città i prezzi delle case, nel periodo 1927-2012 risultano addirittura quintuplicati). Un aumento dei prezzi non giustificato dall'aumento dei costi di costruzione, che invece, in termini reali, sono poco più che raddoppiati. Il lavoro rileva che la parte più importante di aumento dei prezzi delle case si è avuta tra il 1950 e il 2012 ed è attribuibile proprio alla variazione del prezzo dei terreni edificabili. Un aumento in controtendenza con la grave crisi del mercato immobiliare antecedente al 1950, e coincidente con la flessione dei prezzi reali delle case che si estende, a partire dalla fine degli anni Venti, fino alla prima metà degli anni Quaranta. Dal 1946, sino alla seconda metà degli anni Sessanta, come è possibile vedere dalla *Fig. 22*, la crescita dei prezzi delle abitazioni supera di poco l'inflazione e i prezzi reali segnano un incremento relativamente contenuto, al pari dei costi di costruzione, che crescono più dell'inflazione ma meno di quelli delle case. Come mostrano Cannari et al. (2016), a partire dagli anni Settanta, e fino al 2007, seppure con diversa ciclicità e durata, i prezzi delle abitazioni aumentano notevolmente in termini reali. L'aumento dei prezzi delle case, secondo gli autori, è simile per grandezza, a quello del prodotto pro-capite. Infatti sempre secondo gli autori, l'aumento del rapporto tra ricchezza e PIL

---

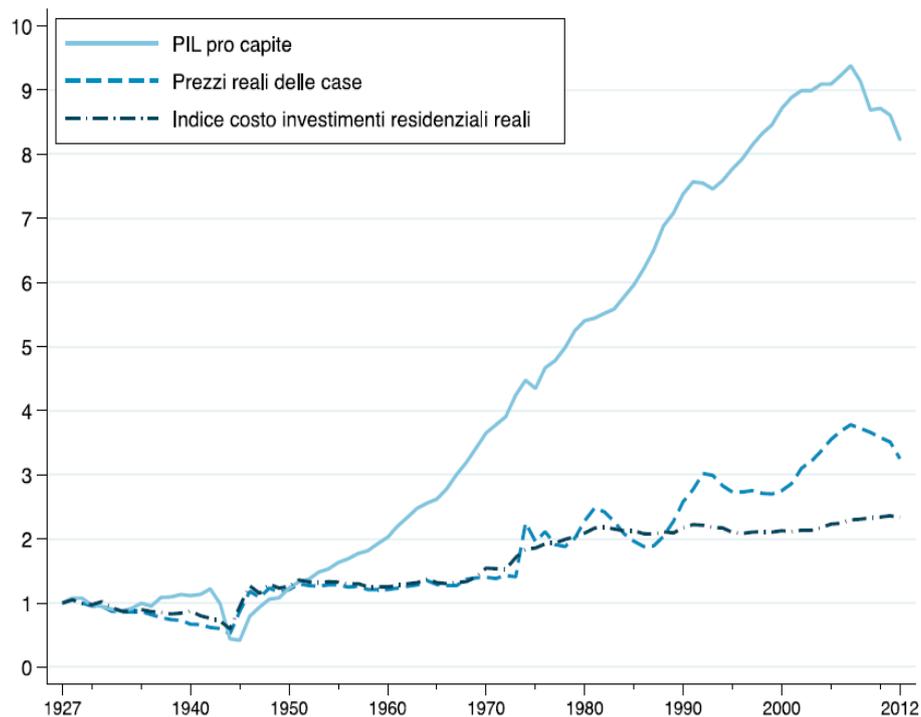
<sup>77</sup> Sotto il profilo statistico, il sistema europeo dei conti (ESA2010) prevede la suddivisione delle attività non finanziarie nelle componenti non riproducibili (costruzioni e impianti, ad esempio) e non riproducibili (la terra e le risorse naturali).

<sup>78</sup> Sotto il profilo dell'analisi economica si tiene conto che i prezzi delle abitazioni sono caratterizzate da differenti dinamiche e ne risentono di diverse determinanti.

<sup>79</sup> Gli autori ricostruiscono il prezzo delle abitazioni utilizzando gli indici sui prezzi di mercato delle abitazioni elaborati dalla Federazione fascista dei costruttori edili per il periodo 1927-1941 e gli indici sulle quotazioni degli immobili residenziali elaborati sulla base delle informazioni riportate nella rivista "Il Consulente Immobiliare" per gli anni 1966-2012 (le fonti di dati sono successivamente raccordati utilizzando le informazioni sui costi di costruzione dei fabbricati residenziali come variabili ausiliarie per la ricostruzione della dinamica annuale della serie 1942-1965. Il lavoro di Cannari et al. (2016) fornisce inoltre, una stima dei prezzi delle abitazioni nelle principali città.

registrato in Italia a partire dalla metà del secolo scorso risente, in larga misura, della crescita dei prezzi reali delle abitazioni.

**Fig. 22. I prezzi delle abitazioni e degli investimenti residenziali e PIL pro capite reale (indici base: 1927=1)**



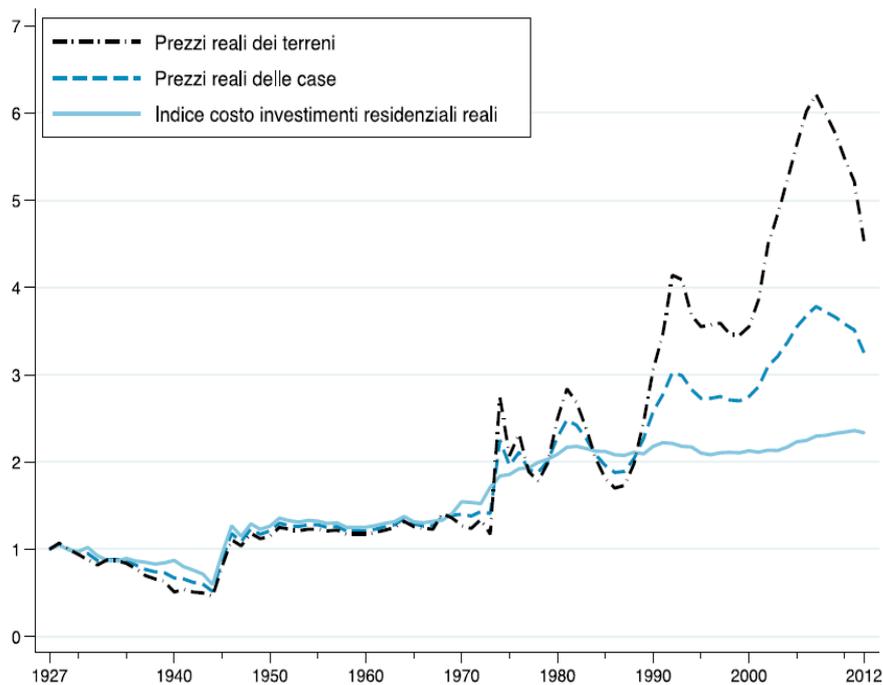
(1) Le grandezze sono deflazionate utilizzando i dati Istat sul valore della moneta  
Fonte: Cannari, D'Alessio e Vecchi (2016)

Come riconosciuto dagli standard di contabilità nazionale, il prezzo delle case dipende dal costo di costruzione e dal prezzo della terra sottostante (area fabbricabile); tale scomposizione permette di distinguere lo stock di capitale prodotto (il fabbricato), a cui si collegano gli investimenti, da quello non prodotto (il terreno sottostante)<sup>80</sup>.

Come è possibile vedere nella Fig. 23, i prezzi della terra fabbricabile calano dal 1927 fino alla metà degli anni quaranta, per poi rimanere stabili dopo un breve periodo di crescita successivo al 1940, fino al 1950. Negli anni Sessanta, la crescita dei prezzi dei terreni è contenuta (meno dell'1%), invece, negli anni Settanta, la crescita accelera sensibilmente e soltanto nel decennio 1970-1980 raddoppia. Nel periodo successivo la crescita resta sostenuta sino al picco del 2007, alla vigilia della bolla immobiliare, quando l'indice dei prezzi in termini reali risulta 2,5 volte quello del 1980. Negli anni successivi al 2007, e fino al 2012, si registra la riduzione del 30% dei prezzi. Come sostengono Cannari et al. (2016), nell'intero periodo 1927-2012 la crescita dei prezzi dei terreni supera quella delle abitazioni, a sua volta più elevata di quella dei costi di costruzione dei fabbricati residenziali. I risultati ottenuti per l'Italia risultano in linea con quelli delle altre economie avanzate e consentono di affermare che il contributo dato dall'aumento dei prezzi dei terreni all'aumento complessivo dei prezzi delle case è stato notevole nel corso del Novecento.

<sup>80</sup> Nel lavoro di Cannari et al. (2016), si formalizza la scomposizione del prezzo delle case nei costi di costruzione e nel prezzo della terra, facendo ricorso alla media geometrica, come nel lavoro di Knoll et al. (2014), assumendo che il processo di produzione richieda di combinare la terra e gli investimenti residenziali e utilizza una tecnologia Cobb-Douglas.

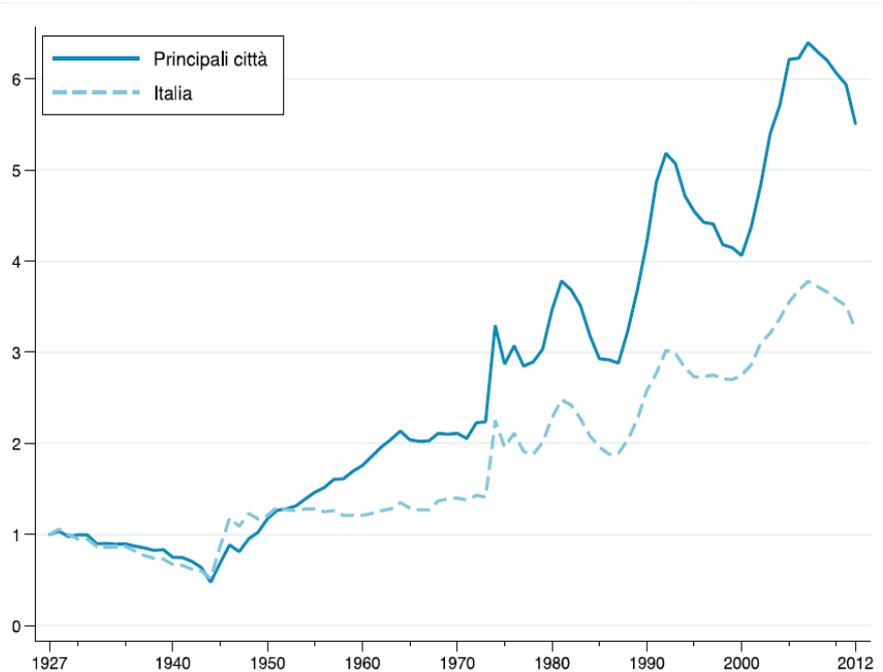
**Fig. 23. Prezzi delle case e dei terreni e indice dei costi di costruzione dei fabbricati residenziali (base: 1927=1)**



Fonte: Cannari, D'Alessio e Vecchi (2016)

Le stesse analisi sono state effettuate dagli autori per i prezzi delle abitazioni di alcune grandi città italiane<sup>81</sup> (Fig. 24), considerando lo stesso periodo: i risultati mostrano che i prezzi reali delle abitazioni nuove nelle principali città italiane sono quintuplicati nell'intervallo di tempo considerato e ancora una volta ad incidere maggiormente è il prezzo dei terreni.

**Fig. 24. Prezzi reali delle abitazioni nuove nelle principali città (indici base: 1927=1)**



Fonte: Cannari, D'Alessio e Vecchi (2016)

<sup>81</sup> Roma, Milano, Napoli, Genova, Torino, Palermo, Firenze, Venezia, Trieste, Bologna, Catania, Messina, Bari Verona, Livorno, Brescia, Taranto, Padova, Reggio Calabria, Ferrara, La Spezia, Cagliari.

Nel corso del Novecento, in Italia, come in altri Paesi occidentali, l'aumento della ricchezza in rapporto al PIL è stata notevole, soprattutto a partire dalla seconda parte degli anni Sessanta. In Italia, infatti, la ricchezza delle famiglie è passata da un valore di circa 3 volte il PIL nel 1964 a un valore di circa 6 nel 2012. Secondo Cannari et al. (2016), sotto il profilo contributivo questo comporta implicazioni distributive. Mantenendo fissi gli altri fattori, l'aumento del rapporto tra ricchezza e PIL accresce la quota di reddito che affluisce al capitale e da questo se ne ricavano "tensioni" dal punto di vista della distribuzione del reddito tra lavoro e capitale (Piketty, 2014). Secondo De Bonis (2015) in alcuni Paesi, il rapporto è tornato ai livelli di fine Ottocento, tesi confermata da Cannari et al. (2016). Tuttavia, altri studiosi (Bonnet et al., 2014) hanno mostrato che la crescita del rapporto è in larga parte dovuta all'aumento dei prezzi delle case, che risulta essere più rapida di quella degli affitti, ridimensionando le preoccupazioni legate al gap distributivo.

Nel nostro Paese, a partire dagli anni Sessanta i prezzi delle case sono notevolmente aumentati in termini reali: dal 1964 al 2012 sono più che raddoppiati, riflettendo tale variazione in misura significativa nel rapporto tra ricchezza e PIL<sup>82</sup>. I due terzi dell'aumento del rapporto tra ricchezza delle famiglie e PIL sarebbe dovuto alla crescita dei prezzi reali delle abitazioni, a sua volta attribuibile in buona misura all'aumento del prezzo dei terreni fabbricabili.<sup>83</sup> La crescita delle abitazioni in aree periferiche, meno pregiate e più lontane dai centri urbani, dove sono presenti i servizi, ha innalzato la richiesta e il valore delle abitazioni già esistenti costruite nelle aree centrali e favorito la creazione di significative rendite nonché di problemi di disuguaglianza: con l'aumento dei prezzi delle abitazioni, si è reso più difficile l'acquisto di una abitazione per i segmenti più poveri della società (Banca d'Italia, 2015). Nonostante ciò, già nel 1951 il 40% delle famiglie erano proprietarie dell'abitazione di residenza; nel 2012 la quota di proprietari ha sfiorato l'80 per cento. Questo significa che l'aumento del prezzo delle abitazioni ha avuto un altro effetto di tipo perequativo, visto che la proprietà della casa è diffusa. D'altro canto, però, questo peggiora la posizione di chi invece ancora oggi non possiede una casa di proprietà (il 20% della popolazione). L'offerta immobiliare è particolarmente anelastica nella maggior parte delle aree metropolitane, caratterizzate da un maggior uso di suolo a fini urbani (come Milano, Torino e Napoli), e nelle città la cui potenziale espansione è limitata da vincoli geografici, come l'irregolarità del terreno e la prossimità di montagne e spazi d'acqua.

### **5.1 Il mercato immobiliare e i risvolti sulla crescita in Toscana**

La ricerca ha posto attenzione crescente al mercato immobiliare e nel dettaglio a quello delle abitazioni. L'identificazione dei fattori che contribuiscono alla determinazione del costo degli immobili fornisce importanti indicazioni per diverse ragioni: quantificare gli effetti che le variazioni di prezzo generano sulle scelte di consumo e di risparmio delle famiglie; migliorare la formulazione delle politiche territoriali e infrastrutturali in quanto il costo dell'abitare condiziona le scelte localizzative delle famiglie.

L'analisi della localizzazione abitativa delle famiglie, in Toscana, risulta di particolare importanza poiché in conseguenza dell'elevato pregio ambientale e paesaggistico che la contraddistingue, attrae

---

<sup>82</sup> Cannari et al. (2016), al fine di dimostrare l'ordine di grandezza del fattore prezzi sulla crescita del rapporto tra ricchezza e PIL, calcolano il valore delle abitazioni di proprietà delle famiglie al netto della variazione dei prezzi delle case, pervenendo a una stima della ricchezza delle famiglie sul PIL di 2 unità inferiore rispetto a quella osservata nel 2012.

<sup>83</sup> La crescita del valore dei terreni fabbricabili è dipesa dalle pressioni demografiche e ai fenomeni di urbanizzazione, avvenuti in un territorio limitato e sottoposto a vincoli sempre più stringenti.

molteplici segmenti di domanda che contribuiscono a innalzare il costo delle abitazioni. Infatti, se si guarda al prezzo medio al metro quadro delle abitazioni in Toscana, rispetto ai prezzi nelle altre regioni d'Italia, verifichiamo come la regione presenti prezzi superiori alla media italiana, collocandosi tra le prime accanto a Liguria, Valle d'Aosta e Trentino Alto-Adige<sup>84</sup> (Tav. 9). Inoltre, i prezzi delle abitazioni in Toscana, oltre ad essere elevati, presentano una scarsa variabilità interna (Tav. 10; Fig. 25).

**Tav. 9. Prezzo medio al metro quadro delle abitazioni in Italia (2016)**

Regione	Prezzo Medio	Coefficiente di variazione
Liguria	2042	0.61
Valle D'Aosta	1923	0.48
Trentino Alto Adige	1877	0.43
<b>Toscana</b>	<b>1611</b>	<b>0.44</b>
Lazio	1432	0.68
Emilia Romagna	1201	0.50
Veneto	1147	0.59
Italia	1132	0.64
Lombardia	1125	0.46
Campania	1109	0.71
Sardegna	985	0.70
Piemonte	951	0.40
Puglia	945	0.43
Umbria	890	0.40
Sicilia	878	0.43
Friuli Venezia Giulia	867	0.39
Marche	825	0.76
Abruzzo	780	0.45
Molise	668	0.40
Calabria	667	0.35
Basilicata	658	0.46

Fonte: Elaborazioni IRPET su dati OMI (2020)

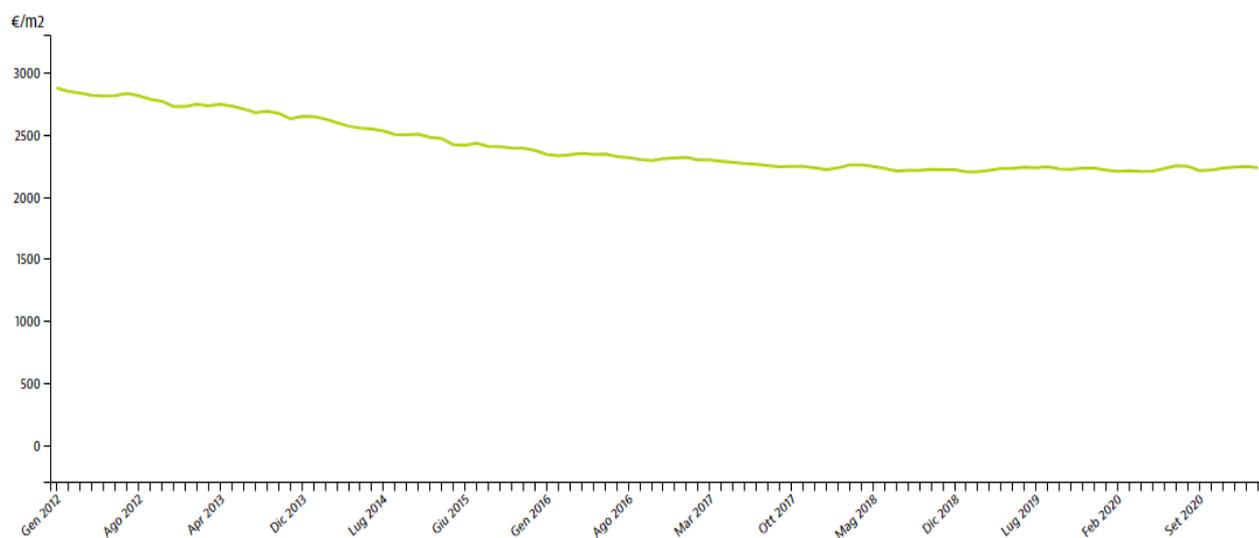
**Tav. 10. Variabilità interna dei prezzi al metro quadro delle abitazioni in Italia (2016)**

Regione	Prezzo Medio	Coefficiente di variazione
Marche	825	0.76
Campania	1109	0.71
Sardegna	985	0.70
Lazio	1432	0.68
Italia	1132	0.64
Liguria	2042	0.61
Veneto	1147	0.59
Emilia Romagna	1201	0.5
Valle D'Aosta	1923	0.48
Basilicata	658	0.46
Lombardia	1125	0.46
Abruzzo	780	0.45
<b>Toscana</b>	<b>1611</b>	<b>0.44</b>
Puglia	945	0.43
Sicilia	878	0.43
Trentino Alto Adige	1877	0.43
Piemonte	951	0.40
Umbria	890	0.40
Molise	668	0.40
Friuli Venezia Giulia	867	0.39
Calabria	667	0.35

Fonte: Elaborazioni IRPET su dati OMI (2020)

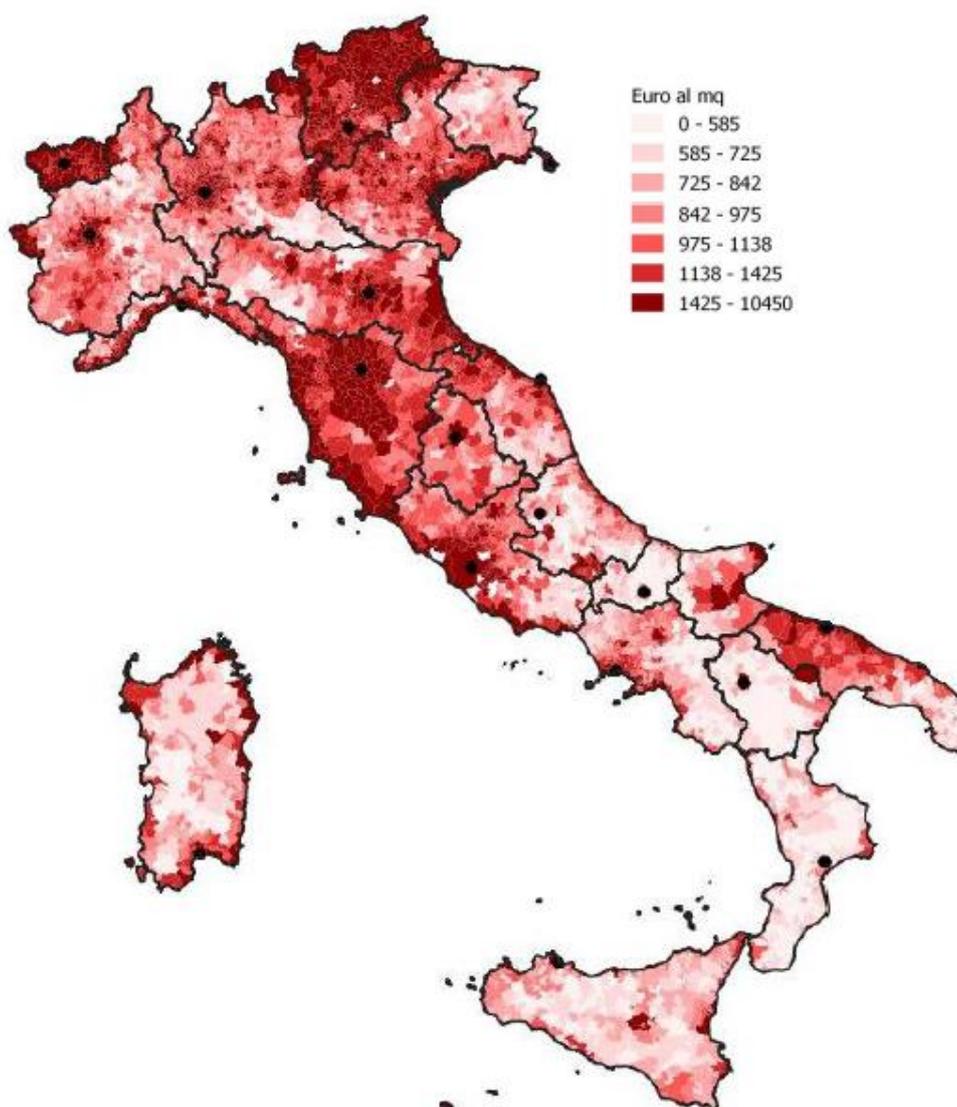
<sup>84</sup> Trattasi di regioni ad alta presenza turistica.

**Fig. 25. Evoluzione del prezzo delle case in vendita - Toscana (2012-2020)**



Fonte: Regione Toscana (2020)

**Fig. 26. Variabilità interna dei prezzi al metro quadro delle abitazioni in Italia (2016)**



Fonte: Elaborazioni IRPET su dati OMI (2020)

Se si osserva la spesa media mensile per abitazione (*Tav. 11*), anche questa è più alta rispetto ad altri contesti regionali. In particolare, la Toscana pur non appartenendo all'area del Nord che complessivamente registra la spesa media mensile più alta (Piemonte, Liguria, Lombardia, Provincia Autonoma di Bolzano e Emilia Romagna), presenta comunque valori elevati.

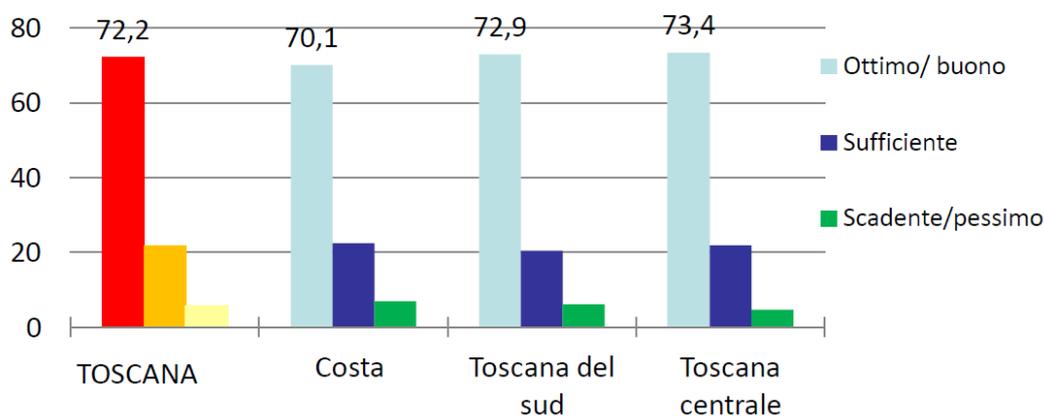
Analizzando i fattori che possono spiegare il maggiore costo delle abitazioni per la Toscana, troviamo un livello di benessere diffuso collegato ad una elevata qualità della vita che sono in grado di offrire molti contesti urbani e territoriali toscani. Quanto appena sostenuto, trova un riscontro nei risultati offerti da una indagine Iripet rivolta a cittadini toscani; oltre il 70% degli abitanti della Toscana ritiene infatti che la qualità della propria vita sia buona e ottima (*Figg. 27 e 28*), anche grazie ad alcuni aspetti fondamentali che connotano positivamente la vita in Toscana, primo fra tutti l'ambiente e il paesaggio, a seguire la cultura, e infine i servizi pubblici; tutti fattori che contribuendo a elevare la qualità abitativa possono, al contempo, generare (o consolidare) la presenza di rendite.

**Tav. 11. Spesa media mensile per abitazione e spesa media mensile per abitazione per ogni 100 euro di reddito medio mensile (2020)**

Indicatori di Spesa	Spesa media mensile per abitazione (Euro)	Spesa media mensile per abitazioni (per 100 euro di reddito medio mensile)
<b>Italia</b>	<b>301.0</b>	<b>11.5</b>
<i>Nord-Ovest</i>	340.0	11.9
<b>Piemonte</b>	<b>317.0</b>	<b>12.3</b>
Valle D'Aosta	255.0	9.9
<b>Liguria</b>	<b>335.0</b>	<b>12.7</b>
<b>Lombardia</b>	<b>353.0</b>	<b>11.7</b>
<i>Nord-Est</i>	323.0	11.0
Provincia Autonoma Bolzano	393.0	12.5
Provincia Autonoma Trento	267.0	9.3
Veneto	308.0	10.4
Friuli Venezia Giulia	290.0	10.2
<b>Emilia Romagna</b>	<b>347.0</b>	<b>11.7</b>
<i>Centro</i>	308.0	11.2
<b>Toscana</b>	<b>316.0</b>	<b>11.2</b>
Umbria	280.0	10.1
Marche	277.0	10.0
Lazio	316.0	11.7
<i>Sud</i>	250.0	11.5
Abruzzo	240.0	10.3
Molise	240.0	10.5
Campania	277.0	13.4
Puglia	233.0	10.1
Basilicata	243.0	11.4
Calabria	222.0	10.4
<i>Isole</i>	240.0	11.9
Sicilia	236.0	12.4
Sardegna	250.0	10.8
<i>Centro area metropolitana</i>	334.0	12.6
<i>Periferia area metropolitana</i>	239.0	10.5

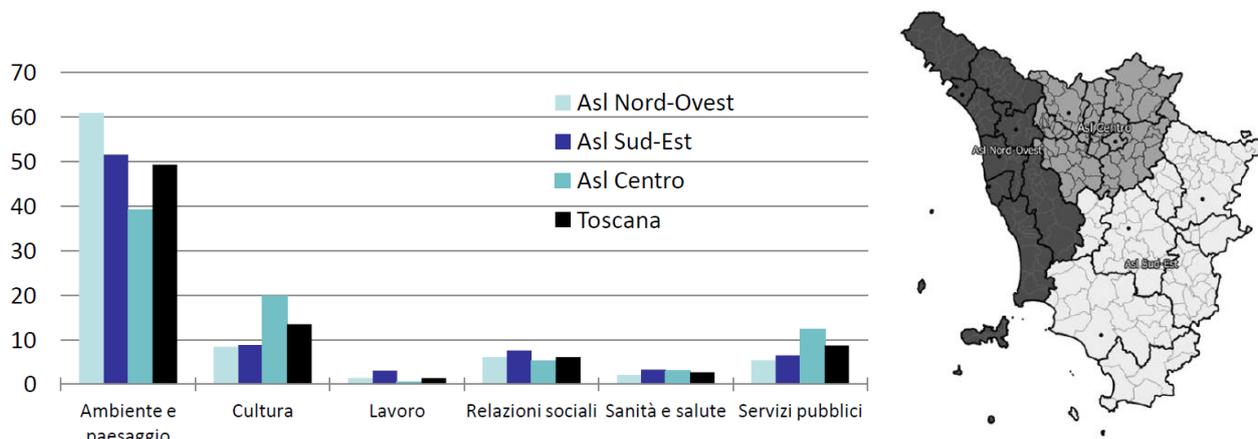
Fonte: Istat (2020)

**Fig. 27. Giudizio sul livello di soddisfazione della qualità della vita (Distribuzione %)**



Fonte: IRPET (2020)

**Fig. 28. Aspetti che connotano positivamente la qualità della vita (Distribuzione %)**



Fonte: IRPET (2020)

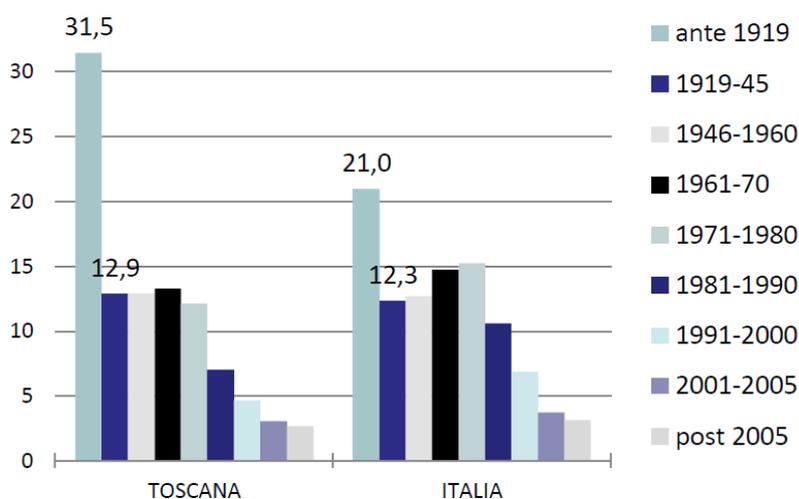
In Toscana, come in Italia, nel corso dell'ultimo secolo si è assistito ad un aumento repentino delle costruzioni (Fig. 29), sollecitato dalla notevole espansione demografica dal dopoguerra in poi, seppure a partire dagli anni Cinquanta, la dimensione media delle famiglie è diminuita, in linea con il trend nazionale (Figg. 30 e 31). Tuttavia, il fabbisogno abitativo è cresciuto. La ragione non è collegata ad un adeguamento meramente quantitativo dell'offerta ma al soddisfacimento delle mutate esigenze qualitative della domanda: i cambiamenti demografici (e quindi anche l'aumento dell'indice di vecchiaia nelle regioni simili) e incidenza delle seconde case (Tav. 12).

**Tav. 12. Abitazioni in Toscana**

Numero di abitazioni Toscana	1.918.820
Abitazioni per 100 famiglie residenti	122
Incidenza delle abitazioni in proprietà (%)	0,75
Incidenza edifici in cattivo stato di conservazione (%)	11,5%

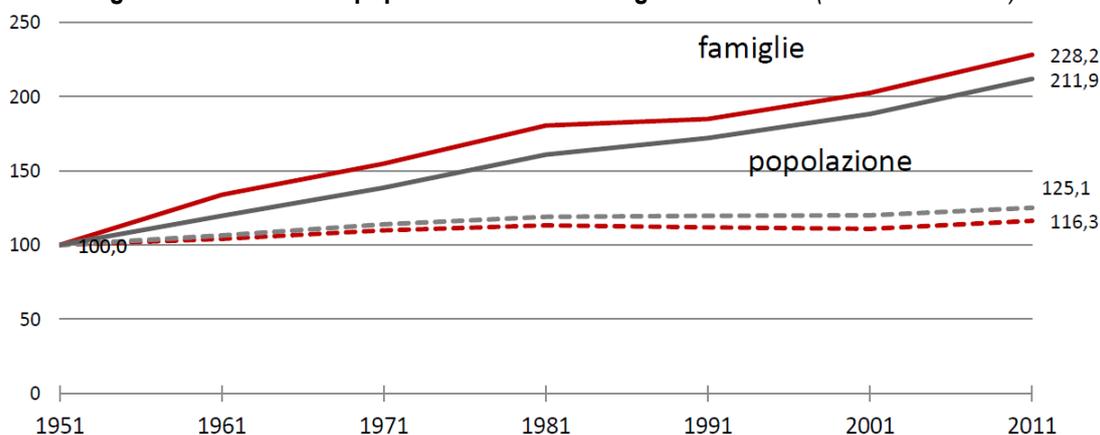
Fonte: IRPET (2020)

**Fig. 29. Epoca di costruzione delle abitazioni (1919-2005)**



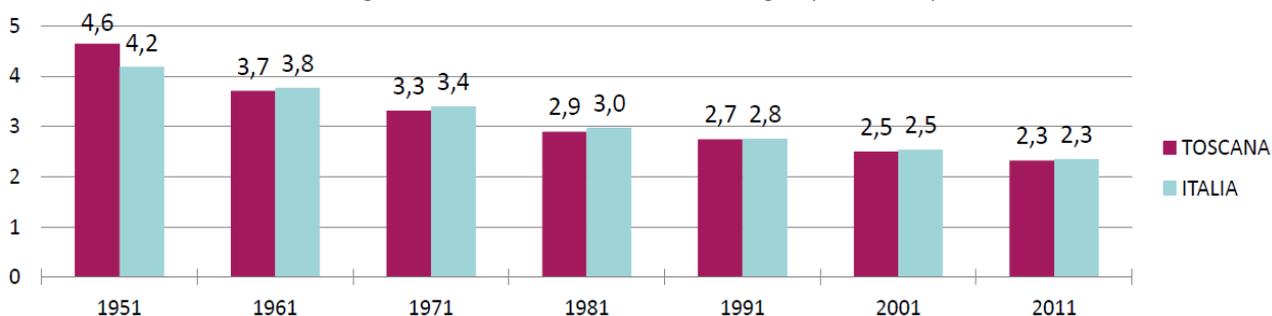
Fonte: elaborazioni IRPET da ISTAT (2020)

**Fig. 30. Dinamica della popolazione e delle famiglie in Toscana (Indice: 1951=100)**



Fonte: elaborazioni IRPET da ISTAT (2020)

**Fig. 31. Dimensione media della famiglia (1951-2011)**

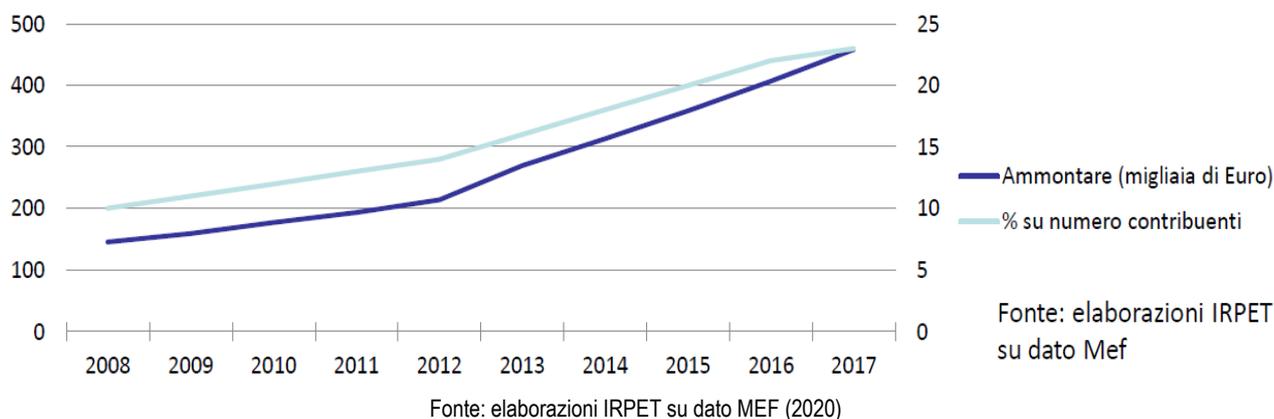


Fonte: elaborazioni IRPET da ISTAT (2020)

La crisi del settore immobiliare, che ha interessato, a partire dalla bolla del 2008, tutto il mondo, ha ridotto anche le prospettive di crescita e sviluppo del settore regionale toscano in tema di edilizia. Al fine di contrastare il fenomeno, diverse sono state le politiche messe in campo a livello regionale per sollecitare una rinnovata cultura edificatoria che guardasse, tra le altre cose, alla sostenibilità ambientale. Nel corso dell'ultimo secolo si è assistito ad un aumento repentino delle costruzioni, sollecitato dalle politiche regionali in tema di recupero del patrimonio edilizio. In direzione di

questa rinnovata cultura hanno certamente agito i cosiddetti bonus ristrutturazione (detrazioni IRPEF arrivate fino al 50%) previsti nelle ultime Leggi di Stabilità e rivolti alle ristrutturazioni edilizie, agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (Fig. 32), nonché al potenziamento delle dotazioni antisismiche.

**Fig. 32. Detrazioni IRPEF per spese relative al recupero del patrimonio edilizio Toscana (2008-2017)**



Occorre ricordare, che a partire dal 2019, il numero di transazioni di abitazioni ha registrato una forte decelerazione<sup>85</sup>. Le quotazioni hanno mostrato una dinamica negativa, sebbene meno marcata rispetto al 2018 e agli anni precedenti (Figura 33a). Con l'accentuarsi della pandemia, a partire dall'inizio del 2020, le compravendite sono diminuite del 12% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente<sup>86</sup>. Tale dato è in continuo peggioramento con l'evolversi dell'emergenza sanitaria: l'incertezza sull'evoluzione delle condizioni economiche ha rallentato, se non annullato, la propensione all'acquisto delle abitazioni specie di alcune fasce di popolazione<sup>87</sup>.

Nel 2019 anche le compravendite di immobili non residenziali hanno registrato un rallentamento (1,8% a fronte del 5,4% nel 2018), con un netto peggioramento della dinamica nell'ultima parte dell'anno. È proseguito per tutte le componenti il calo dei prezzi (Figura 33b).

Anche l'attività del settore terziario ha visto un leggero calo a partire dal 2019<sup>88</sup>. Nel primo trimestre del 2020 con l'aggravarsi dell'emergenza sanitaria, che ha portato alla chiusura quasi completa di rilevanti comparti, tra cui quelli dell'alloggio e della ristorazione, dei viaggi, dei servizi ricreativi, culturali e personali e del commercio al dettaglio non alimentare, il rallentamento si è completato. Banca d'Italia (2020) sostiene che l'entrata in vigore del DPCM del 22 marzo 2020 abbia portato alla sospensione temporanea di attività per circa un quarto del valore aggiunto dei servizi (scesa poi a un decimo col successivo DPCM del 26 aprile in vigore dal 4 al 17 maggio). L'emergenza ha portato le imprese a rivedere fortemente al ribasso le previsioni di fatturato, investimento e occupazione. Infatti, dopo un biennio di sostenuta crescita, nel 2019 gli arrivi e le

<sup>85</sup> Secondo Banca d'Italia, il numero di transazioni di abitazioni è passato dall'8% del 2018 all'1,5% del 2019.

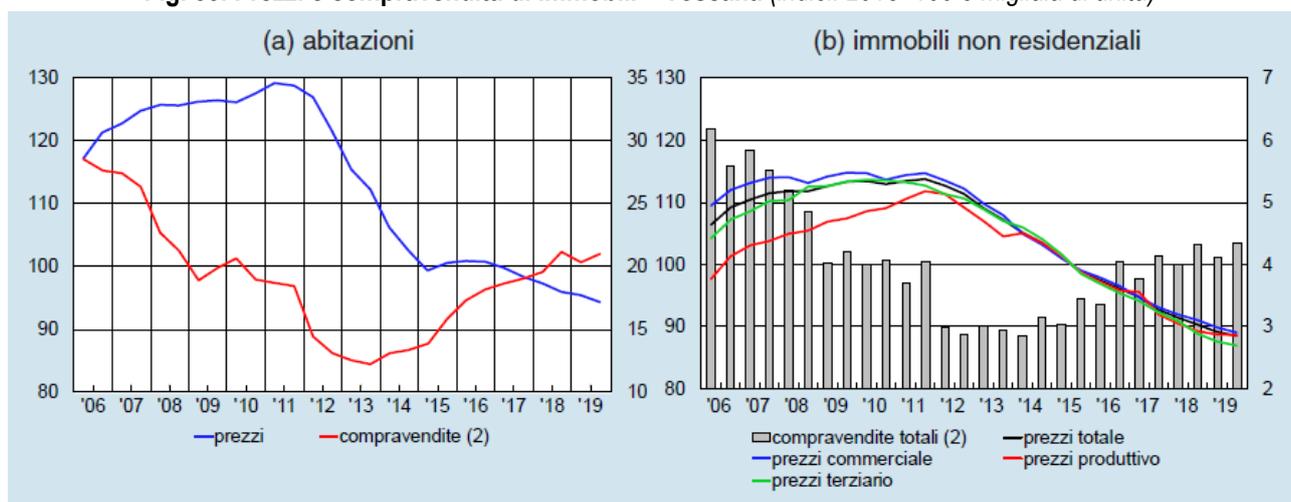
<sup>86</sup> A livello nazionale sono diminuite del 16% (Banca d'Italia, 2020).

<sup>87</sup> Secondo Banca d'Italia (2020), su un ampio insieme di dati relativi agli annunci di vendita di case sulla piattaforma digitale *Immobiliare.it*, riferiti ai capoluoghi di provincia, nel bimestre marzo-aprile si sono fortemente ridotti i flussi di offerta di abitazioni e l'attività di ricerca online da parte dei potenziali acquirenti; nel mese di maggio si è avuto un lieve recupero.

<sup>88</sup> Nel 2019, secondo le stime di Prometeia, il valore aggiunto è rimasto sostanzialmente stabile (incluso anche i servizi finanziari e pubblici) dopo la crescita registrata nel 2018. Anche Banca d'Italia (2020) facendo riferimento alle imprese con almeno 20 addetti dei servizi privati non finanziari indica un fatturato pressoché stazionario nel 2019 a fronte dell'incremento dell'anno precedente.

presenze turistiche nelle strutture ricettive censite dall'Istat<sup>89</sup> hanno rallentato<sup>90</sup>. Con la crisi da pandemia, e il divieto di spostamento tra Paesi ma anche all'interno delle stesse regioni, il comparto turistico, che dopo la crisi economico-finanziaria aveva sostenuto la crescita, è risultato tra quelli più duramente colpiti dall'emergenza sanitaria. La riduzione dei flussi, in una regione a forte vocazione turistica<sup>91</sup> come la Toscana, anche nei periodi di riapertura, si è via via intensificata, sino al nuovo blocco avvenuto in autunno 2020, a causa della seconda ondata della pandemia<sup>92</sup>. D'altra parte la Toscana oltre a essere una delle principali regioni turistiche italiane, presenta la maggiore componente turisti stranieri<sup>93</sup>. Secondo Istat (2019), nell'ultimo decennio, l'aumento della presenza di turisti è da imputare per circa il 90% all'aumento di turisti stranieri, a fronte di una domanda domestica condizionata negativamente dal ristagno dei redditi delle famiglie.

**Fig. 33. Prezzi e compravendita di immobili – Toscana (indici: 2015=100 e migliaia di unità)**



Fonte: elaborazioni su dati OMI e Istat. Cfr. nelle Note metodologiche le voci Prezzi delle abitazioni e Prezzi degli immobili non residenziali.

(1) I prezzi sono espressi come numero indice delle quotazioni degli immobili a valori correnti. La serie storica dell'OMI presenta una discontinuità nel 1° semestre del 2014 legata alla modifica delle "zone omogenee di mercato" cui sono riferite le quotazioni a livello comunale. I valori presentati sono interpolati. Nel 2017 l'OMI ha rilasciato una nuova serie delle compravendite a partire dal 2011; nei grafici, i dati antecedenti il 2011 sono stati ricostruiti sulla base degli andamenti della serie precedente. – (2) Totale delle compravendite in migliaia di unità. Scala di destra.

<sup>89</sup> Rimangono esclusi gli alloggi in affitto gestiti in forma non imprenditoriale.

<sup>90</sup> Secondo l'indagine di Banca d'Italia (2020), la componente italiana che ha continuato a crescere, ha compensato il calo degli stranieri; il turismo internazionale ossia la spesa dei viaggiatori dall'estero ha continuato ad aumentare, con un incremento dell'esborso medio per pernottamento.

<sup>91</sup> Secondo Banca d'Italia in Toscana, nel 2015, la spesa turistica era pari a circa un decimo del PIL (6% a livello italiano).

<sup>92</sup> Nei mesi primaverili, si concentra, in Toscana, circa un quinto delle presenze turistiche dell'anno (valore in linea con la media nazionale).

<sup>93</sup> Secondo i dati della Regione Toscana, nel 2018, il 70% dei turisti stranieri si è recato maggiormente nelle località collinari e nelle città d'arte del territorio regionale, il restante 30%, invece, si reca nelle località marine.



## 6. IL SETTORE DEL TURISMO, RENDITA E GENTRIFICAZIONE NEL DECENNIO 2010-2020

La crisi economica e finanziaria del 2008 ha portato alla luce i complessi meccanismi esistenti dietro le innovazioni finanziarie che hanno contribuito allo scoppio delle bolle immobiliari in tutto il mondo (Harvey, 2013). La letteratura economica ha focalizzato l'attenzione sul collegamento tra finanziarizzazione e urbanizzazione oltre che sulla comune natura speculativa dei mercati finanziari e immobiliari. Essi risultano essere importanti settori di investimento a seguito della cartolarizzazione del credito e altre innovazioni finanziarie che hanno trasformato la terra e le case in risorse finanziarie ossia in riserve di capitale.

La casa è divenuta l'oggetto principale della finanziarizzazione e l'assorbimento del capitale da parte del mercato immobiliare è una delle caratteristiche distintive dell'attuale regime di accumulazione guidato da agenzie immobiliari finanziarizzate (Lestegás, 2019). Sussiste, infatti, una profonda interconnessione tra capitalismo e processi urbani. Harvey (2013) dimostra che le città sono concentrazioni geografiche di surplus produttivo. Nonostante il capitalismo riproduca il surplus produttivo richiesto dall'urbanizzazione; esso necessita di processi urbani per assorbire l'eccedenza di capitale che costantemente produce.

A partire dalla crisi del 2008, si è consolidato il fenomeno della finanziarizzazione della casa, ossia il crescente utilizzo dell'ambiente edilizio come *asset* d'investimento e riserva di valore a discapito del diritto alla casa e dell'economia reale (Aalbers, 2017). La necessità dei governi locali di attrarre investimenti in un contesto di crescente mobilità transnazionale di capitali si è materializzata nella creazione di una gamma mondiale di enclave cittadine destinate a benestanti e turisti, mentre coloro che non sono in grado di supportare i costi per vivere nell'area, vengono spinti verso sistemazioni inadeguate (Rolnik, 2013).

La ristrutturazione urbana è stata utilizzata come strategia per far fronte al problema dell'investimento dell'eccesso di capitale e non è mai stata slegata da questioni di ordine politico-sociale. Lees et al. (2008) sostengono che nel periodo durante il quale si è sviluppata la bolla immobiliare globale (2000-2006), si è verificata una fase di questo tipo. La finanziarizzazione delle famiglie attraverso il mercato dei mutui, l'ulteriore spinta verso la proprietà della casa e la diminuzione dello stock di *housing* pubblico (edilizia popolare) si collegano ad una diffusione capillare di progetti di rigenerazione urbana integrata (Semi, 2015). In questa fase, infatti, un numero crescente di politiche pubbliche ha incoraggiato il fenomeno della *gentrificazione* oltre a far emergere una forte integrazione tra tali dinamiche locali ed i mercati nazionali e globali. La *gentrificazione* è il processo per il quale i quartieri urbani centrali che hanno subito un periodo di disinvestimento e declino economico, sperimentano un'inversione, reinvestimento e l'immigrazione di una classe media (media ed alta) relativamente benestante (Smith, 1996). Il fenomeno dunque, implica tra gli altri, un cambiamento fisico e un reinvestimento nell'ambiente edilizio (Pearman, 2019). Smith (1996) evidenzia l'importanza di fattori quali il *displacement* (rimpiazzamento della popolazione originaria con una popolazione più abbiente) e il *rent gap* (il divario di estrazione della rendita che rende l'investimento più profittevole in aree disinvestite rispetto che in altre). Secondo il fenomeno del *rent gap*, l'individuazione di un differenziale di rendita possibile, spinge il capitale ad investire su un terreno, il cui valore era precedentemente crollato, in vista di un ampio margine di profitto (Salerno, 2018). È attraverso questo meccanismo che *il ciclo di disinvestimento urbano cambia di segno e i capitali «tornano in città» per rinnovare dei quartieri spesso centrali a favore di nuovi abitanti, nuovi imprenditori, specialmente quelli commerciali, e nuovi utenti, come nel*

*caso dei turisti, dei pendolari o dei consumatori di vita notturna e di esperienze urbane* (Semi, 2015, p. 64). Una volta prodotto questo primo “rinnovamento”, l'ondata di trasformazione tende inoltre a propagarsi, amplificando l'espulsione della popolazione precedentemente insediata attraverso meccanismi di retroazione sulla situazione di partenza: nel caso del turismo, ad esempio, l'aumento di alberghi e *bed & breakfast* favorirà la crescita di esercizi commerciali rivolti ad una nuova tipologia di clientela; questo a sua volta, rendendo più scarsa l'offerta commerciale indirizzata alla residenza e meno competitivo l'affitto di lunga durata, favorirà il progressivo abbandono dell'area e l'insediamento di ulteriori attività ricettive, e così via.

Le similitudini tra il processo di turisticizzazione e i fenomeni di *gentrification* sono senza dubbio notevoli. In entrambi i casi si ha una sostituzione di popolazione, e ci troviamo di fronte a *cicli di investimento e disinvestimento [che] producono costantemente quella «distruzione creativa» che macina spazio, risorse e biografie* (Semi, 2015, p. 60). In entrambi i casi si tratta di un processo estrattivo (Mezzadra e Nielson, 2015).

A differenza della definizione classica di gentrificazione<sup>94</sup>, nel caso della *turisticizzazione* invece, ad una popolazione stanziata se ne sostituisce una intermittente, caratterizzata per sua stessa natura da periodi di permanenza relativamente brevi. Si verifica, infatti, una sostituzione della residenzialità in sé con nuove forme di attraversamento dei luoghi. Si ha quindi uno spostamento significativo da una pratica dell'abitare i luoghi, ad una forma di relazione con lo spazio indirizzata essenzialmente a consumarli in quanto merci<sup>95</sup>.

Se nei fenomeni di gentrificazione si assiste a una “distruzione e ricostruzione” degli elementi fisici dell'area oltre che a una sostituzione di utenza e funzioni in seno allo stesso tessuto urbano<sup>96</sup>. Per la stessa natura del particolare tipo di attrattività che manifestano le città storiche in quanto destinazioni turistiche, l'attività speculativa negli antichi centri opererà, sempre più diffusamente, lucrose trasformazioni funzionali, abbandonando progressivamente gli interventi di sostituzione edilizia, fino ad accogliere le più radicali istanze di conservazione fisica del patrimonio storico (Ventura, 1995). Nel cambiamento delle attività residenziali e produttive verso i nuovi insediamenti, le vecchie città vengono investite da un processo che, pur conservando le caratteristiche architettoniche, ne stravolge invece le caratteristiche sociali, favorendo l'abbandono dei centri antichi, l'estensione ulteriore dell'urbanizzazione diffusa, e l'installazione massiva di funzioni turistiche nelle sue aree storiche.

L'estrazione di rendita costituisce dunque il modo escogitato dal capitale per mettere a profitto quel patrimonio comune di cui si era fino a pochi anni prima disinteressato concentrandosi sull'urbanizzazione diffusa (Salerno, 2018).

In ultima analisi, l'economia turistica, per quanto riguarda i suoi effetti negativi sulla comunità che abita un territorio, sembra possa essere accostata, ai processi di *gentrification*. Nelle città, infatti, il valore della proprietà immobiliare è fortemente influenzato da una serie di “esternalità”, vale a dire

---

<sup>94</sup> Il processo di gentrificazione, secondo la definizione classica, prevede la trasformazione di un'area centrale della città disinvestita e popolata da classi a basso reddito, in uno spazio commerciale dinamico in cui risiede la classe media; la conseguenza immediata è il *displacement* dei residenti a basso reddito rimpiazzati dall'arrivo dei nuovi individui ad alto reddito, ciò, a sua volta, cambia il carattere dello spazio, dal punto di vista sociale, economico e culturale. Tuttavia, diverse altre definizioni hanno associato i processi di gentrificazione al cambiamento strutturale sociale del distretto: si pensi ai processi di ristrutturazione e di incremento del valore degli edifici esistenti attraverso la modernizzazione e il cambiamento funzionale e strutturale dell'attività economica del distretto, quartiere, zona urbana. (Gralak, 2018). Il processo di gentrificazione è considerato da molti come un indice di ricchezza e innovazione delle città (Smith, 2002).

<sup>95</sup> La presenza di un *rent gap* spinge dunque il capitale alla realizzazione di un profitto tramite la transizione da uno spazio insediativo stabile ad uno spazio ricettivo orientato al consumo.

<sup>96</sup> Nel caso del turismo nel contesto delle città d'arte si dà quasi esclusivamente il secondo fenomeno.

da elementi di contesto non estrapolabili dalla semplice struttura fisica dell'edificio (Negri e Hardt, 2010; Semi, 2015), ed uno di questi è certamente rappresentato dall'inserimento in un ambiente urbano di pregio definito dalla sua desiderabilità in quanto attrazione turistica. Da questo presupposto, “*il valore aggiunto dal patrimonio storico spinge i prezzi e gli affitti verso un'escalation completamente imprevedibile ma generalmente drammatica*” (Herzfeld, 2010, p. 259), alimentando la spirale speculativa che si realizza nelle città storiche.

### **6.1 Il fenomeno emergente Airbnb e le relazioni con il mercato immobiliare**

A seguito della crisi del 2008, e per le ragioni legate all'effetto spiazzamento dei capitali immobiliari, fenomeni di gentrificazione turistica si sono verificati soprattutto nelle aree urbane turistiche e nei territori, più in generale, ad elevata attrazione turistica. Se è vero che i servizi turistici erano forniti tradizionalmente da hotel e dalle agenzie di viaggio, recentemente, con l'affermarsi della *sharing economy*, un crescente numero di privati si è reinventato come fornitore di servizi turistici, in particolare di alloggi privati e servizi di trasporto, portando ad un ulteriore, e non sempre controllato, sviluppo del turismo, specialmente nelle zone storiche (Gralak, 2018).

Nel contesto dell'*home-sharing* si è verificato uno spostamento delle unità abitative residenziali dei centri città, in spazi orientati agli affitti brevi in territori ad alta domanda turistica. Un fenomeno emergente, quale quello dei *bed & breakfast*, si è configurato come una attività *for-profit* che incentiva o aggrava la gentrificazione turistica, e che genera *displacement* dei residenti da un'area ormai dominata dalla presenza turisti e popolazione turistica.

Un fenomeno che si è ampiamente diffuso in Italia, oltre che in altre parti d'Europa e del mondo, nell'ultimo decennio<sup>97</sup>. A favorire la diffusione sul territorio nazionale e internazionale, dei *b&b*, vi è stato, a partire dal 2007, *Airbnb*, un portale online che mette in contatto persone in cerca di un alloggio o di una camera, solitamente per brevi periodi, con persone che dispongono di uno spazio da affittare, generalmente privati.

*Airbnb* può configurarsi come un'attività che incentiva la gentrificazione turistica perché si configura come un intermediario immobiliare tradizionale (*for-profit*). Tuttavia, a differenza della gentrificazione classica che riguarda la ristrutturazione di un panorama edilizio preesistente, gli intermediari immobiliari svolgono un ruolo fondamentale, non ha a che fare con trasformazioni del quadro architettonico, urbanistico, iconico e sociale: l'agente immobiliare mette in contatto mondi sociali differenti selezionando gli ingressi e accumulando un bagaglio personale di competenze e di capitale sociale tali da consentirgli la gestione di informazioni rilevanti e quindi di conferirgli un vero e proprio potere nella relazione (Semi, 2015).

Per procedere alla concettualizzazione di *Airbnb* come driver di gentrificazione turistica, bisogna scavare a fondo nella nuova concezione della casa che è andata affermandosi secondo la quale l'abitazione è sempre più utilizzata come *riserva di capitale* (Cole et al., 2016).

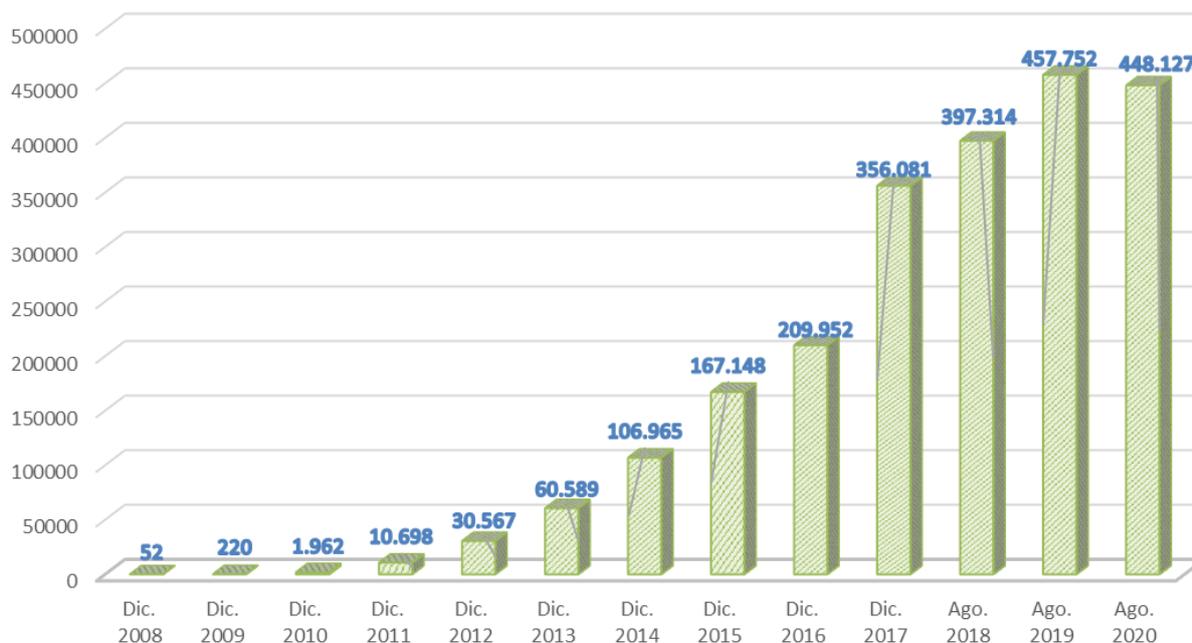
Dal punto di vista della città, è generalmente riconosciuto che la crescita di *Airbnb* e di altre piattaforme di affitti brevi abbia avuto effetti positivi, promuovendo (e beneficiando) una

---

<sup>97</sup> Alla vigilia della crisi pandemica, secondo il *Rapporto B&B Italia* (2020), nel nostro Paese erano presenti circa 30.000 B&B di cui il 70% non imprenditoriali e il 30% imprenditoriali. Essi sono presenti per il 50,9% al Nord, per il 27,1% al Centro e per il 22% al Sud e nelle Isole. Il volume d'affari si attesta su circa 350 milioni di Euro, per una media per struttura pari a 11600 Euro. Sempre secondo il Rapporto, solitamente le strutture di un B&B sono gestite soltanto per il 45% dei casi da soggetti che non hanno altri lavori. Esse, infatti, sono aperte per la metà dei casi, per incrementare le entrate familiari (46%), o per sfruttare spazi liberi destinati, in caso contrario, all'affitto residenziale. Si tratta di abitazioni indipendenti solo nel 30,6% dei casi, di appartamenti nel 26,9% dei casi; è una villa nel 19,2% o una casa in campagna nel 18,9% dei casi. I prezzi di pernottamento sono solitamente più bassi di quelli delle altre strutture.

riabilitazione fisica degli edifici, oltre a una rigenerazione delle economie locali, portando redditi, lavoro e un dinamismo generale all'interno dei decadenti centri storici. Ciò nonostante, la sua crescita è stata associata anche a speculazioni immobiliari e processi di gentrificazione, e alla cosiddetta *turistificazione* delle città (Chamusca et al., 2019).

**Fig. 34. Alloggi italiani in vendita su Airbnb (2020)**



Fonte: elaborazioni Incipit srl su dati *Inside Airbnb* (rilevazioni dicembre 2008 - agosto 2020)

Come è possibile verificare dalla *Fig. 34*, ad agosto 2020, e alla vigilia della seconda ondata della pandemia da Covid-19, nonostante la crisi sanitaria che da febbraio aveva colpito l'Italia, erano disponibili su *Airbnb* 448.127 alloggi in Italia, in calo rispetto all'anno precedente ma in aumento rispetto al 2018. Un incremento del 13% corrispondente a circa 50.813 alloggi in più.

Secondo Istat, le strutture extralberghiere di natura analoga a quelle di *Airbnb* (appartamenti in affitto e b&b) censite in Italia sono pari a 165.470, nel 2020.<sup>98</sup>

A livello regionale, la prima regione in Italia per numero di alloggi venduti su *Airbnb* è la Toscana con 64.548, seguita da Sicilia, Lombardia e Lazio (*Tav. 13*). Ad incidere pesantemente sul numero di annunci, è la vocazione turistica delle regioni. Inoltre, la Liguria presenta il più alto rapporto annunci per kilometro quadro, tenendo conto della scarsa estensione territoriale della regione e della forte presenza di strutture *Airbnb*. Segue subito la Toscana con un rapporto annunci/kmq molto elevato. L'incremento maggiore negli ultimi anni, di annunci Airbnb, invece, si è verificato in Friuli Venezia Giulia (+206,1%).

<sup>98</sup> Secondo *Federalberghi* (2020), si può certificare dunque l'esistenza di oltre 280 mila alloggi che sfuggono ad ogni controllo, con l'avvertenza che le strutture mancanti all'appello sono probabilmente molte di più (si pensi all'anno 2008, quando *Airbnb* presentava 82 strutture, e l'Istat censiva 84.189 strutture).

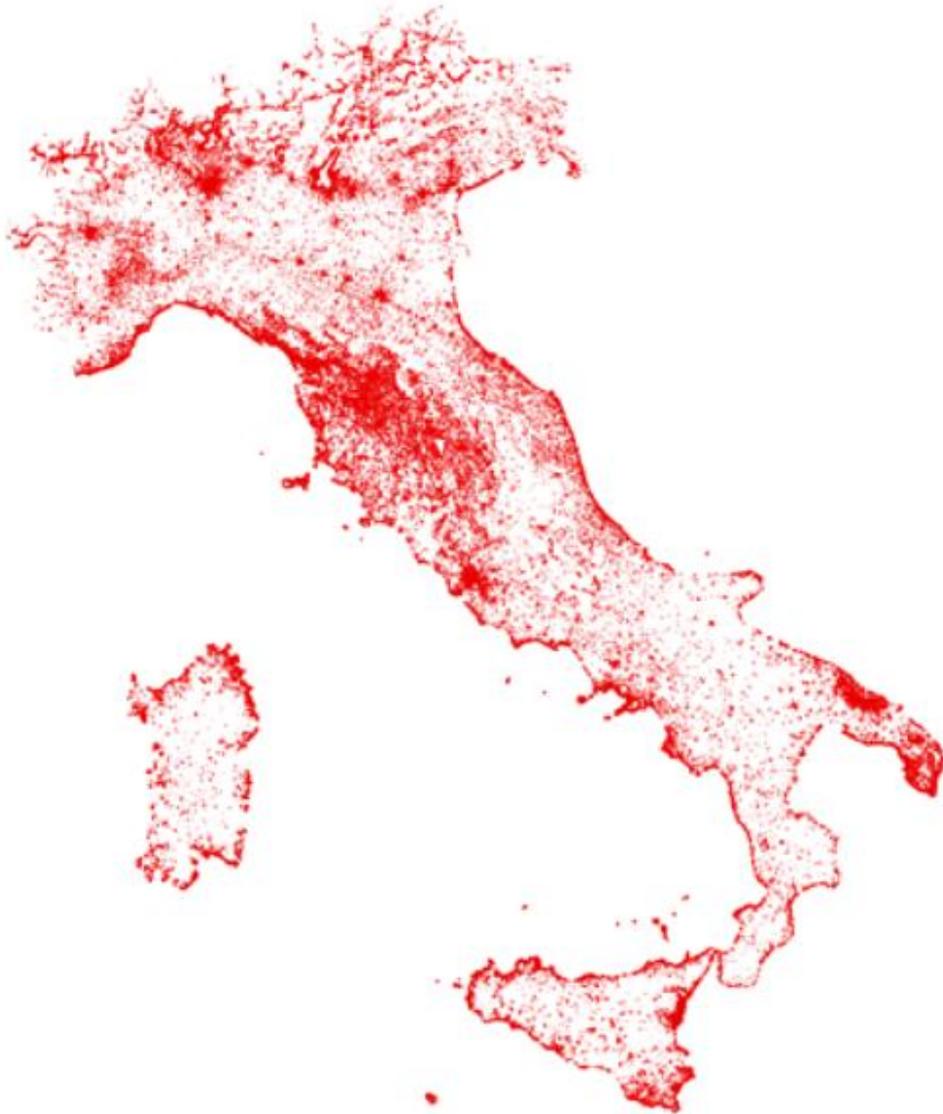
Tav. 13. Distribuzione territoriale degli alloggi italiani su Airbnb (2020)

Regione	N. Annunci	N. Annunci/Kmq	Variazioni Agosto 2020/ 2016
Toscana	<b>64.548</b>	2,81	+106,4 %
Sicilia	55.369	2,15	+102,0 %
Lombardia	46.788	1,96	+81,7 %
Lazio	42.442	2,46	+38,3 %
Puglia	35.957	1,86	+96,3 %
Sardegna	35.335	1,47	+125,8 %
Campania	30.299	2,23	+152,8 %
Veneto	27.382	1,49	+114,9 %
Liguria	21.529	<b>3,97</b>	+148,3 %
Piemonte	18.036	0,71	+107,5 %
Emilia Romagna	15.217	0,68	+95,6 %
Trentino-Alto Adige	10.227	0,75	+197,7 %
Calabria	8.993	0,60	+150,4 %
Umbria	8.839	1,05	+91,2 %
Marche	7.906	0,84	+87,4 %
Abruzzo	7.065	0,66	+111,7 %
Friuli Venezia Giulia	5.042	0,64	<b>+206,1 %</b>
Valle D'Aosta	3.895	1,19	+181,8 %
Basilicata	2.294	0,23	+90,5 %
Molise	964	0,22	+155,0 %
<b>Italia</b>	<b>448.127</b>	<b>1,49</b>	<b>+ 101,1%</b>

Fonte: elaborazioni Incipit srl su dati Inside Airbnb (rilevazioni agosto 2020)

Gli alloggi risultano essere concentrati maggiormente nelle grandi città e nelle principali località turistiche dove vi è una più ampia disponibilità di strutture che offrono il servizio di pernottamento. Questo dimostra come le nuove formule tendono a svilupparsi non solo dove c'è carenza di offerta, ma soprattutto nei territori in cui vi è forte domanda turistica. Come è possibile vedere nella Fig. 35, gli annunci di alloggi (puntini rossi) si distribuiscono, a livello italiano, in corrispondenza delle principali località turistiche, delle coste e della regione alpina. Una particolarmente elevata densità di strutture, testimoniata da una ampia campitura rossa, è leggibile in corrispondenza della regione Toscana.

**Fig. 35. Mappa annunci su *Airbnb* in Italia (2020)**



Fonte: *Inside Airbnb* (2020)

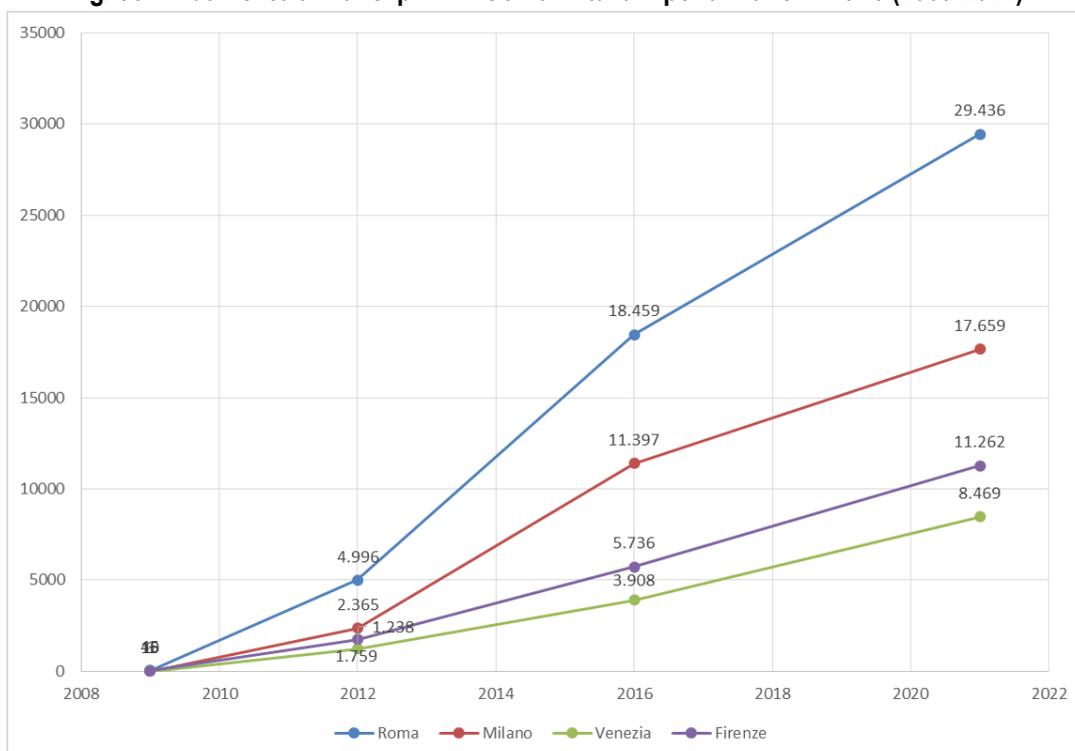
La dinamica degli *Airbnb*, nei primi 20 comuni italiani per numero di annunci (*Tav. 14*), ci mostra come il 27,3% di questi, alla fine del 2020, fossero concentrati proprio nei primi 20 comuni italiani. Ancora, i primi 4 comuni italiani (Roma, Milano, Firenze e Venezia) detengono quasi il 16% degli annunci *Airbnb* in Italia. Dalla *Fig. 36*, verifichiamo come il numero di annunci *Airbnb*, in questi comuni, è cresciuto in maniera esponenziale, negli anni successivi al 2008, e quindi alla nascita della piattaforma, fino ad oggi.

Tav. 14. I primi 20 Comuni in Italia per numero di annunci su *Airbnb* (2020)

Comune	N. Annunci
Roma	30.192
Milano	19.781
<b>Firenze</b>	<b>12.003</b>
Venezia	8.802
Napoli	8.437
Palermo	5.727
Torino	4.473
Bologna	4.405
Siracusa	3.843
Catania	3.363
Verona	2.835
Olbia	2.762
Alghero	2.184
Lucca	2.170
Genova	2.022
Ostuni	2.022
Cagliari	1.988
Castellammare del Golfo	1.885
Gallipoli	1.872
Noto	1.839
<b>Italia</b>	<b>448.127</b>

Fonte: elaborazioni Incipit srl su dati *Inside Airbnb* (rilevazioni agosto 2020)

Fig. 36. Andamento annunci primi 4 Comuni italiani per annunci *Airbnb* (2009-2021)



Fonte: elaborazioni proprie su dati *Inside Airbnb* (2021)

L'attività di *Airbnb* tende a discostarsi dal modello di *sharing economy* tradizionale. Difatti, la maggior parte degli *host* sono operatori commerciali che detengono più unità abitative messe interamente a disposizione per tutto l'anno ad uso turistico. Si rileva infatti che l'impatto di *Airbnb* è più intenso nei comuni in cui la quota di *host* multi-proprietà è più elevata e nei territori in cui la percentuale di interi appartamenti offerti sulla piattaforma è preponderante rispetto alle stanze singole o condivise. In questa maniera il mercato locativo di breve periodo, ossia quello in cui opera la piattaforma, finisce per sostituire quello residenziale di lungo periodo, causando una drastica riduzione dello stock immobiliare disponibile per la residenza stabile e un rialzo dei prezzi delle case e degli affitti. Inoltre, è stato osservato che gli elenchi di *Airbnb* tendono a concentrarsi nei centri storici, nei distretti gentrificati e nelle aree limitrofe e non, nelle zone periferiche tendenzialmente escluse traffico dai flussi turistici.

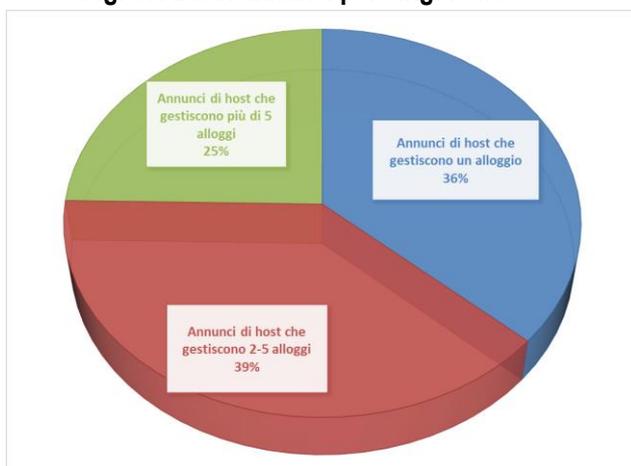
Molti studi rilevano che l'offerta degli affitti turistici è tendenzialmente fornita da compagnie strutturate o proprietari che affittano le loro proprietà a turisti in modo permanente, e non da individui che sporadicamente affittano parte delle proprie abitazioni. Come risultato, le analisi suggeriscono che la crescita degli affitti turistici porta ad una drastica riduzione dello stock abitativo residenziale disponibile e ad un conseguente aumento dei prezzi che rende difficile ai residenti trovare alloggi (Cocola-Gant, 2018). Di conseguenza, l'evoluzione del fenomeno della gentrificazione turistica, guidata dalle piattaforme di *home-sharing*, porta allo "sviluppo di distretti subordinati esclusivamente al turismo", a causa del quale i cittadini vengono spinti nelle periferie creando una bolla speculativa nel mercato immobiliare (Gralak, 2018).

Dall'analisi delle inserzioni presenti su *Airbnb*, come conferma Federalberghi (2020), si rileva che le attività degli *host*, in Italia, possono essere assimilate ad attività economiche a tutti gli effetti. Come è possibile verificare nella Fig. 37, infatti il 64% degli annunci in Italia, sono pubblicati da persone che amministrano più alloggi contemporaneamente.

Inoltre, a differenza delle modalità operative di *Airbnb*, nei primi anni di attività, quando il marketing promuoveva stanze private e condivise, nella maggior parte dei casi, con i proprietari della struttura, nel 2020, il 78,8% degli annunci si riferisce all'affitto di interi appartamenti in cui non abita nessuno (Fig. 38).

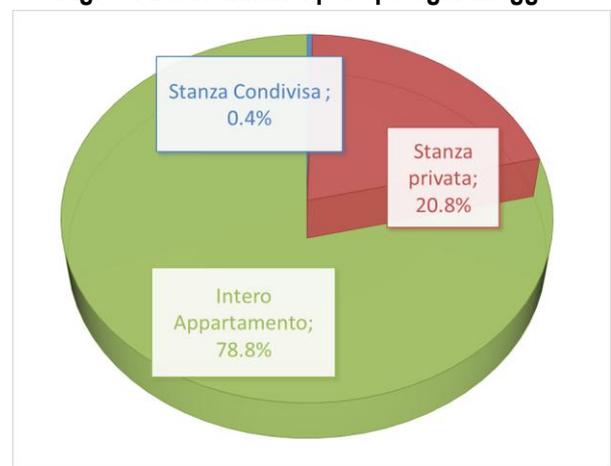
Se a questo dato si aggiunge quello della disponibilità degli annunci per periodi di tempo superiori ai sei mesi l'anno (59.8%), comprendiamo come la gestione di strutture, vendute su *Airbnb*, nella maggior parte dei casi non rappresenti una attività occasionale (Fig. 39).

**Fig. 37. Distr. annunci per singolo host**



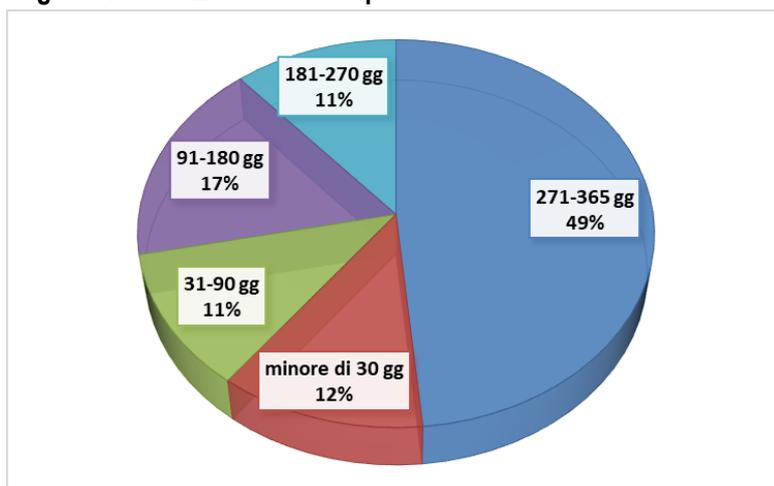
Fonte: Federalberghi (2020)

**Fig. 38. Distr. annunci per tipologia alloggio**



Fonte: Federalberghi (2020)

**Fig. 39. Distribuzione annunci per durata annuncio durante l'anno**



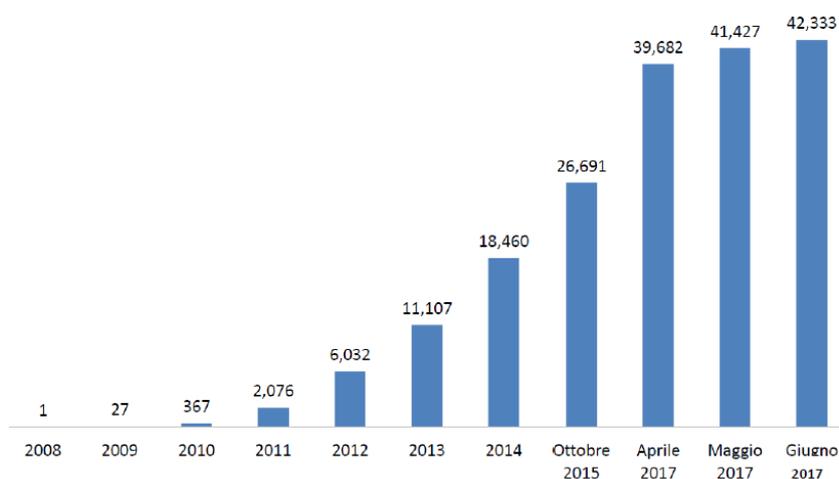
Fonte: Federalberghi (2020)

## 6.2 Airbnb e le peculiarità toscane: la Zona Unesco di Firenze

Il territorio toscano presenta una peculiarità in tema di presenza di alloggi turistici dovuta al forte impatto dell'attività turistica nel territorio e in particolare alla presenza di centri urbani a forte vocazione turistica, grazie anche alla presenza dell'enorme patrimonio storico, artistico e culturale (Firenze, Siena, Pisa, Lucca, per esempio). Per tali motivazioni, la regione Toscana si presta alla diffusione di fenomeni legati al *displacement* e alla *rent gap*, oltre all'emersioni di fenomeni legati a *Airbnb*. La dinamica temporale degli alloggi *Airbnb* in Toscana, mostra come, nei dieci anni successivi alla nascita della piattaforma, coincidente con la fase successiva alla crisi del 2008, il numero di alloggi *Airbnb* è cresciuto esponenzialmente (Fig. 40).

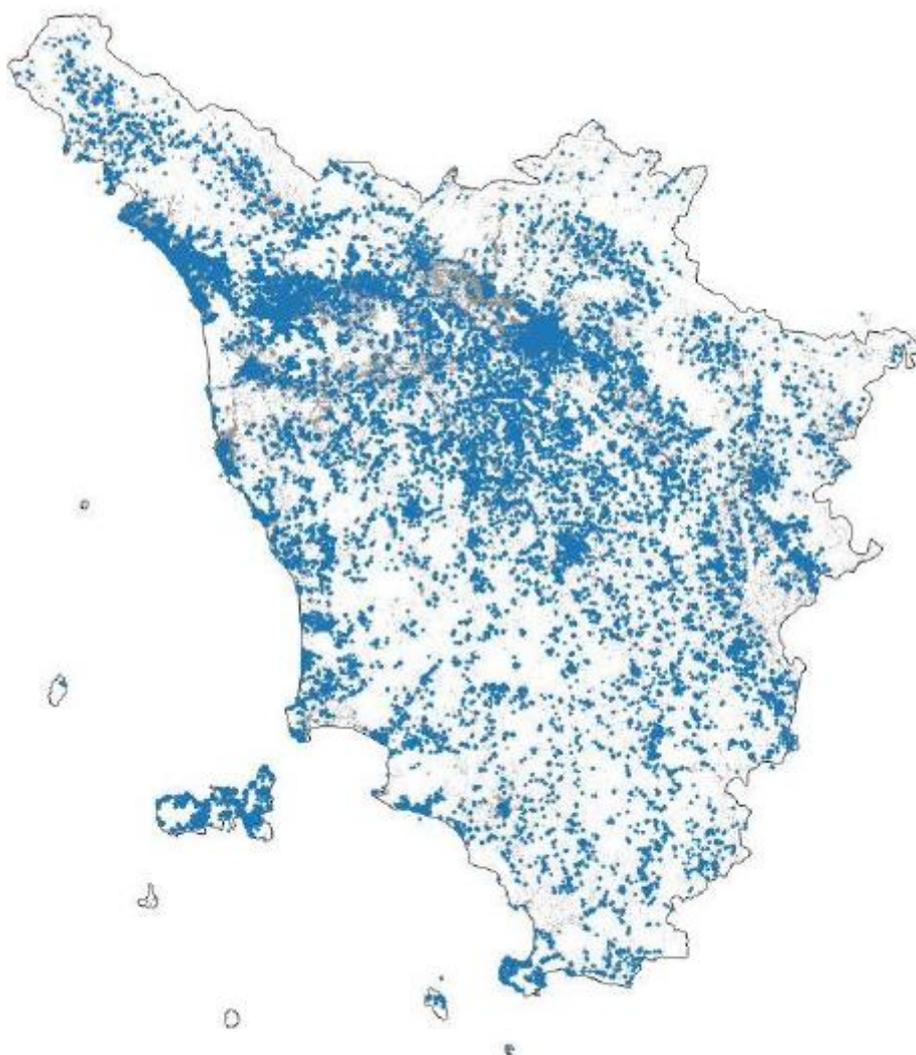
Nella Fig. 41 si evidenzia la forte concentrazione di alloggi *Airbnb* in Toscana, non solo in corrispondenza delle coste e delle isole (prima fra tutte l'Isola d'Elba e a seguire Isola del Giglio e di Capraia), come nelle altre zone d'Italia, ma anche nella zona dell'entroterra, ossia nelle zone collinari ricche di patrimonio artistico e culturale e di paesaggio di elevata qualità. La crescita degli annunci si è verificata soprattutto nelle città delle province di Firenze, Lucca e Siena. In queste zone, inoltre, si verifica una alta densità di alloggi per vacanze *Airbnb*, al km quadro (Tavv. 15 e 16).

**Fig. 40. Dinamica temporale degli alloggi Airbnb in Toscana (2008-2017)**



Fonte: elaborazioni IRPET su dati Airbnb (2018)

**Fig. 41. Distribuzione territoriale degli alloggi Airbnb in Toscana**



Fonte: elaborazioni IRPET su dati Airbnb (2020)

**Tav. 15. Distribuzione territoriale degli alloggi Airbnb e delle strutture ricettive in Toscana**

Provincia	N. Annunci	% annunci	N. Annunci/Kmq	Strutture Ricettive Totali	Esercizi Alberghieri	Esercizi Extralberghieri
Massa Carrara	784	2,9	0,68	497	125	371
Lucca	3.609	13,5	2,04	1495	415	1080
Pistoia	692	2,6	0,72	677	214	462
Firenze	8.832	33,1	2,51	3.827	554	3.273
Livorno	2.303	8,6	1,90	1.397	360	1037
Pisa	2.149	8,1	0,88	1.686	182	1.503
Arezzo	1.984	7,4	0,61	1.567	140	1.426
Siena	3.382	12,7	0,89	2.952	408	2.543
Grosseto	2.739	10,3	0,61	2.144	304	1.839
Prato	217	0,8	0,59	188	25	162
<b>Totale Regione</b>	<b>26.691</b>	<b>10,0</b>	<b>1,16</b>	<b>16.433</b>	<b>2.731</b>	<b>13.702</b>

Fonte: Ufficio Statistico Regione Toscana e *Inside Airbnb* (2021) \*i dati relativi a *Airbnb*, sono aggiornati al 2016, quelli relative alle strutture ricettive al 2021

**Tav. 16. I primi 20 Comuni in Toscana per numero di annunci su *Airbnb* (2016)**

Comune	N. Annunci
Firenze	5.736
Lucca	1.275
Pisa	675
Siena	608
Cortona	514
Capannori	392
Camaione	366
Castiglione della Pescaia	362
Pietrasanta	323
Monte Argentario	313
Montepulciano	286
Capoliveri	256
Viareggio	242
Orbetello	235
Montaione	225
Montespertoli	222
Livorno	216
San Casciano in Val di Pesa	214
Castagneto Carducci	202
Grosseto	202

Fonte: elaborazioni Incipit srl su dati *Inside Airbnb* e Istat (2016)

La Provincia di Firenze, e in particolare la città di Firenze, presenta il più alto numero di annunci *Airbnb*, nel territorio toscano. Secondo *Inside Airbnb*<sup>99</sup> (2021), nel Comune di Firenze, oggi, sono presenti 11.262 strutture *Airbnb*, che si collocano per i due terzi nella Zona Unesco della città metropolitana toscana, un territorio che corrisponde ad appena il 5% della superficie del territorio comunale.

Firenze rappresenta una delle città italiane con i più alti flussi turistici e con il più alto numero di presenze nel territorio italiano, al pari di Venezia, Roma, Milano, Napoli ma anche di altre località marittime e turistiche italiane. Al contempo Firenze, tra le città italiane a forte vocazione turistica, è quella che presenta i dati più rilevanti in merito al numero di annunci *Airbnb*, in tutto il territorio comunale e nei quartieri che la costituiscono. Le caratteristiche geografiche della città, il patrimonio storico, le caratteristiche socio-demografiche, influiscono non solo sul numero di annunci, ma anche sulle dinamiche di prezzo degli immobili, in vendita e in affitto. Tali dinamiche agiscono in maniera differente, a seconda del quartiere, e di altre caratteristiche infrastrutturali della città.

Data la sua rilevanza, risulta necessario comprendere il fenomeno *Airbnb* nel comune fiorentino al fine di confrontarlo anche con contesti più vasti, come può essere quello nazionale e internazionale. Come è possibile verificare nella *Tav. 17*, i dati rilevati mostrano che rispetto al numero totale di inserzioni, nel comune fiorentino, il 76,7% inserzioni degli annunci *Airbnb*, ad oggi, riguardano appartamenti interi e il 22,8% stanze private; una piccola e insignificativa quota riguarda invece le camere condivise (0,5%). I dati recenti mostrano la crescita in generale delle inserzioni riguardanti gli appartamenti interi negli ultimi anni, (rallentata dalla crisi sanitaria iniziata a febbraio 2020).<sup>100</sup>

<sup>99</sup> insideairbnb.com.

<sup>100</sup> Nel 2018, nella città di Firenze, il 72,1% delle inserzioni riguardavano appartamenti interi, il 26,92% stanze private e una piccola e insignificante quota riguardava le stanze condivise (0,98%).

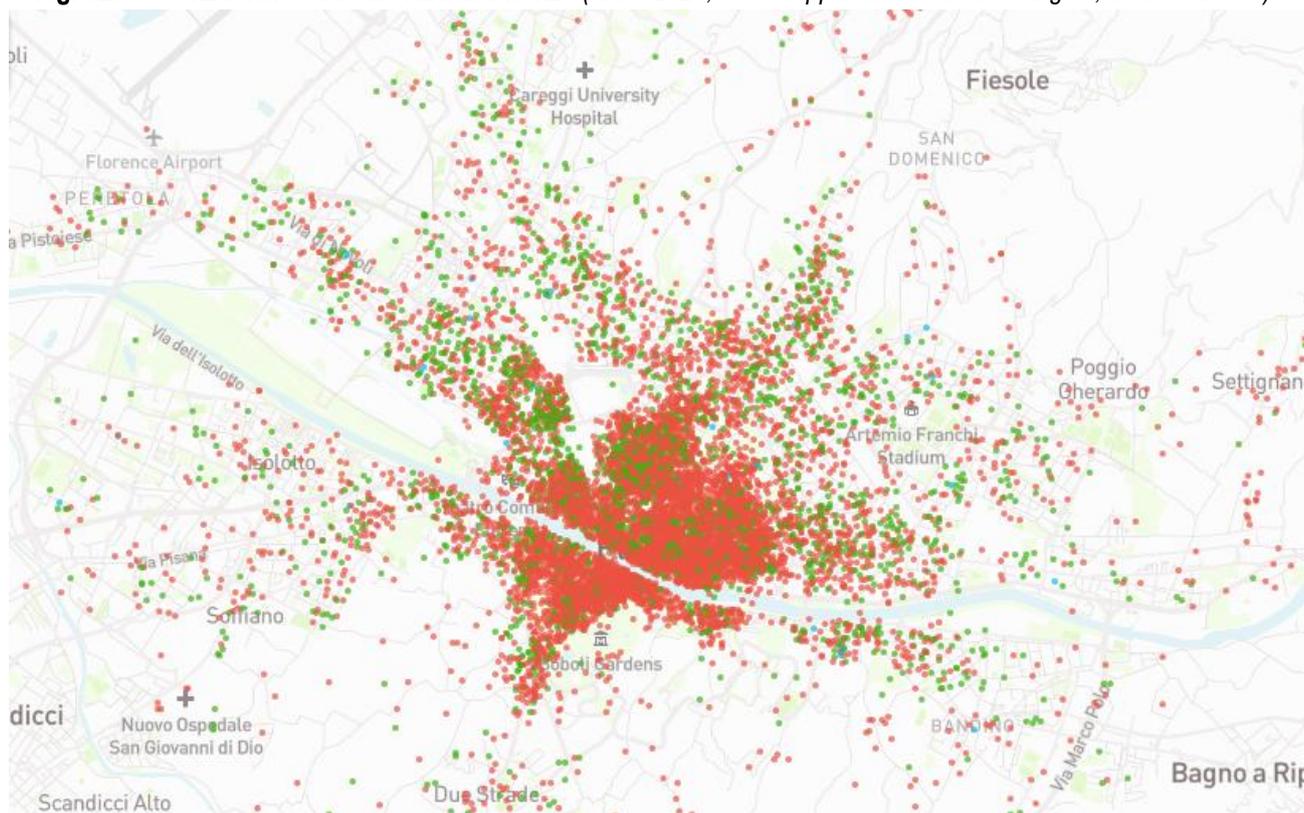
Inoltre, il 63,9% delle inserzioni totali appartengono a *host* che effettuano annunci multipli, vale a dire che quasi i due terzi inserzioni delle offerte sono di fatto proprietà di *host* commerciali. Soltanto il 36,1% degli *host* effettua annunci singoli<sup>101</sup>. Infine, per quanto riguarda la dispersione geografica, la maggior densità di alloggi *Airbnb* risulta nelle zone centrali e in una semi centrale (C2-San Jacopino). Nella zona OMI B5 (che corrisponde alle zone di Signoria, Duomo, Pitti, San Niccolò) si ritrovano 1/3 delle inserzioni totali per interi alloggi (*Fig. 42*).

Tav. 17. Distribuzione annunci *Airbnb* per quartiere di Firenze

Quartieri Firenze	Totale Annunci Airbnb (%)	Case Appartamenti interi (%)	Camere private (%)	Camere condivise (%)	Notti Occupate/Anno stimate	Prezzo/Notte
Campo di Marte	1.276 (11,3%)	826 (64,7%)	444 (34,8%)	6 (0,5%)	101	€ 78
Centro Storico	8.198 (72,8%)	6.653 (81,2%)	1.510 (18,4%)	35 (0,4%)	115	€ 107
Gaviniana Galluzzo	451 (4,1%)	300 (66,5%)	145 (32,2%)	6 (1,3%)	67	€ 113
Isolotto Legnaia	498 (4,4%)	339 (68,1%)	156 (31,3%)	3 (0,6%)	106	€ 68
Rifredi	839 (7,4%)	522 (62,2%)	311 (37,1%)	6 (0,7%)	99	€ 74
<b>Firenze</b>	<b>11.262 (100%)</b>	<b>8.640 (76,7%)</b>	<b>2.566 (22,8%)</b>	<b>56 (0,5%)</b>	<b>110</b>	<b>€ 100</b>

Fonte: elaborazioni proprie da *Inside Airbnb* (2021)

Fig. 42. Presenza delle strutture *Airbnb* Firenze (Anno 2021; rosso: appartamenti o case singole; verde: camere)



Fonte: elaborazioni *Inside Airbnb* (2021)

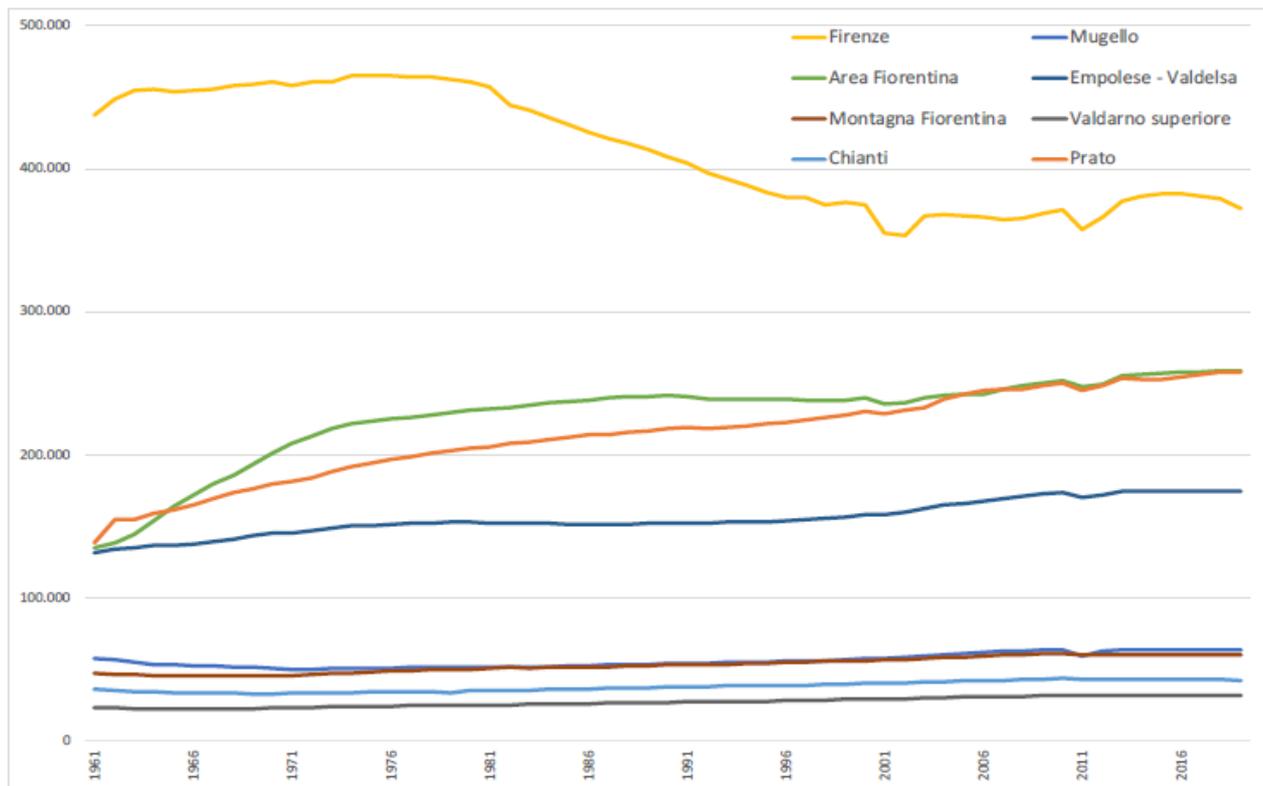
La città di Firenze ha presentato, negli ultimi decenni, una intensa fase di calo demografico, e una contrazione di abitanti, soprattutto nelle zone centrali del comune. Una riduzione di abitanti e

<sup>101</sup> Nel 2018, rispetto ai dati attuali, il 55,4% delle inserzioni totali appartenevano a *host* che possedevano dai tre appartamenti in su: metà delle inserzioni totali erano proprietà di *host* commerciali.

residenti nelle zone indagate dovuta, tra gli altri motivi, allo *switch* tra abitazioni residenziali e alloggi turistici, molti dei quali venduti sulla piattaforma *Airbnb*.

La contrazione di abitanti italiani nel Comune di Firenze e in maniera particolare nella Zona Unesco di Firenze precede lo sviluppo del fenomeno *Airbnb*. Essa infatti, pur essendo iniziata alla fine degli anni Settanta, sembra essersi esaurita proprio durante gli anni di massima espansione dei flussi turistici ufficiali nella prima decade del 2000. A beneficiare della perdita di residenti di Firenze sono stati gli altri comuni della provincia di Firenze e quelli della provincia di Prato della oltre alla zona Empolese Valdelsa (*Fig. 43*).

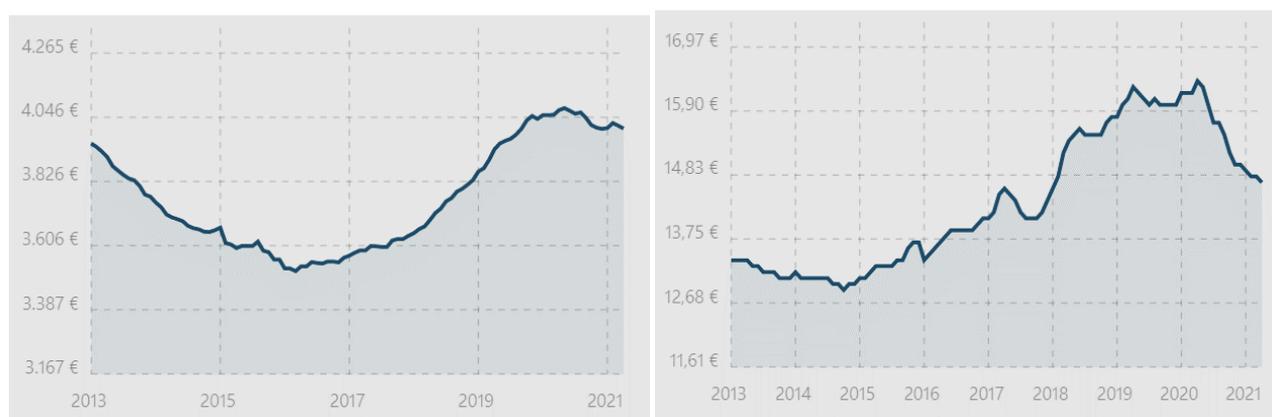
**Fig. 43. Città metropolitana di Firenze e Provincia di Prato. Residenti per zona della città (periodo 1961-2019)**



Fonte: elaborazioni Ufficio Comunale di Statistica Firenze su dati ISTAT (2020)

Le dinamiche demografiche ci mostrano come tali cambiamenti possono aver supportato l'impatto sulla variazione dei prezzi al mq delle abitazioni nel Comune di Firenze, e in maniera particolare, nel centro storico, dove la presenza di inserzioni *Airbnb* sembra dominare. Non tenendo conto del periodo compreso tra marzo 2020 e oggi, è possibile verificare, secondo i dati di *Immobiliare.it*, la dinamica dei prezzi medi al metro quadro delle abitazioni nel capoluogo toscano, che è cresciuto notevolmente dal 2015 sino alla vigilia della crisi sanitaria. Crescita che si è verificata degli anche per gli affitti nello stesso territorio e nello stesso arco temporale (*Fig. 44*).

**Fig. 44. Prezzi medi al mq delle abitazioni in vendita (dx) e in affitto di Firenze (sx) (2013-2021)**



Fonte: Immobiliare.it (2021)

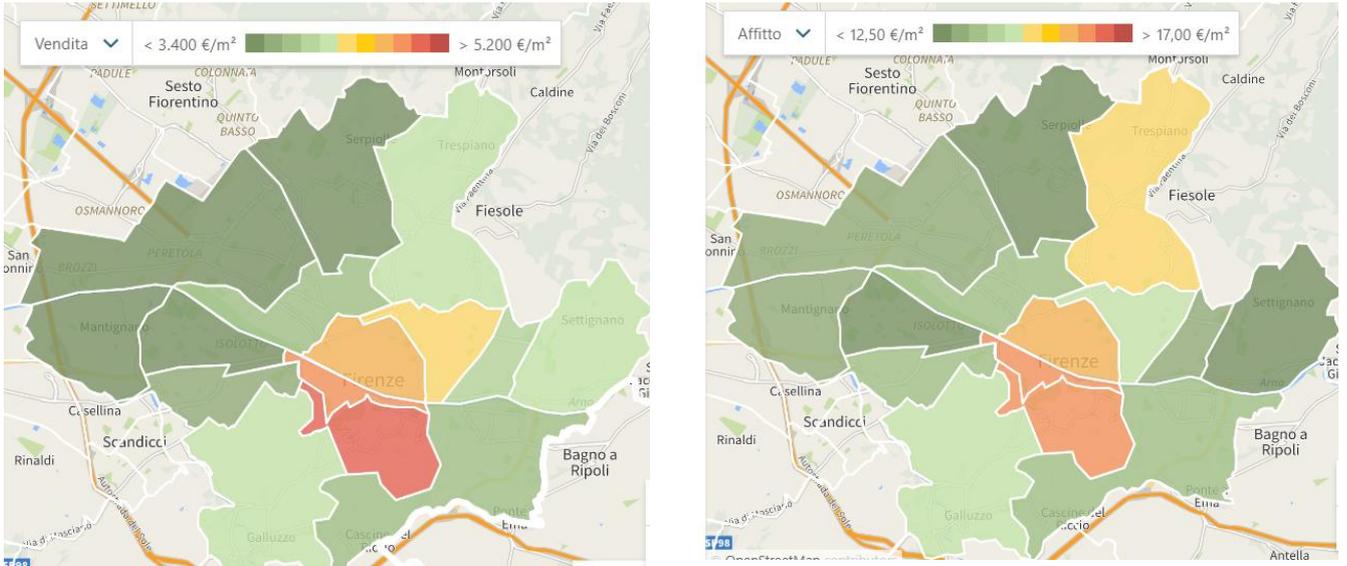
Guardando invece ai prezzi medi di vendita al mq e di affitto al mq nel comune di Firenze aggiornati al 2021, presentano una variabilità a seconda del quartiere/zona di riferimento (cfr. Tav. 18). I prezzi più elevati si trovano nelle zone centrali del Comune. La zona *Michelangelo, Porta Romana*, registra i prezzi più alti (5.165 al mq per la vendita e 16.30 al mq per gli affitti); *Oltrarno* e *Centro*, presentano prezzi leggermente più bassi di *Michelangelo, Porta Romana* anche se risultano anche qui tra i più elevati. Invece, tra i quartieri in cui è più economico acquistare una abitazione, a Firenze vi è *l'Isolotto* (3.017 al mq); *Ugnano, Mantignano* (3.123 al mq) e *Firenze Nord* (3.199 al mq). Nelle stesse zone, si hanno prezzi di affitto al mq quadro più bassi. (Figg. 45 e 46). In ogni caso i prezzi delle abitazioni risultano nettamente sopra la media italiana, e di altre città con caratteristiche simili.

**Tav. 18. Prezzi medi al mq delle abitazioni in vendita e in affitto di Firenze (2021)**

Zona	Prezzo medio vendita/mq	Prezzo medio affitto/mq
Centro	4.795	15,70
Oltrarno	4.922	16,20
Leopoldo, Porta al Prato	3.675	12,70
Campo di Marte, Libertà	4.222	19,90
Firenze Nord	3.199	12,80
Ugnano, Mantignano	3.123	12,70
L'Isolotto	3.017	11,80
Legnaia, Soffiano	3.419	13,00
Bellosguardo, Galluzzo	4.169	14,00
Firenze Sud	3.714	13,40
Coverciano, Bellariva	3.890	12,80
Bolognese, Le Cure	4.094	14,90
Serpiolle, Careggi	4.094	14,90
Settignano, Rovezzano	4.066	11,90
Michelangelo, Porta Romana	5.165	16,30

Fonte: elaborazioni proprie su dati Immobiliare.it (2021)

**Fig. 45. Prezzi medi al mq delle abitazioni in vendita e in affitto, quartieri di Firenze (2021)**



Fonte: Immobiliare.it (2021)

**Fig. 46. Prezzi medi al mq delle abitazioni in vendita e in affitto, quartieri di Firenze (2021)**



Fonte: elaborazioni proprie su dati Immobiliare.it (2021)

Se considera esclusivamente la variazione dei prezzi delle abitazioni nel *Centro storico* di Firenze, nel periodo precedente alla crisi del 2008 e nel decennio successivo, possiamo notare come sono variati i prezzi minimi e massimi delle abitazioni nella zona indagata. Laddove si è registrata una riduzione del prezzo minimo nella fase più critica della crisi, nel periodo successivo al 2012, vi è stata una risalita dei prezzi minimi delle abitazioni, seppure i prezzi massimi sono rimasti quasi stabili (Tav. 19).

**Tav. 19. Variazione dei prezzi al mq delle abitazioni nel centro storico di Firenze (2006-2018)**

	% Variazioni	
	MIN	MAX
2006-2012	-10%	+6%
2012-2018	+17%	-4%
2006-2018	+5%	+1%

Fonte: elaborazioni IRPET su dati Airbnb (2020)

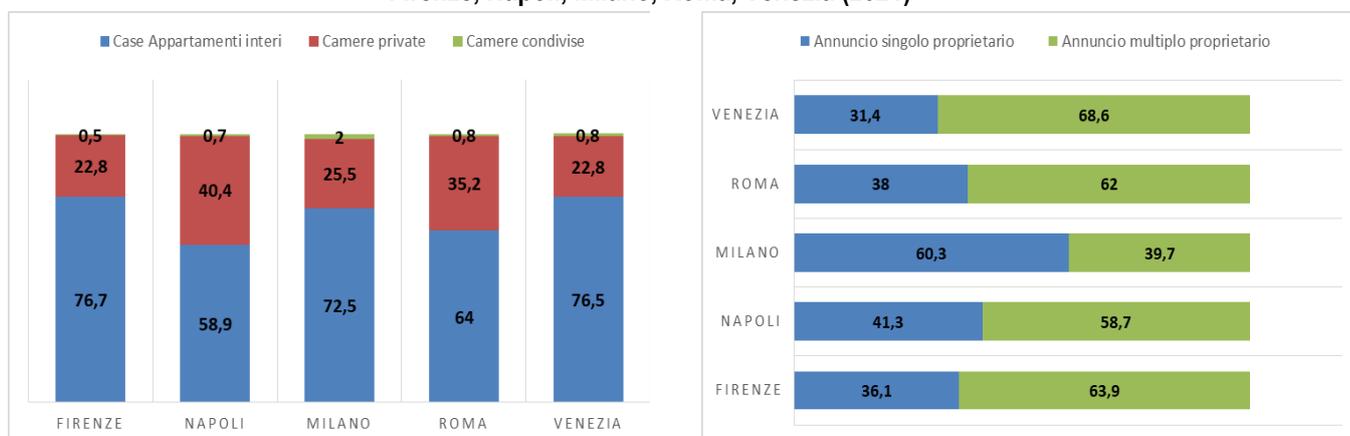
Un ultimo confronto è possibile se si prendono in considerazioni le città che in Italia nel 2021 hanno presentato il più alto numero di annunci *Airbnb*. Dal confronto delle città di Firenze, Napoli, Milano, Roma e Venezia – città a forte intensità turistica e con caratteristiche paragonabili al capoluogo toscano – emerge che il più alto numero di annunci in rapporto all'estensione territoriale della città si ha proprio nel comune di Firenze (110.07 annunci/kmq). Inoltre, a Firenze la maggior parte degli alloggi messi in affitto sulla piattaforma, sono relativi a interi appartamenti. Inoltre, attualmente, quasi i due terzi degli *host* che propongono un alloggio sulla piattaforma *Airbnb*, è titolare di più annunci. Ciò lascia immaginare che siano operatori strutturati che ricorrono a questa modalità di messa a reddito degli immobili in modo sistematico. Una dinamica molto simile si verifica per la città di Venezia, dove si registra anche il prezzo medio per notte più alto (137 Euro/notte, a fronte dei circa 112 di Milano e 100 di Firenze. Infine, il maggior numero di notti occupate per anno, degli alloggi annunciati su *Airbnb*, si verifica sempre nelle città di Venezia (114) e di Firenze (110), così come si evince dalla Tav. 20 e dalla Fig. 47.

Tav. 20. Distribuzione annunci *Airbnb* Firenze, Napoli, Milano, Roma, Venezia (2021)

Città	Totale Annunci <i>Airbnb</i> (%)	Annunci per km/q	Case Appartamenti interi (%)	Camere private (%)	Camere condivise (%)	Notti occupate /Anno stimate	Prezzo/Notte	Annuncio singolo proprietario	Annuncio multiplo proprietario
Firenze	11.262 (100%)	110.07	8.640 (76,7%)	2.566 (22,8%)	56 (0,5%)	110	€ 100	36,1%	63,9%
Napoli	7.169 (100%)	61.12	4.223 (58,9%)	2.897 (40,4%)	49 (0,7%)	82	€ 68	41,3%	58,7%
Milano	17.659 (100%)	97.20	12.809 (72,5%)	4.500 (25,5%)	350 (2%)	70	€ 112	60,3 %	39,7%
Roma	29.436 (100%)	22.87	18.843 (64%)	10.368 (35,2%)	225 (0,8%)	89	€ 98	38%	62%
Venezia	8.469 (100%)	20.36	6.478 (76,5%)	1.927 (22,8%)	64 (0,8%)	114	€ 137	31,4%	68,6%

Fonte: elaborazioni proprie da *Inside Airbnb* (2021)

Fig. 47. Distribuzione annunci *Airbnb* per tipologia di alloggio messo in vendita e numero di annunci host Firenze, Napoli, Milano, Roma, Venezia (2021)



Fonte: elaborazioni proprie da *Inside Airbnb* (2021)

A Venezia, come a Firenze, le zone maggiormente interessate dal fenomeno di *Airbnb* sono, così come ci si aspetta, quelle centrali, a cui segue l'area suburbana di Mestre (*E23 –Mestre Centro*).

La densità di *Airbnb* in detti quartieri è comunque minore rispetto alle aree maggiormente interessate dal fenomeno a Firenze e Venezia. A Napoli la maggior parte delle proposte *Airbnb* si trova in zone centrali (oltre il 15%) e in una semi-centrale (*C26 –Stella*) (8%).

Mettendo in relazione questi dati con il numero totale di immobili risulta che, a Firenze e a Venezia e nelle zone con maggiore concentrazione le offerte di *Airbnb*, risultano preponderanti rispetto alle abitazioni; mentre a Milano, Torino e Napoli la quota di *Airbnb* è molto meno significativa rispetto alle unità residenziali.

Si delineano, dunque impatti *Airbnb* completamente differenti se si prende in considerazione, ad esempio, la città di Firenze e quella di Milano. Nella prima si sfrutta fortemente la piattaforma come attività commerciale, difatti la densità delle unità è più forte nella zona del centro storico fortemente interessata dal fenomeno turistico; agli antipodi, Milano dove le unità *Airbnb* sono diffuse sul territorio e non concentrate nel distretto centrale e, soprattutto, sono gestite tendenzialmente da *host* privati.

I prezzi medi di vendita di un immobile residenziale e il prezzo di affitto, fatta esclusione per Milano, dove altri fattori esogeni incidono notevolmente sul prezzo delle abitazioni (quali ad esempio accessibilità, localizzazione geografica, snodi industriali e finanziari), nel comune di Firenze si rileva, secondo Immobiliare.it più elevato<sup>102</sup> (*Tav. 21*).

**Tav. 21. Prezzi medi al mq delle abitazioni in vendita e in affitto nelle prime 5 città italiane per annunci *Airbnb***

Comune	Prezzo medio vendita/mq	Prezzo medio affitto/mq
Firenze	4.007	14.70
Napoli	2.717	12.00
Milano	4.783	18.10
Roma	3.265	14.20
Venezia	2.963	11.80

Fonte: elaborazioni proprie su dati Immobiliare.it (Aprile 2021)

### **6.3 Criticità e prospettive per una regolamentazione del mercato degli annunci *Airbnb*: una conclusione**

Le principali città italiane, corrispondenti a quelle con intensi flussi turistici sono quelle dove il fenomeno dell'offerta di alloggi sulle piattaforme digitali, in particolare su *Airbnb*, è preponderante mostrando una crescita esponenziale specie nell'ultimo decennio.

Nelle città di Firenze, Roma, Venezia, Milano e Napoli, si concentra un quarto dell'intera offerta italiana di *Airbnb*. In queste città, più che altrove, l'affitto turistico di breve durata si configura, in molti casi, come un'attività economica vera e propria o come una forma di investimento immobiliare. Gli alloggi proposti sono per la maggior parte dei casi interi appartamenti, molti dei quali destinati all'affitto turistico di lungo periodo nel corso dell'anno e fanno capo a *host* che risultano essere multiproprietari. Pertanto, l'attività di affitto, oltre ad avere effetti sul mercato immobiliare, su quello dei prezzi delle abitazioni, e anche sulla tipologia di residenti in una determinata zona, si riflette in ultima istanza anche sul sistema economico. Tale attività infatti non

<sup>102</sup> Nel caso di Firenze, il notevole aumento del prezzo immobiliare che si è verificato nel periodo successivo al diffondersi del fenomeno *Airbnb* (2012-2018), e che presenta un +17%, come visto precedentemente, sembra bilanciare la diminuzione di prezzo che si era avuta a causa della crisi economica internazionale del 2008.

configurandosi come occasionale fonte integrativa di reddito personale, rappresenta nei territori coinvolti dal fenomeno una vera e propria attività d'impresa al pari dell'esercizio dell'attività ricettiva, e di conseguenza ponendosi in competitività con la ricettività ufficiale sui mercati dell'accoglienza turistica.

Da ciò nasce l'esigenza, sollevata in particolare dagli operatori ufficiali del settore, di una maggiore regolamentazione. Secondo Federalberghi (2020) ad esempio, l'istituzione di un registro nazionale degli alloggi turistici, con l'attribuzione di un codice identificativo, con obblighi di trasparenza e di pubblicità, potrebbe rappresentare uno strumento utile, sia nei confronti dei consumatori, che per gli organi preposti al controllo<sup>103</sup>.

Oltre a regolamentare maggiormente la materia, occorre arginare alcuni effetti connessi allo spopolamento dei centri storici, conseguenza della tendenza dei residenti proprietari e affittuari a spostarsi verso zone meno centrali delle città, per fare posto ai turisti. È questo il caso della città di Firenze. In molti Paesi del mondo, al fine di limitare il fenomeno, diverse sono state le iniziative poste in atto dal legislatore, quali ad esempio, quella di permettere le locazioni solo per brevi periodi, oppure se il proprietario è residente nell'appartamento per un numero di giorni l'anno ben definito<sup>104</sup>. Questi provvedimenti permettono anche di definire meglio i confini tra questo tipo di attività dei soggetti *host* da quella legata all'accoglienza ufficiale.

Sempre secondo Federalberghi (2020), a quasi quattro anni dall'entrata in vigore della norma che ha previsto l'applicazione di una ritenuta alla fonte per le locazioni brevi e nonostante sia stata prevista una tassazione agevolata, sono ancora una netta minoranza i casi in cui viene effettivamente applicata la cosiddetta cedolare secca e vengono comunicati i dati all'Agenzia delle Entrate<sup>105</sup>.

Diverse dunque sono le iniziative di cui si riporta una sintesi nella Tav. 22, avviate a livello internazionale, al fine di riorganizzare il settore degli annunci degli alloggi turistici che potrebbero essere fonte di ispirazione anche per il contesto italiano.

---

<sup>103</sup> Il decreto legge n. 34 del 30 aprile 2019, convertito in legge il 28 giugno 2019, n. 58, prevede l'istituzione di una banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi e l'attribuzione di un codice identificativo da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza.

<sup>104</sup> Il superamento di tali soglie non implica l'impossibilità di esercitare l'attività, ma determina il regime secondo il quale assolvere agli obblighi di legge, più evidenti in caso esercizio di attività alberghiera.

<sup>105</sup> Secondo quanto rilevato da Federalberghi (2020), e in base a quanto dichiarato da *Airbnb*, soltanto nel 2016, gli *host* italiani, condividendo le loro case attraverso la piattaforma, hanno ricavato circa 621 milioni di euro, sui quali il portale avrebbe dovuto effettuare e versare ritenute per circa 130.4 milioni di euro. Federalberghi stima a 590 milioni di euro, l'ammontare dell'evasione dell'imposta, ad oggi.

**Tav. 22. Le principali misure a tutela dell'esercizio di attività ricettiva in Europa e nel mondo**

<b>Paese</b>	<b>Misura</b>
<i>Amsterdam</i>	Gli appartamenti privati possono essere affittati per massimo 30 giorni l'anno e non possono ospitare più di 4 persone per volta
<i>Atene</i>	La durata massima delle locazioni brevi è pari, a seconda dei casi, a 50 o 90 giorni all'anno, a seconda dell'ubicazione
<i>Barcellona</i>	È possibile affittare massimo 2 stanze per appartamento, per non più di 4 mesi l'anno, a condizione che il proprietario sia residente (è vietato l'affitto di interi appartamenti)
<i>Berlino</i>	L'affitto di seconde case è consentito per un massimo di 90 giorni l'anno
<i>Bruxelles</i>	È possibile affittare case per meno di 90 giorni, e sotto il rispetto di stringenti requisiti di carattere ambientale e organizzativo
<i>Dublino</i>	Le locazioni brevi non possono essere superiori a 60 notti l'anno con un massimo di due camere per appartamento e non più di 4 ospiti a notte
<i>Ginevra</i>	Gli immobili residenziali possono essere affittati per turismo su piattaforme online per 60 giorni all'anno
<i>Londra</i>	Gli appartamenti destinati alle locazioni brevi possono essere affittati per non più di 90 giorni all'anno
<i>New York</i>	Le locazioni di durata inferiore ai 30 giorni sono consentite solo se il proprietario risiede nell'appartamento
<i>Parigi</i>	Il limite di operatività di alloggi per locazioni brevi è pari a 120 giorni all'anno, e i proprietari degli immobili affittati per periodi brevi sono tenuti a iscriversi in un registro pubblico
<i>Reykjavik</i>	È possibile affittare alloggi per un periodo superiore ai 90 giorni all'anno solo se i proprietari sono titolari di una apposita licenza
<i>Valencia</i>	Le abitazioni intere possono essere affittate per un massimo di 45 giorni all'anno
<i>San Francisco</i>	Se il proprietario non risiede abitualmente nell'appartamento, questo non può essere locato per un periodo superiore ai 90 giorni all'anno

Fonte: Federalberghi (2020)



## CONSIDERAZIONI DI SINTESI

Il lavoro affronta prioritariamente il tema della rendita, nelle sue varie declinazioni, fenomeno identificato tra le possibili cause della diminuzione della crescita del nostro sistema economico. Abbiamo visto come quella fondiaria, la più nota, è un tipo di rendita a cui se ne possono affiancare altre che realizzano una maggiore remunerazione dei fattori produttivi. Da qui l'opportunità di trarre indizi sulla presenza o meno di rendite nei vari settori osservando la remunerazione dei fattori in relazione sia ad alcune attività che a particolari territori, come nel caso di quello toscano.

Osservando la dinamica dell'ultimo decennio, relativa ai fattori lavoro e capitale e quindi ai salari e profitti, in relazione a quella delle rispettive produttività, emerge:

- l'evoluzione della remunerazione del capitale è più marcata nel settore dei servizi e, in particolare, nel settore assicurativo, del credito e degli alberghi;
- cresce anche la remunerazione del capitale nel settore delle costruzioni e la remunerazione del capitale immobiliare;
- in alcuni settori (in particolare in quelli a prevalenza pubblica) i salari aumenterebbero più della produttività.

Quindi in molti settori i profitti e i salari sono cresciuti in modo tale da far ritenere che:

- le attività immobiliari esprimono la presenza di una rendita classica trattandosi di fatto della remunerazione del fattore scarso per eccellenza che è il suolo;
- persistono forme di rendita di posizione per quelle attività connesse alle peculiarità del territorio e dove la vicinanza all'utenza locale è un fattore importante di competitività (alberghi, bar, ristoranti, attività ricreative); settori che risultano in certa misura protetti dalla competizione e nei quali la rendita sembrerebbe avere avvantaggiato anche il lavoro dipendente;
- laddove prevalgono elementi di oligopolio la remunerazione del capitale è stata particolarmente avvantaggiata come nel settore delle assicurazioni;
- nel settore pubblico la dinamica salariale è stata particolarmente favorevole, sostenendo l'idea che una certa rendita di posizione è stata goduta dai lavoratori (servizi della PA, Sanità, Istruzione);
- esistono poi una serie di altri settori a domanda particolarmente dinamica sia per la presenza di bolle speculative (costruzioni, ausiliari del credito), sia per il recente sviluppo della domanda di alcuni servizi divenuti via via più importanti per famiglie (servizi domestici), ma soprattutto per le imprese (servizi alle imprese, che comprendono tutte le attività professionali); in questi casi è la forte dinamica della domanda, spesso sostenuta da vincoli burocratici, a spingerla laddove la curva di offerta è più rigida.

Il *primo capitolo* del lavoro affronta il tema della rendita, a partire dai differenti significati che essa presenta nelle due visioni economiche classica e neoclassica. Attraverso l'analisi della letteratura economica sulla rendita e con il supporto delle teorie dei grandi economisti che hanno affrontato il problema (*Smith, Ricardo, Malthus, Marx, Pareto, Von Thünen, Stuart Mill*), si analizzano la natura e le tipologie della rendita. Particolare attenzione è donata al fenomeno dello sviluppo urbano e alle scelte localizzative degli attori principali della città: le connessioni della rendita con i settori delle costruzioni e immobiliare sono al centro dell'attenzione del dibattito economico e politico ormai da diversi decenni. Il capitolo approfondisce i concetti di rendita fondiaria, differenziale e assoluta, nei contesti di sviluppo urbano (*cfr. Camagni, 2019*) e amplia la discussione sulla connotazione negativa della dicotomia *pregio o privilegio?* (*Casini Benvenuti, 2011*). La rendita è ineliminabile e, promuovendo forme di monopolio e oligopolio, richiede l'intervento del regolatore al fine di

migliorare l'efficienza allocativa e ridurre al minimo i vantaggi che derivano dai limiti alla concorrenza. In ultima analisi, all'interno del capitolo, si definisce la *rendita immobiliare pura* correlata alle tendenze macroeconomiche determinate dalla finanziarizzazione, a seguito della bolla immobiliare del 2008, della quale si parlerà nel secondo capitolo. Si affrontano gli effetti della rendita sui prezzi dei beni, sulla crescita economica e sullo sviluppo urbano oltre alle implicazioni sugli assetti delle aree metropolitane italiane e le dinamiche economiche e sociali a livello locale in un contesto di rinnovamento politico, legislativo e organizzativo delle città italiane e delle geografie urbane.

Nel *secondo capitolo* del lavoro si analizzano le dinamiche economiche più recenti della rendita correlate al settore immobiliare, in maniera particolare, a partire dalla bolla dei mutui *subprime* del 2008. Una recessione economica di entità devastanti innescata dalla crisi finanziaria che dopo aver manifestato le prime tensioni nel 2007, si è diffusa rapidamente in tutti i principali mercati economici del mondo. Si illustra il crollo dei prezzi delle abitazioni, a seguito della crisi finanziaria dell'ottobre 2008, in relazione alla dinamica di rapida ascesa dei prezzi del decennio precedente. Si indagano le ragioni dell'intensificarsi dell'improvvisa crisi finanziaria e gli effetti sulla produzione industriale nelle maggiori potenze del mondo, ossia il crollo del reddito pro capite negli USA come in Europa. Si approfondisce il ruolo della creazione di valore dovuto alla formazione di rendite immobiliari urbane, che è esposta direttamente all'influenza dei grandi operatori internazionali che, operando nella logica di diminuzione e aumento dei tassi di interesse, modificano il costo dell'indebitamento e le condizioni di sostenibilità dell'acquisto della casa da parte delle famiglie, anche a causa della ridotta capacità di redistribuzione del reddito dei nuovi modelli economici e della finanziarizzazione di questi (Piketty, 2014 e 2017). Il risultato, negli anni successivi alla crisi ha fatto sì che la quantità di beni immobiliari offerti è stata eccessiva rispetto a quella domandata e diverse sono state le operazioni di politica economica messe in campo, in Europa, per arginare prima, e contrastare dopo, la crisi. Il capitolo, analizza gli sviluppi del settore delle costruzioni, fiorente per lunghi decenni e arrestatosi improvvisamente, con l'avvento della crisi. Il declino dell'edilizia residenziale, un tempo bene rifugio per gli italiani, a seguito della crisi del mercato immobiliare, ha cambiato repentinamente la percezione del patrimonio immobiliare degli italiani, soprattutto per quelle fasce marginali di popolazione anche a causa della riduzione dell'occupazione nel settore, il disallineamento tra case vuote e domanda abitativa. Fenomeni evidenziati dalla riduzione dei permessi a costruire nell'ultimo decennio, in Italia e in maniera particolare in Toscana. Nel corso del capitolo, si analizza lo stato dell'arte e le dinamiche più recenti del consumo di suolo e dei permessi a costruire in Italia, con un particolare focus sulla Toscana. La fuoriuscita del mercato delle costruzioni dalla fase recessiva è iniziata solo a partire dal 2014-2015, in Italia, come in Toscana. Tuttavia la ripresa è stata molto debole rispetto alle dimensioni del mercato raggiunte nella fase espansiva antecedente alla crisi, nuovamente interrotta dalla crisi sanitaria del primo trimestre del 2020. Fase espansiva documentata dal fatto che dagli anni Cinquanta sino ai primi anni 2000, la Toscana ha registrato una notevole crescita nel consumo di suolo, arrestatasi in corrispondenza della congiuntura economica sfavorevole e come esito della *Riforma urbanistica* (Legge Regionale 65/2014) e del Piano paesaggistico che hanno assunto proprio il contrasto al consumo di suolo, quale obiettivo prioritario. Tuttavia, il consumo di suolo, nelle province toscane, è più alto della media nazionale.

A partire dalle dinamiche legate al settore immobiliare della Toscana, nel *terzo capitolo* del lavoro, si esamina il quadro economico regionale Toscano in relazione a quello nazionale, con un particolare focus sul decennio successivo alla crisi finanziaria. La crisi del 2008 ha minato la

struttura economica della Toscana, composta per la maggior parte da piccole imprese produttrici di beni di consumo. Secondo molti autori, la debolezza della crescita regionale non è attribuibile esclusivamente alla crisi e si individua nella rendita una delle possibili cause della volubilità del sistema produttivo regionale e della sua frammentazione, come ha più volte evidenziato nei suoi studi e nell'agire politico, Riccardo Conti. Inoltre, il minore *dinamismo industriale* della Toscana e la scarsa competitività delle piccole imprese, nonché il terziario che rappresenta il 70% del valore aggiunto regionale, potrebbero rappresentare alcune delle cause della minore crescita. In ultima analisi, il modello di sviluppo regionale, che sarà ripreso nel quinto capitolo, ha manifestato molti limiti nei momenti di crisi, non ultimo quella da *Covid-19* che ha ridotto e, in alcuni momenti, interrotto, la presenza turistica nel territorio toscano. Nel corso del capitolo, ricorrenti risultano i confronti della sistema economico regionale toscano con quello delle altre regioni italiane e si evidenzia la *più forte specializzazione nel subsistema diretto a soddisfare i residenti in termini di consumi privati*, ma soprattutto di consumi collettivi (ovvero servizi pubblici); il *basso orientamento alla produzione di beni per il processo di accumulazione*; la *presenza del settore esportatore comprendendo al suo interno anche la spesa turistica*. Si indaga pertanto, sulla presenza di quei settori, in Toscana, meno aperti alla concorrenza. Il contesto toscano mostra la peculiarità di essere molto esposto alle dinamiche legate alla rendita. Un fenomeno che, tra i suoi effetti, potrebbe spiegare, in qualche modo, la crescita economica della regione poco sostenuta nel periodo successivo alla bolla immobiliare del 2008 e il rallentamento del settore immobiliare e delle costruzioni.

Il *capitolo quarto*, al fine di indagare il rapporto della rendita con la crescita, analizza i settori sospetti di rendita e che crescono in maniera sospetta nel periodo antecedente al 2008 ma anche negli anni successivi. In Toscana, come in molte regioni italiane, il settore dei servizi immobiliari, potrebbe rappresentare quello in cui si formano maggiormente le rendite di scarsità. La limitata disponibilità di suolo a causa dei vincoli *naturali e/o legali*, la distanza dai principali servizi per i cittadini, l'accessibilità alle infrastrutture di trasporto, ai centri commerciale ed economici degli agglomerati urbani, rappresentano *driver* essenziali per la formazione di rendite. Il capitolo, attraverso l'analisi delle branche di attività economiche e l'analisi del valore aggiunto, la produttività e la remunerazione dei fattori produttivi, nel periodo compreso tra il 1995 e il tempo attuale, indaga se la presenza di rendite connesse all'uso della terra determina effetti sullo sviluppo regionale e sulla crescita. Particolare attenzione è dedicata al settore manifatturiero, che ha registrato un calo della crescita, in Toscana, a partire dal 2008, in maniera anche più intensa rispetto a Lombardia, Veneto e Emilia Romagna. Si considera, inoltre, il settore degli investimenti, fortemente rappresentativo, a causa della intensa contrazione degli investimenti, nel post 2008. Una flessione che ha interessato sia la componente pubblica sia quella privata; una leggera ripresa ha interessato, a partire dal 2015, proprio la componente rappresentata dagli investimenti privati. Il *rapporto investimenti/PIL* si è ridotto notevolmente in corrispondenza della crisi del 2008 e del biennio 2012-2013, in particolare nel settore dell'industria in senso stretto e quindi del settore delle costruzioni, dei macchinari e degli impianti. La flebile ripresa delle costruzioni registrata nel periodo successivo al 2014 e prima della crisi sanitaria, è interamente da imputarsi al mercato immobiliare privato, mentre resta stabile, il livello della spesa per fabbricati non residenziali. Il capitolo conclude evidenziando che, in Toscana, come in Italia, la presenza di rendite potrebbe avere ridotto l'interesse verso le attività più rischiose anziché indirizzare investimenti nei settori di rendita, introducendo una sorta di avversione al rischio che si ripercuote nelle scelte degli agenti economici. La presenza di rendita, potrebbe aver modificato le scelte di investimento di medio e

lungo periodo limitando quelle rivolte ai settori in cui la competizione è più acuta, seppure si rileva come, l'evoluzione degli investimenti a partire dagli anni Settanta, non ha prodotto solo un processo di concentrazione nel settore delle abitazioni nonostante le opportunità di rendita ma gli investimenti si sono maggiormente orientati verso il settore del commercio, alberghi e pubblici esercizi, in corrispondenza dei processi di liberalizzazione. È quindi possibile che tali processi hanno avuto l'effetto di ridurre le opportunità di rendita in alcuni settori e allo stesso tempo di frenare gli investimenti in altri settori (ad esempio, il settore manifatturiero).

A partire da questi elementi, il *capitolo quinto* concentra l'attenzione sul mercato immobiliare in Italia e in Toscana e oltre a valutare le tendenze internazionali, indaga le specificità regionali, ponendo particolare attenzione ai prezzi delle abitazioni, alla composizione di questi e all'andamento in corrispondenza della crisi del 2008. Dopo una breve presentazione di alcuni importanti studi sul mercato immobiliare in Italia, nel periodo successivo alla crisi dei mutui *subprime* (Knoll et al., 2014; Jordà et al., 2014; Piketty e Zuckman, 2014; e in particolare Cannari et al., 2016). Nei diversi lavori, i prezzi delle abitazioni sono messi in relazione al PIL procapite, ai prezzi dei terreni e all'indice dei costi di costruzione dei fabbricati residenziali, per rilevarne le dinamiche. Dopo una analisi generalizzata del mercato immobiliare italiano, si esplorano i risvolti sulla crescita in Toscana: i prezzi delle abitazioni, in Toscana, risultano essere, in media, più alti che nel resto d'Italia, oltre a presentare una scarsa variabilità interna. La Toscana si colloca tra le prime regioni, accanto a Liguria, Valle d'Aosta e Trentino Alto-Adige, per prezzi delle abitazioni. Il capitolo presenta la correlazione tra i prezzi delle abitazioni e la spesa media per abitazione, la popolazione e la presenza dei flussi stranieri e turistici sul territorio toscano al fine di indagarne quanta parte dell'aumento dei prezzi è imputabile a questi fattori, nell'ultimo secolo.

Il settore turistico assume primaria importanza nell'analisi della crescita della Toscana, quando si vuole indagare la relazione con la rendita. Come è possibile verificare nel sesto e ultimo capitolo del lavoro, la Toscana, infatti, è una regione a forte vocazione turistica grazie all'elevato pregio ambientale e paesaggistico che la caratterizza e che si riflette sul livello di benessere. Il territorio regionale è caratterizzato dalla presenza di un mercato immobiliare che intercetta molteplici segmenti di domanda, sia di residenza stabile che turistica. Il *capitolo sesto* indaga i cambiamenti intervenuti negli ultimi anni a seguito dell'evoluzione del mercato immobiliare nel decennio 2010-2020 e mostra come si presenta oggi la necessità di un adeguamento qualitativo del patrimonio esistente alle mutate caratteristiche della domanda. Domanda che è variata sia in relazione ai cambiamenti demografici, quali la polverizzazione dei nuclei familiari e l'aumento del tasso di invecchiamento della popolazione, sia a rinnovati standard abitativi. Inoltre, si dimostra che il mercato immobiliare italiano, e in modo peculiare quello toscano, sono stati interessati anche da fenomeni emergenti, quali quello di *Airbnb*, che ha interessato Firenze, ma anche gli altri comuni della regione ad alta densità turistica (Lucca, Siena, Pisa e alcune zone costiere). Firenze, per esempio, e il suo centro storico che corrisponde alla *Zona Unesco*, intercettano segmenti di domanda abitativa che talvolta entrano in conflitto con la domanda di residenza stabile e sono in grado di accentuare specie in relazione ai segmenti di popolazione più debole, le tendenze centrifughe dei suoi abitanti. A fronte di questo fenomeno, peraltro comune a molte città, la Toscana presenta notevoli specificità, che possono favorire i fenomeni di *rent gap* e *displacement* e, più in generale, il *trade off* crescita economica e rendita.

Dall'analisi del tema, a livello italiano e regionale, quindi, emerge che vi è una caratterizzazione del sistema produttivo regionale toscano: l'azione congiunta delle tendenze globali e le specificità del territorio regionale dà luogo infatti a un complesso sistema nel quale si intrecciano opportunità e

criticità che è necessario governare e regolamentare. Proprio per tale ragione, le dinamiche della rendita hanno incontrato l'attenzione di una parte del mondo politico, a partire dagli anni Duemila, e in misura sempre crescente. D'altra parte come ha tenacemente e precocemente sostenuto Riccardo Conti (2011), il contrasto alla rendita, è un tema fondamentale che necessita del supporto di una politica in grado di indirizzare prioritariamente le risorse verso i soggetti "produttori" e i grandi "beni comuni". In Toscana, più di ogni altra parte d'Italia, questa necessità è forte e esige una rinnovata e più incisiva politica pubblica. A Riccardo Conti va il merito di aver posto, prima di molti altri, al centro del dibattito politico nazionale e regionale le preoccupazioni legate alle dinamiche della rendita interrogandosi sugli effetti deleteri di tali processi e invocando la necessità di contrastarli.



## BIBLIOGRAFIA

- ACCETTURO, A. LAMORGESE, A. MOCETTI S., SESTITO, P. (2019). *Sviluppo locale, economie urbane e crescita aggregata*. Questioni di Economia e Finanza, Banca d'Italia Occasional Paper (490).
- AALBERS, M. B. (2011). *Place, Exclusion and Mortgage Markets*. John Wiley & Sons.
- AALBERS, M. B. (2017). *The Variegated Financialization of House*. International Journal of Urban and Regional Research. 41(4), 542-554.
- BANCA D'ITALIA (2020). L'economia della Toscana. Economie regionali (9).
- BELLANCA, N. (2018). *Le rendite improduttive e parassitarie: Claudio Napoleoni sul capitalismo italiano [Unproductive and parasitic rents: Claudio Napoleoni on Italian capitalism]*. University Library of Munch, Germany, No. 87620.
- BERGANTINO, A.S., DI LIDDO, G., PORCELLI, F. (2020). *Regression-based measure of urban sprawl for Italian municipalities using DMSP-OLS night-time light images and economic data*. Applied Economics, 52(38), 4213-4222.
- CAMAGNI, R. (2012). Verso una riforma della governance territoriale: area vasta e controllo della rendita fondiaria e immobiliare. Dipartimento di Storia Culture Civiltà, Università di Bologna.
- CAMAGNI, R. (2013). *La rendita urbana e la ricapitalizzazione della città*. Research Publications at Politecnico di Milano (2013:126-136).
- CAMAGNI, R. (2016). La riforma della fiscalità urbana. In Petretto A., Lattarulo P. (a cura di), *Contributi sulla riforma dell'imposizione locale*, Carocci, Roma.
- CAMAGNI, R. (2019). Redistribuzione della rendita urbana: teoria e attualità. In Baioni M., Caudo G. e Vazzoler N. (a cura di), *Rendita urbana e redistribuzione*, LeNote di U3, numero 2, Università degli Studi Roma Tre.
- CASINI BENVENUTI, S. (2012). La rendita, questa sconosciuta. In Agnoletti C., Di Maio S. (a cura di), *Il contrasto alla rendita*, Quaderni dell'Associazione Romano Viviani, pp. 81-94.
- CANNARI, L., D'ALESSIO, G., VECCHI, G. (2016). *I prezzi delle abitazioni in Italia, 1927-2012*. Questioni di Economia e Finanza, Banca D'Italia Occasional Paper (333).
- CHAMUSCA, P., FERNANDES, J. R., CARVALHO, L., MENDES, T. (2019). *The role of Airbnb creating a "new"-old city centre: facts, problems and controversies in Porto*. Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles, 83, 1-30.
- CONTI, R. (2012). Appunti su contrasto alla rendita e politica riformista. In Agnoletti C., Di Maio S. (a cura di), *Il contrasto alla rendita*, Quaderni dell'Associazione Romano Viviani, pp. 71-80.
- COCOLA-GANT, A. (2018). *Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement*. Cardiff University.
- COLE, I., POWELL, R., SANDERSON, E. (2016). *Putting the squeeze on "Generation Rent": Housing benefit claimants in the private rented sector – Transitions, marginality and stigmatisation*. Sociological Research Online, 21(2), 1-14. <https://doi.org/10.5153/sro.3909>.
- CUTINI, V., RUSCI, S. (2016). *Ai tempi della crisi. Il mercato immobiliare e le influenze sulla pianificazione*. Archivio di Studi Urbani e Regionali.
- FERRI, A. (2017). *La finanza comunale in sintesi. Rapporto 2017*. Fondazione IFEL.
- GIBELLI, M.C. (2006). La dispersione urbana. In Gibelli M.C. e Salzano E. (a cura di), *No sprawl*, Firenze, Alinea.

- GRALAK, K. (2018). *Tourism Gentrification as a Symptom of an Unsustainable Tourist Development*. *Problemy Zarządzania*, 16(3(75)), 197-212.
- HARVEY, D. (2013). *Città ribelli. I movimenti urbani dalla Comune di Parigi a Occupy Wall Street*. IlSaggiatore
- HERZFELD, M. (2010). *Engagement, gentrification, and the neoliberal hijacking of history*. *Current Anthropology*, 51(S2), S259-S267.
- ISTITUTO REGIONALE PROGRAMMAZIONE ECONOMICA TOSCANA – IRPET (2009). *Rendita, posizioni dominanti, inefficienza: quali effetti sullo sviluppo regionale*. In Caselli, R. (a cura di).
- ISTITUTO REGIONALE PROGRAMMAZIONE ECONOMICA TOSCANA – IRPET (2018). *Investimenti pubblici e tutela del territorio, quali prospettive per il settore delle costruzioni?* Agnoletti, C., Gori, G. P. (a cura di).
- LAMORGESE, A., PELLEGRINO, D. (2019). *Loss aversion in housing price appraisals among Italian homeowners* (No. 1248). Banca D'Italia, Temi di discussione Working Papers (1248).
- LIPPI, G. (2020). *L'impatto di Airbnb sulla città. Il conflitto tra gentrificazione turistica e diritto alla città*. Università degli Studi di Firenze.
- MEZZADRA, S., NEILSON, B. (2013). *Extraction, Logistics, Finance. Global Crisis and the Politics of Operations*. *Radical Philosophy* 178, 8-18.
- NEGRI, A., HARDT, M. (2010). *Comune*. Milano: Rizzoli.
- OMBUEN, S. (2018) *Rendite e finanziarizzazione nelle economie urbane e nelle forme insediative: evidenze e interpretazioni*. Working papers. Rivista online di Urban@it 2/2018.
- OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – OMI (2019). *Appunti di Economia immobiliare*. Quaderni dell'Osservatorio, Anno Ottavo, Numero unico 2019.
- PANETTA, F., SABBATINI, R., ZOLLINO, F., BIANCHI, M.L., BOFONDI, M., BORSELLI, F., ...SIGNORETTI, F. (2009). *L'andamento del mercato immobiliare italiano e i riflessi sul sistema finanziario*. *Questioni di Economia e Finanza*, Banca d'Italia Occasional Paper (59).
- PEARMAN, F. A. (2019). *Gentrification and Academic Achievement: A review of recent Research*. *Review of Educational Research*, 89(1), 125-165.
- PIKETTY, T. (2014). *Il capitale nel XXI secolo*. Bompiani, Milano.
- POLANY, K. (2010). *La grande trasformazione*. Einaudi, Torino.
- ROLNIK, R. (2013). *Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights*. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1058-1066.
- RUSCI, S. (2018). *La Rigenerazione della rendita. Teorie e metodi per la rigenerazione urbana attraverso la rendita differenziale*. Mimesis edizioni, Milano.
- SAID, C. (2014). *Window into Airbnb's hidden impact on S.F.* In *San Francisco Chronicle*. <https://www.sfchronicle.com/business/item/Window-into-Airbnb-s-hidden-impact-on-S-F-30110.php>.
- SALERNO, G.-M. (2018). *Estrattivismo contro il comune. Venezia e l'economia turistica*. *International Journal for Critical Geographies*, 17(2), 480-505.
- SEMI, G. (2015). *Gentrification. Tutte le città come Disneyland*. Il Mulino.
- SMITH, N. (2010). *A Short History of Gentrification*. In J. Brown-Saracino (a cura di), *The Gentrification Debates: A Reader* (pp. 31-36). Routledge.
- SPAVENTA, L. (1973). *Note su rendite e profitti: l'esperienza italiana*. *Moneta e credito*, 26(104).

- TOCCI, W. (2012). L'insostenibile ascesa della rendita urbana. In Agnoletti C., Di Maio S. (a cura di), *Il contrasto alla rendita*, Quaderni dell'Associazione Romano Viviani, pp. 17-70
- TOCCI, W. (2012). L'economia delle città. Relazione al Convegno *L'economia delle città*, Roma 15 Dicembre 2012, Fondazione Italianieuropei, Centro per la riforma dello Stato, Associazione Romano Viviani.