

La rendita fondiaria urbana
bene comune

*La socializzazione della rendita
per il finanziamento della città pubblica*

Enrico Bettini

**LA RENDITA FONDIARIA URBANA
BENE COMUNE**

*La socializzazione della rendita
per il finanziamento della città pubblica*

BOOK
SPRINT
EDIZIONI

www.booksprintedizioni.it

Copyright © 2026
Enrico Bettini
Tutti i diritti riservati

A Rosanna.

Ringraziamenti

Per il loro contributo, per la disponibilità e gli utili consigli, ringrazio:

Vezio De Lucia, urbanista, pilastro dell'urbanistica italiana, da me sempre ascoltato per la mia crescita su ogni aspetto e incidenza sui destini delle città.

Paolo Berdini, urbanista di livello nazionale e internazionale che mi ha accolto come allievo con la premura del padre nel valutare tutte le mie bozze e che mi ha tanto incoraggiato già per la pubblicazione del mio primo libro.

Ettore Coch, economista, per la sua preziosa quanto competente ricerca nei dossier del bilancio del Comune di Torino.

Bruno Bianco, urbanista e amico, molto attento e laicamente critico su ogni argomento da me proposto – come la rendita-fondiararia – su cui vanta particolare studio e aggiornamento.

Angioletta Voghera, docente universitario, vice direttore di dipartimento (Dist) della facoltà di Architettura di Torino, impegnata nel tradurre nella funzione didattica apporti esterni all'accademia di professionisti portatori di esperienza diretta sul territorio e della sensibilità pratica professionale.

Indice

Ringraziamenti	7
Prefazione dell'editore.....	11
Introduzione dell'autore.....	13
Conoscere la rendita fondiaria (produrre ricchezza senza lavoro)	17
Generazione, determinazione, valutazione della rendita.....	34
Misurazione della rendita nelle trasformazioni urbane.....	44
Gli effetti della rendita sul sistema urbano di Torino. L'esempio di 'Spina 3' dell'ultimo PRG	52
La distribuzione della rendita urbana. Le indicazioni di prospettiva	57
Le proposte di socializzazione della rendita urbana a confronto	82
Conclusione	175
Appendici	185
I valori immobiliari, i loro rendimenti, gli effetti sull'assetto della città	185
Hausmann, il precursore. Già quasi due secoli fa, denunciava lo squilibrio fra il conto economico delle amministrazioni locali e quello della proprietà privata	186
Catasto, da tecnologia e AI la spinta per avere più equità....	190
Il trasformismo urbanistico. È una efficace sintesi di quella che pareva la stagione delle grandi riforme in urbanistica. Invece...)	192
Gli affitti brevi e brevissimi (Artt. 41, 42 Cost.)	197
Bibliografia	201

Prefazione dell'editore

Quando mi è stato sottoposto questo manoscritto, ho avuto immediatamente la sensazione di trovarmi di fronte a un'opera necessaria. Non nel senso abusato del termine, ma nel suo significato più autentico: un libro che risponde a un'esigenza reale, a una domanda che attraversa il nostro tempo e che riguarda tutti, anche coloro che non ne sono consapevoli. La rendita fondiaria urbana non è una questione per specialisti, ma una delle chiavi attraverso cui si decide il futuro delle città, della loro vivibilità e della loro giustizia sociale.

Il lavoro di Enrico Bettini si inserisce in una tradizione di pensiero critico che in Italia ha avuto voci autorevoli e spesso isolate. È una tradizione che ha faticato a trovare spazio nel dibattito pubblico, schiacciata tra interessi consolidati e semplificazioni ideologiche. Questo libro ha il merito di riportare il tema al centro, con rigore, ma anche con una passione civile che raramente si incontra in testi di questo genere.

Da editore, ho apprezzato la chiarezza dell'impianto e la coerenza interna dell'opera. Bettini non si limita a denunciare un problema, ma ne ricostruisce le radici storiche, ne analizza i meccanismi economici e ne evidenzia le ricadute concrete sulla vita delle persone. La città emerge come un organismo complesso, fragile, continuamente esposto al rischio di essere ridotto a merce, se non governato da una visione pubblica forte e consapevole.

Ciò che colpisce maggiormente è l'equilibrio tra analisi tecnica e visione politica. Questo libro non è un manifesto ideologico, ma neppure un esercizio accademico fine a se stesso. È piuttosto il risultato di una lunga frequentazione del territorio, delle istituzioni, dei piani urbanistici e delle loro conseguenze. Si avverte,

pagina dopo pagina, la responsabilità di chi conosce la materia e sente il dovere di restituirla alla collettività in forma comprensibile e utile.

La proposta della socializzazione della rendita non viene presentata come una scorciatoia o una soluzione miracolosa, ma come l'esito di un ragionamento paziente, fondato su dati, esperienze e confronti. È una proposta che richiede coraggio politico, capacità amministrativa e una rinnovata cultura del bene comune. In questo senso, il libro non parla solo al presente, ma chiama in causa il futuro: il futuro delle città, delle istituzioni locali e della democrazia stessa.

Come casa editrice, abbiamo ritenuto che questo testo meritasse di essere pubblicato e discusso, perché crediamo che il ruolo dell'editoria non sia solo quello di intrattenere o informare, ma anche di stimolare un pensiero critico, di aprire spazi di confronto e di contribuire, nel nostro piccolo, alla costruzione di una società più consapevole. Questo libro va letto con attenzione, senza fretta, lasciandosi interrogare dalle sue pagine. È un invito a guardare la città non come un semplice sfondo delle nostre vite, ma come una responsabilità condivisa.

Vito Pacelli