

ALESSANDRO RICCI

DALLA CRISI ECONOMICO-FINANZIARIA ALLA
GEOGRAFIA DELL'INCERTEZZA. MUTAMENTI NEL
SETTORE IMMOBILIARE E IMPATTO SUL TERRITORIO
IN ALCUNE CITTÀ ITALIANE

Premessa. – Il concetto di “incertezza”, nel corso del tempo, è stato indagato da molteplici punti di vista, acquisendo un significato di volta in volta specifico a seconda del contesto disciplinare d’analisi. Se in ambito geografico¹ “poco organicamente” si è proceduto su tale concetto ad operare indagini, rapportate soprattutto ad un particolare contesto territoriale, l’obiettivo delle argomentazioni che seguiranno è quello di fornire, sulla base del concetto di “geografia dell’incertezza”, una chiave interpretativa dell’andamento dei processi territoriali odierni, operando un confronto tra alcune delle più rilevanti città italiane. Tale formulazione concettuale sarà associata agli sviluppi discontinui e ai movimenti oscillatori della moderna economia occidentale.

Nel panorama sociologico, gli studi sull’idea di “incertezza” del mondo moderno hanno avuto tra i massimi esponenti degli ultimi trent’anni Ulrich Beck e Zygmunt Bauman. Il primo, nel suo lavoro del 1986 *La società del rischio* (Beck, 2000), ha individuato – in un’ottica non proprio ottimistica – i rischi derivanti da una produzione commerciale proiettata interamente e unicamente al profitto economico: in una società in cui gli imperativi sono il guadagno e la produttività economica, viene meno la sicurezza dei prodotti stessi e dell’uomo nei propri ambiti lavorativi, con ritmi troppo intensi e spesso insostenibili, forieri di seri pericoli per l’incolumità umana. Il secondo, invece – Zygmunt Bauman (1999, 2000, 2007) – ha argomentato con diverse opere, nel corso degli ultimi venti anni, tesi sulla «modernità liquida», sulla forza disgregante dell’economia mondiale nei confronti dell’identità dell’uomo rispetto a un contesto globale affermatosi pienamente con l’era successiva alla caduta del Muro di

¹ Si segnala in tale direzione concettuale l’interessante lavoro di Raffaele Cattedra e Maurizio Memoli [c.s].

Berlino. In questo mutato complesso globale, si è affermata, secondo Bauman, la «società dell'incertezza», in cui l'uomo risulta alienato rispetto al proprio intorno sociale, passando da una condizione di «pellegrino», ossessionato dalla costruzione di una propria identità nel mondo moderno, a quella di «flâneur», di «vagabondo», di «turista» o di «giocatore», simboli dell'uomo nella vita post-moderna (Bauman, 1999, pp. 38-48). Già prima dei due autori appena citati e sempre nell'ambito di studi sulla società moderna, nei primi anni del Novecento erano state elaborate teorie sui mutamenti della città, intesa – dall'avvento dell'industrializzazione di massa e sulla base dei cambiamenti strutturali e istituzionali nelle città stesse – quale luogo dove si condensano le paure dell'uomo, in cui a fungere da perno delle relazioni sociali sono le dinamiche economiche. In tale quadro, l'uomo si aliena rispetto al proprio contesto sociale, considerato come una «giungla» in cui ogni cosa è dettata dai ritmi economici. Tutto ciò contribuisce alla percezione di estraneità e smarrimento del cittadino, che diventa, per l'appunto, «straniero in patria» (Weber, 2003).

Accanto alle tesi su brevemente accennate, se ne affacciano di altrettanto interessanti nell'ambito degli studi sulle relazioni internazionali e della filosofia politica. Analizzando il processo di globalizzazione e la sua evoluzione strutturale, cominciano a essere introdotti ormai appieno i concetti di «frammento e sistema» (Bolaffi e Marramao, 2001) e di «disunità del mondo» (Colombo, 2010; Khanna, 2011), che attestano l'idea di una globalizzazione che sta vivendo una nuova e rinnovata fase. Non più la convinzione di una piena omogeneità o di un unipolarismo mondiale – come d'altro canto ci si stava convincendo alla fine della Guerra Fredda e con l'implosione del sistema sovietico – ma è l'idea di una sostanziale eterogeneità negli sviluppi economici nazionali e nelle differenze tecnologiche che si sta affermando; ed ancora: non più la convinzione di una globalizzazione più robusta sulla base di sistemi di comunicazione di massa sempre più evoluti (Appadurai, 2012), capaci di connettere istantaneamente diverse parti del globo; non più *sic et simpliciter* la certezza in un sistema economico neo-liberale, su scala mondiale, tale da corroborare l'idea di globalizzazione, ma si sta *de facto* delineando una nuova fase della globalizzazione, forse iniziata proprio nel settembre 2001 con l'attacco alle Torri Gemelle e che ha visto un suo ulteriore passaggio nella crisi economica del 2007-2008. Questo processo è da ricondurre ai mutamenti nella strutturazione economico-politico internazionale, dovuti

da una parte alla conduzione di una «Guerra globale al terrore» che ha mostrato, e sta continuando a mostrare, i suoi limiti strategici (Sheppard e Leitner, 2010; Smith, 2005), dall'altra alla crisi economica globale di cui già si è accennato.

A tal proposito, è forse utile ragionare sulla circostanza che, nonostante la mutata considerazione del fenomeno della globalizzazione in atto negli ultimi anni, dal punto di vista economico e sociale sembra indubbia l'idea di una interconnessione diretta tra le diverse parti dell'«economia occidentale». Questa situazione è sembrata palesarsi appieno proprio con lo scoppio della recente crisi, che, pur avendo riguardato un settore specifico della finanza ed avendo avuto il suo centro propulsore in alcuni Stati degli USA, da una dimensione locale ha dapprima assunto una dimensione nazionale (Aalbers, 2009), per poi assurgere alla scala internazionale, ripercuotendosi, pressoché nell'immediato, in altre e diverse parti del mondo, non ultime l'Europa e l'Italia.

Non è allora casuale la scelta di analizzare i dati statistici del settore immobiliare, dal quale la stessa crisi economica, legata alla bolla sui mutui *subprime*, è nata negli USA, allo scopo di rilevare gli effetti su un paese quale l'Italia a questi economicamente legato. Per raggiungere tale obiettivo, è risultato utile esaminare le statistiche e si è notato, da quanto emerso, un certo andamento di modificazione nelle decisioni con un diretto impatto territoriale, evidenziando le sostanziali differenze rispetto alle politiche edilizie ante-crisi e il profondo legame tra andamento nazionale e contesto economico-finanziario mondiale di riferimento. La crisi economica, dunque, con le sue oscillazioni, difficoltà nella pianificazione economica e perciò anche territoriale, risulta avere effetti diretti sulla gestione del territorio: mancando le risorse necessarie, sia in ambito privato che pubblico, per la costruzione di nuovi fabbricati, gli effetti sul consumo di suolo risultano immediatamente visibili.

Pur essendo quello del mercato immobiliare un settore che ha sempre mostrato andamenti poco costanti, difficilmente prevedibili, che è considerato intrinsecamente ciclico e molto oscillatorio, è parso interessante – e cruciale ai fini di questo studio – notare come proprio a partire dai numeri relativi all'anno 2009 si sia avuto un decremento immediato, sensibile e talvolta assai rilevante, nelle licenze edilizie, come risulta dai grafici riassuntivi. Tale curva decrescente, associata alle dinamiche di crisi su scala mondiale, sottolinea quanto sopra affermato, attestando

l'immediatezza degli effetti della crisi su questo settore e sul territorio nazionale.

Il presente lavoro ha dunque lo scopo di mettere in correlazione alcuni dati (rilevati nell'ultimo decennio da fonti ISTAT) riguardanti i permessi forniti dalle amministrazioni comunali e provinciali per la costruzione di edifici commerciali e a scopo abitativo, con dati concernenti il livello occupazionale nel paese e in alcuni settori-chiave dell'impianto delle costruzioni, al fine di intravedere gli effetti della crisi economico-finanziaria (soprattutto nella prima frazione, quella avviata nel 2007 e giunta al culmine nel settembre 2008) sul territorio italiano. L'idea è di mostrare quali effetti la crisi economica nata negli Stati Uniti abbia avuto – e continui tuttora ad avere – sul territorio italiano, e più peculiarmente sulle principali città italiane (per evidenti questioni di sintesi, si partirà dal caso di Roma per operare poi un confronto con le aree comunali e provinciali di Torino, Milano, Napoli e Palermo) e, laddove possibile, di evidenziare le differenze – e i motivi ad esse legati – tra le diverse città.

Quali presupposti teorici. – Nemmeno un decennio prima dello scoppio della bolla immobiliare, Karl Beitel aveva bene messo in luce la correlazione tra le dinamiche finanziarie, di disponibilità bancaria e l'attività di costruzione da parte di imprese e aveva compreso come tale relazione potesse portare, sulla base di alcune pre-condizioni, a periodi di crisi legati alla sovrapproduzione. L'Autore aveva poi compreso la questione centrale dell'argomento, rifacendosi anche alle tesi di David Harvey, vale a dire che i cicli di eccessiva produzione edilizia sono guidati dal comportamento delle banche e dalla creazione speculativa di credito monetario, tali da poter rendere potenzialmente critica e instabile la situazione non solo nel paese dove tali avvenimenti accadono, ma anche in quelli legati ad esso: se una crisi dovesse colpire l'Asia orientale – questa la sua analisi in ultima istanza – questa avrebbe potenziali conseguenze anche negli stessi Stati Uniti, proprio perché viviamo «in a world characterized by deepening integration of the global capital markets» (Beitel, 2000, p. 2130).

A sostenere l'idea di una globalizzazione economica sempre più stringente e inevitabile e che vede una sua interna distinzione tra ramo finanziario e branca monetaria, Gordon L. Clark (2005, p. 100) sottolinea che «money is local and finance is global», volendo con ciò affermare il pas-

saggio di scala dall'una all'altra dimensione economica, affermatosi nel secolo scorso. Tale aspetto di compenetrazione della finanza nella gestione del territorio nazionale appare di grande interesse, poiché rappresenta un momento di contatto tra le dinamiche di scala globale (la finanza) e quelle che riguardano invece la scala nazionale e locale. Ciò vale a dimostrazione di una intrinseca sovrapposizione di livelli allorché si parli di finanza globale: non tanto un distacco tra essi, di isolamento dell'uno rispetto all'altro, quanto, più, di influenza dell'uno sull'altro. Questa interazione tra la scala globale e quella locale ci aiuta a meglio comprendere la natura degli andamenti fluttuanti dell'economia finanziaria e come questi possano comportare un movimento altrettanto oscillatorio su altre scale e in altri ambiti.

Partendo dalla considerazione avanzata da Clark, vale a dire di un'influenza diretta tra l'elemento finanziario globale e quello monetario locale e facendo propria la visione di Beitel di una strettissima correlazione tra il mercato immobiliare, delle costruzioni e quello finanziario – laddove quest'ultimo è legato in particolare alle dinamiche bancarie – è possibile forse affermare che, nel momento in cui la dinamica finanziaria globale risulti oscillatoria, anche quei flussi ad essa connessi tenderanno a seguire lo stesso andamento. Tanto più se si considera il mercato delle costruzioni in un momento di crisi determinata in gran parte proprio dallo stesso settore immobiliare, in relazione ad una estensione territoriale della crisi.

Tali prospettive ci inducono a poter leggere sotto una diversa chiave interpretativa la difficile gestione del territorio (nel caso specifico dei permessi nell'ambito della costruzione di immobili) legata alle oscillazioni della finanza. La prospettiva che si vuole proporre è quella di una sostanziale “geografia dell'incertezza”, intendendo con questa formula concettuale una dinamica territoriale fluttuante e di difficile previsione, seguendo in questo l'idea di Clark della finanza (e di conseguenza della moneta) che fluisce (circola, scorre, *flows*) come il mercurio. Se già altrove si è tentato di abbozzare una prima concettualizzazione e definizione dell'idea di incertezza in ambito geografico, legata soprattutto alla crisi dei bulbi di tulipano della prima metà del Seicento nella Repubblica olandese, da interpretarsi in riferimento a una primazia dell'economia rispetto ad ogni altro ambito nella appena formata – eppure così forte – repubblica olandese in età moderna (Ricci, 2010), qui si è tentato di intravedere nelle di-

namiche del mercato immobiliare una possibile forma contemporanea di tale incertezza.

Non c'è dubbio che la metafora avanzata da Clark – di una moneta fluida quanto il mercurio – bene si attaglia alla formula concettuale che qui si intende irrobustire, proprio perché, come già in altri ambiti (non solo in sociologia e nelle relazioni internazionali, ma anche nel campo della matematica) studiosi di fama mondiale hanno messo in rilievo, in un contesto in cui il fattore economico – così “liquido” e penetrante ogni ambito – tendenzialmente assume un ruolo di primaria importanza, anche le dinamiche territoriali ne risultano implicate e pienamente influenzate. Tale riflessione, unita ai dati di seguito riportati, può portarci a ipotizzare un nesso più o meno mediato tra andamento economico-finanziario e impatto sul territorio, reso evidente proprio nelle città dove tali flussi risultano ancor più cruciali rispetto al resto del territorio nazionale, per motivi politici o finanziari, e dove il “mercurio” della moneta sembra addensarsi maggiormente.

In tale contesto di rinnovata considerazione dei rapporti internazionali e delle strutture mondiali, soprattutto in virtù della crisi economica, l'idea di “incertezza” sembra poter essere riferita, in modo assai deciso, anche all'ambito geografico: d'altronde, come nota Neil Smith ancor prima di questa nuova fase, iniziata negli anni Duemila, «Most if not all of our assumptions about the geographical ordering of the world, from the local to the global scale, are now obsolete, and we find ourselves in a period where theory and political organization have to be reinvented together in order to match new circumstances» (Smith, 1999). Sebbene alcuni studi di forte interesse abbiano concentrato la propria attenzione sul ruolo degli Stati negli sviluppi post-crisi economica (Silvey, 2010), qui si partirà invece dall'analisi dei contesti territoriali di più immediato riferimento: le città e le aree circostanti, intesi quali fulcri dell'economia e della politica nazionale, attorno ai quali ruota la vita sociale e finanziaria delle realtà nazionali. La città quale rappresentazione concentrata di una realtà nazionale, nerbo della vita economica di un paese, i cui sviluppi o eventuali battute d'arresto possono riprodurre territorialmente le dinamiche economiche, siano esse oscillatorie o stabili.

Su scala europea, i diretti effetti della crisi si sono visti in maniera più evidente, dal punto di vista occupazionale, proprio nei centri della finanza europea: «It was thought that there might be a significant impact on

the traditionally prosperous parts of the European economies where many of these jobs are concentrated» (Kitson, Martin e Tyler, 2011, p. 294). In pratica, laddove la finanza è concentrata, si intravedono i segni diretti della crisi che proprio dal mondo finanziario è partita. Mentre alcuni si sono soffermati sull'impatto della crisi nella redistribuzione del reddito o in una rinnovata geografia occupazionale, il mio tentativo sarà quello di fornire gli elementi utili a riportare il discontinuo sviluppo territoriale di alcuni contesti italiani al rapporto con l'economia finanziaria in periodo di crisi, leggendo il fenomeno alla luce dell'idea – che sembra in tal caso essere ancor più stringente – di una geografia che può essere definita “dell'incertezza”.

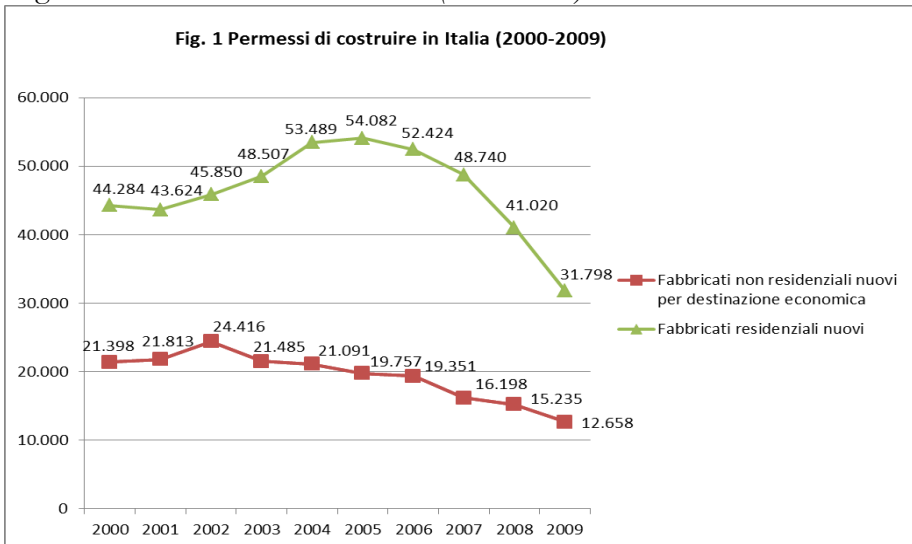
La geografia dell'incertezza in tempo di crisi. Il caso di Roma. – Al fine di meglio comprendere le dinamiche sopra delineate sotto un'ottica teorico-metodologica, i dati relativi al settore delle costruzioni e a quello immobiliare – di immediato impatto territoriale – assumono un rilievo di prim'ordine: offrono infatti un significativo spunto di riflessione sulle tendenze di carattere “incerto” delle politiche e della pianificazione territoriale, mostrando un legame diretto tra gli andamenti economici di scala internazionale (con le relative ricadute su quella nazionale) e la gestione del territorio, soprattutto nelle città dove la finanza e l'economia nazionale sono particolarmente concentrate. Il settore immobiliare è poi di specifico interesse, in questo caso, perché ha rappresentato – seppur in altri contesti geografici – il comparto da cui la stessa crisi economica ha avuto inizio e, in secondo luogo, perché è generalmente considerato come un settore essenziale per incentivare (Harvey, 1998) e, poi, decifrare, valutare e interpretare lo sviluppo e la crescita di un contesto urbano (Rossi e Vanolo, 2010, p. 104), il suo avanzamento o il suo stato di “stallo”.

Partendo da un'analisi su scala nazionale delle dinamiche nei settori su accennati, i dati presentano un andamento assai negativo che la Capitale – come meglio si vedrà più avanti – mostrerà in termini ancor più evidenti. In Italia, nel 2000, i permessi concessi per la costruzione di *fabbricati residenziali nuovi* sono stati 44.284, di contro ai 31.798 del 2009, con la considerevole variazione in termini percentuali del -28,1%. Se, invece, si prende in esame il periodo che va dal 2005 al 2009, il tasso arriva al ben più cospicuo -41,2%: come si può notare, il calo strutturale è avvenuto

proprio tra il 2008 e il 2009, mentre l'andamento fino al 2007 era stato sostanzialmente costante, con un picco di 54.082 nel 2005.

Sempre su scala nazionale, prima di focalizzarci su quella locale e cittadina, appare di non secondaria importanza evidenziare l'andamento dei permessi di costruzione negli stessi anni per i fabbricati non residenziali a scopo economico. Il totale di queste concessioni in Italia è stato di 21.398 nel 2000, mantenuto più o meno costante fino al 2004 e abbassatosi fino a quota 12.658 nel 2009. In questo paradigmatico caso – così esemplificativo dell'andamento economico italiano in relazione alle oscillazioni internazionali – la variazione nell'arco temporale considerato (2000-2009) è stata di -40,8% e il settore maggiormente “colpito” quello dell'industria e dell'artigianato, in cui la variazione è arrivata a toccare il -52,8% (dai 6.649 permessi per fabbricati del 2000 ai 3.133 del 2009) (ISTAT, 2011).

Fig. 1 – *Permessi di costruire in Italia (2000-2009)*

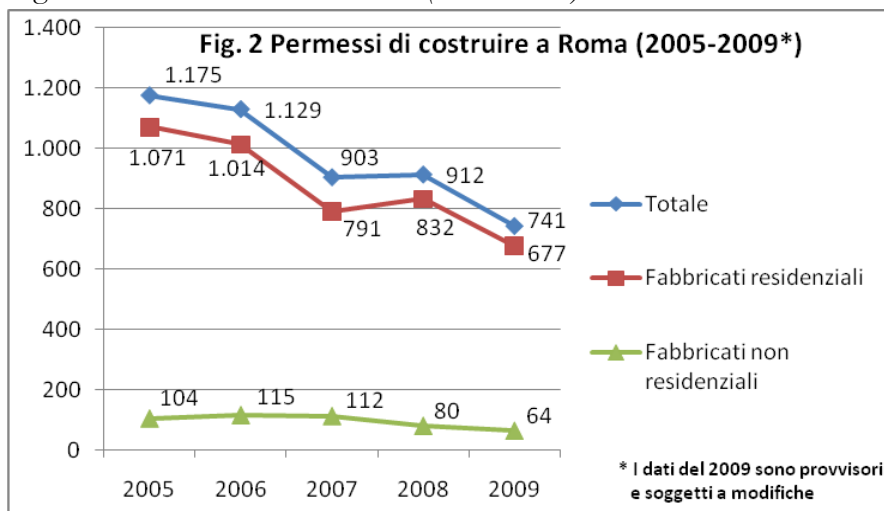


Fonte: elaborazione su dati ISTAT

Su scala locale, il caso della città di Roma appare assai significativo, rivelando una sostanziale proporzionalità rispetto all'andamento dell'economia nazionale, sia per il peso che l'economia cittadina ha su quella nazionale, sia, al contrario, per l'influenza esercitata in modo diretto dalla politica nazionale sulla gestione e gli equilibri della città. I per-

messi concessi nella Capitale per la costruzione di fabbricati (sia *residenziali*, sia *non residenziali*), sono passati dai 1.175 del 2005 ai 912 del 2008 – anno in cui la crisi ancora doveva emergere appieno – ai 741 del 2009², con la consistente variazione percentuale, in cinque anni, di -36,9%. (Annuario Statistico 2011, Roma Capitale, pp. 203-208).

Fig. 2 – *Permessi di costruire a Roma (2005-2009³)*



Fonte: Roma Capitale, 2013, pp. 203-208

Non soltanto, però, il campo delle costruzioni e delle relative concessioni da parte dell'amministrazione comunale, ma anche il numero delle iscrizioni e delle cessazioni alla Camera di Commercio di Roma – nel ramo delle costruzioni e in quello immobiliare, dal 2007 al 2011 – ci offre uno schizzo ineccepibile di quanto sostenuto sopra, restituendoci un'idea complessiva di incertezza e indeterminatezza, nella gestione economico-territoriale, di estrema pregnanza. Nella provincia romana, nel 2007, le imprese registrate alla Camera di Commercio erano 30.503, mentre quattro anni più tardi se ne contavano 42.303. Il numero delle iscrizioni, nonostante questa maggiore presenza e attività sul mercato, è diminuito, dal primo anno preso in esame all'ultimo, del -26%. Differenza che si evidenzia – e questo forse è il dato più rilevante – anche per le cessazioni

² Dato da confermare.

³ I dati del 2009 sono provvisori e soggetti a modifiche.

d'attività: dalle 1.675 del primo anno alle 2.326 dell'anno appena trascorso, con una variazione del 27,9%. Il calo nelle iscrizioni alla Camera di Commercio è ben più lampante nello specifico settore immobiliare, dove a fronte di una variazione di un totale di registrazioni di imprese, tra il 2010 e il 2011, di +0,5%, negli stessi due anni si è avuto un incremento del 19,1% delle cessazioni (Rustichelli e Villani, 2010).

Se nel 2000 il tasso di crescita registrato nell'intera provincia di Roma era stato del 3,2 e nel 2006 del 2,7, tre anni dopo è sceso all'1,4 (*ibidem*). L'andamento nei tassi di natalità, mortalità e crescita delle imprese nella provincia romana, d'altro canto, attesta nuovamente le difficoltà di gestione della crisi economica da parte delle attività commerciali locali, che si ripercuote sul tessuto urbano, territoriale e non ultimo sociale della città.

Uno sguardo alle altre realtà provinciali italiane. – Su scala provinciale, le “città-fulcro” italiane, con le relative aree periurbane, hanno seguito tendenze differenti: in alcuni casi – come quello della provincia milanese – la negativa congiuntura economica sembra aver assunto caratteri più allarmanti, mentre in altri – e questa sembra la inclinazione specialmente in quelli meridionali – la crisi economica pare aver colpito meno il tessuto amministrativo e territoriale.

Per la provincia di Milano, pur restando da appurare quanto la sua centralità nella finanza nazionale abbia influito sul passaggio nel totale di permessi di costruire fabbricati nuovi, non residenziali e per destinazione economica, dai 469 del 2007 – appena prima dello scoppio della crisi economica – ai 204 di due anni dopo, l'evidenza di uno sbalzo negativo del 56,5% è un dato di assoluta consistenza, che mostra un brusco cambiamento nel movimento strutturale-economico della città. In particolare, i dati sui permessi per i fabbricati per industria e artigianato appaiono di assoluta efficacia nel descrivere il difficile momento: dal 2005, anno in cui sono state deliberate 201 concessioni, si è passati al 2009 in cui se ne sono avute meno della metà, 97. Se si riflette sull'andamento nei due anni di crisi economica, si ha un'idea ancor più evidente della criticità strutturale attuale: dal 2007 al 2009 si è infatti riscontrato uno scostamento negativo del 62,1% (ISTAT, 2005-2009).

Torino e la sua provincia hanno invece registrato una tendenza più costante nel corso degli anni – pur nella considerevole negatività

dell'andamento – soffrendo forse meno direttamente e intensamente il periodo di crisi, passando da un totale di 436 permessi nel 2005 ai 349 del 2009. Qui, lo scostamento negli anni esaminati, pur essendo di un consistente -20,5%, è risultato progressivo e molto meno brusco rispetto al precedente caso (*ibidem*).

La provincia di Napoli, dal canto suo, ha avuto un andamento sostanzialmente costante, passando senza eccessive scosse dalle 352 concessioni (sempre per fabbricati d'uso economico) del 2005 alle 309 del 2009, seguendo un tracciato più o meno continuo e con la minore variazione, rispetto ai casi sopra citati, di -11,7%. L'elemento di maggior controtendenza rispetto alle altre province lo segnala, in questo caso, il settore dell'industria e dell'artigianato, che ha visto un passaggio di segno positivo, dai 65 permessi del 2008 ai 105 dell'anno seguente (*ibidem*).

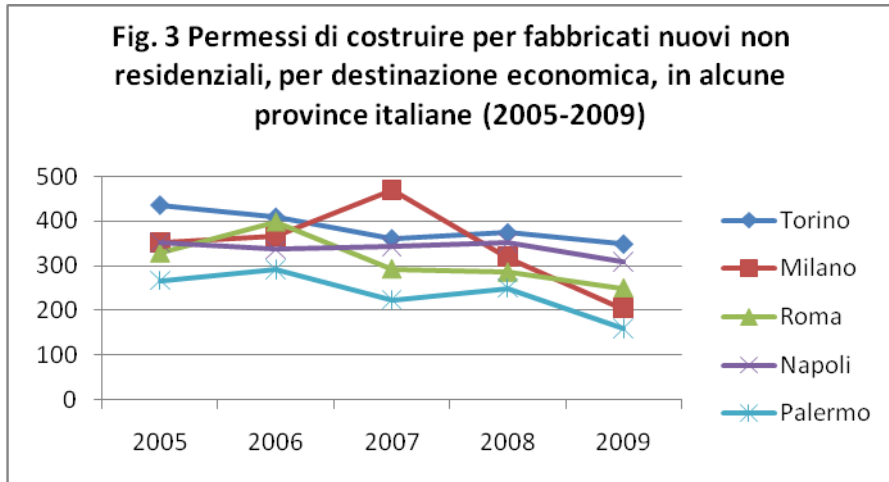
Un'altra provincia del Mezzogiorno, Palermo, sembra invece aver sentito di più il momento di crisi, giungendo dai 268 permessi del 2005 ai 159 del 2009, con una differenza in termini percentuali del 40,6%. Un settore duramente colpito – che rappresenta al tempo stesso quello di maggior peso in questa provincia – è quello dell'agricoltura, i cui permessi di costruzione sono passati dai 141 del 2008 agli 87 del 2009, con una variazione in un solo anno del -38,2% (*ibidem*).

Analisi di alcuni fattori di possibile incidenza. – I dati finora analizzati ci inducono a ragionare sulle possibili cause e concause dei mutamenti negli assetti geografici e regionali dell'organizzazione e della pianificazione del territorio, evidenziatisi con il significativo calo nei permessi di costruzione di fabbricati per i diversi usi nelle realtà cittadine e provinciali considerate.

Appare proficuo, in questa sede, poter esaminare, per rapidi ma significativi cenni, l'andamento dei conti economici delle amministrazioni comunali e pubbliche che, meglio di altri dati, può offrire una basilare spiegazione di quanto sinora detto. Confrontando l'anno 2000 – che qui è stato spesso preso come punto di partenza per mostrare le oscillazioni nei diversi settori produttivi – con il 2009 – anno in cui la crisi economica si è maggiormente evidenziata – i comuni italiani hanno mostrato un andamento (considerando sia i risparmi lordi, sia gli indebitamenti) sostanzialmente in regola, mentre, al contrario, le amministrazioni pubbliche hanno rilevato difficoltà di gran lunga maggiori: se nel 2000 hanno

registrato un risparmio lordo di 16.505 milioni di euro, nel 2009 quest'ultimo è stato di 31.248, mentre il debito è risultato rispettivamente di 9.265 milioni di euro e di 81.741 milioni di euro, pari ad un aumento, in undici anni, dell'88,6% (ISTAT).

Fig. 3 – *Permessi di costruire per fabbricati nuovi non residenziali, per destinazione economica, in alcune province italiane (2005-2009)*



Fonte: elaborazione su dati ISTAT

Quanto ciò si possa direttamente riscontrare in tema di minore disponibilità da parte delle amministrazioni locali competenti a fornire concessioni per l'edificabilità di terreni non è dimostrabile, sebbene l'incidenza sembri comunque evidente.

Il fattore che, più immediatamente e più prontamente intuibile di altri, sembra associarsi al calo così netto delle concessioni appare essere quello di una minor capacità di investimento da parte di privati ed aziende, che si riflette su una diminuita domanda di concessione di permessi alle amministrazioni comunali. Resta da riscontrare l'effettiva e diretta proporzionalità tra l'andamento economico "critico" e i relativi effetti sul territorio, anche se i dati che abbiamo scandagliato sembrano dare conforto a questa ipotesi.

Vi sarebbe poi da considerare, quale ulteriore elemento di non secondaria importanza, la quantità di incentivi che i governi comunali stanno fornendo negli ultimi anni per la riqualificazione di abitazioni e strutture

già edificate, riducendo perciò – almeno parzialmente – la necessità di attivare percorsi di concessione di permessi per la costruzione di nuovi fabbricati (Bozzato e Maggioli, 2012), ma ciò ci porterebbe troppo lontano dalle trattazioni qui affrontate.

Conclusioni. – Il percorso appena delineato, fatto di numeri e di percentuali che richiamano alla mente i concetti di crisi e di incertezza nella struttura territoriale e di programmazione alla scala nazionale e locale, è da ricondurre al momento di difficoltà economica che si sta vivendo, che dal 2008 e, più in particolare dal 2009, sta mostrando i suoi andamenti decrescenti.

Sarebbe di non poco interesse approfondire i risvolti politico-amministrativi di gestione del momento di crisi, che rimanderebbero a riflessioni di respiro più ampio e, se si vuole, anche di altro genere, partendo, in particolare, proprio dall'analisi dell'etimologia del termine «crisi» – dal greco *kerisis* – traducibile con “decisione”, elemento prioritario nell'individuazione di proposte risolutive da parte dei decisori pubblici, ma la cui analisi ci porterebbe lontano dai binari che in quest'occasione si sono voluti tracciare. Risulta comunque indubbio che l'elemento della crisi economica scoppiata nell'estate del 2008 e, con esso, quello della ridotta disponibilità delle amministrazioni pubbliche congiuntamente a una percezione elevata del rischio di investimenti – che verosimilmente ha concorso a una significativa diminuzione di domanda di “costruzione” – abbiano contribuito, su tutto il territorio italiano e, più marcatamente, in alcune città particolarmente sensibili alle oscillazioni finanziarie (quali, anzitutto, Roma e Milano), alla modificazione sostanziale dell'andamento gestionale dei fabbricati da parte delle amministrazioni comunali.

Le difficoltà di programmazione e di pianificazione territoriale, sulla base di una assai ristretta capacità economica, sembra essersi palesata – in forma più evidente per i cittadini – non solo nella semplice concessione di costruire nuovi fabbricati, ma anche nella travagliata candidatura di Roma alle Olimpiadi, non avallata dal Governo dopo un periodo di attente valutazioni sugli investimenti da effettuare. La decisione, presa dal Consiglio dei Ministri, ben si attaglia al ragionamento che sottende queste analisi, poiché restituisce l'immagine di un'amministrazione pubblica che difficilmente riesce a programmare e garantire, in un periodo di così

imponente complessità gestionale ed economica, il normale svolgimento di un grande evento qual è quello delle Olimpiadi del 2020⁴.

L'incertezza, in tal senso, sembra essere il comun denominatore, da una parte dei processi territoriali, geografici e pianificatori delle città – così come abbiamo visto nei casi considerati – dall'altro della gestione dei grandi eventi in periodo di crisi economico-finanziaria. Un approfondito confronto con le Olimpiadi invernali tenutesi a Torino nel 2006 (Danse-
ro e Segre, 2002) o ai Mondiali di nuoto di Roma del 2009, potrebbe offrire ancor meglio la cifra di una sostanziale, marcata, differenza tra la pianificazione in un momento di positivo andamento economico e in un periodo di negativa congiuntura dei mercati, che di fatto colpisce tutti i settori della vita economica del Paese. Tra questi, non ultimo, proprio quello della pianificazione territoriale e della gestione dei grandi eventi, con la relativa messa a punto di opere di grande portata, l'edificazione di strutture appositamente predisposte, la ristrutturazione e l'ammodernamento di edifici adibiti alla ricezione turistica e la costruzione di nuovi impianti sportivi. Quanto appena sommariamente elencato è riscontrabile anche in materia di semplici investimenti strutturali, che – di fatto – stanno diminuendo di anno in anno, aggravando le possibilità di interventi organici da parte degli amministratori locali. Il meccanismo sembra, infatti, essere di tipo duale: da un lato la scarsa disponibilità ad investire, che fa calare in modo sostanziale il numero di permessi per l'edificazione, dall'altra questa stessa scarsa propensione all'investimento si riflette in un ridotto tasso di crescita delle nostre città, che porta i decisori politici ad optare per una linea di ancor maggiore rigore e discrezione nell'impegno economico, che a sua volta appare incentivare questo gioco al ribasso.

I lineamenti sopra tratteggiati avvalorerebbero la tesi di fondo di una incertezza che sembra sempre più permeare il tessuto amministrativo e avere, al tempo stesso, una forte incidenza territoriale. Partendo da analisi di scala internazionale, focalizzando l'attenzione sull'idea di globalizzazione come dinamica certo economica, ma al tempo stesso con impor-

⁴ Sarebbe di specifico interesse operare un approfondito raffronto tra la preparazione italiana agli ultimi grandi eventi (si veda Torino 2006 e Roma 2009), con la situazione attuale della candidatura di Roma alle Olimpiadi 2020, cosa che, per ragioni di spazio, non sarà possibile fare in quest'occasione. L'evidenza, ad un primo, immediato sguardo, sembrerebbe poter avvalorare l'idea di un'"incertezza" geografica anche in questo campo, associato al contesto di crisi.

tanti ripercussioni territoriali, l'applicazione del concetto di incertezza – già in altre sedi approfonditamente indagato – sembra potersi attribuire anche agli aspetti concernenti più strettamente l'organizzazione del territorio su diverse scale. Infatti, da una difficile gestione dell'economia nazionale – con ripercussione immediata sui bilanci della pubblica amministrazione, come si è potuto notare – la stessa incertezza si riflette sugli ambiti regionali, provinciali e comunali. Ciò pare piuttosto evidente da alcuni dati che, pur riguardando la gestione dei territori urbani e periurbani, riflettono un grado di indefinitezza riferibile più generalmente al contesto italiano, pienamente inserito nelle dinamiche che abbiamo definito di globalizzazione.

Il caso italiano, e, più in particolare, quello delineato circa alcune città italiane, mostra, dunque, come vi possa essere una stretta colleganza tra le dinamiche finanziarie globali e il loro impatto sui territori locali: se le prime assumono un andamento oscillatorio, difficilmente prevedibile e legato a varianti indefinibili, questa stessa tendenza sembra bene riflettersi sulla gestione e l'evoluzione del territorio italiano. L'incertezza geografica, accanto a quella economica e sociale, appare perciò affacciarsi prepotentemente agli occhi non solo di studiosi di altre discipline sociali, ma anche a chi del territorio fa il suo ambito precipuo di studio. Al tempo stesso, si collega strettamente alle tendenze della globalizzazione in periodo di crisi, in virtù non soltanto del tessuto e del sostrato di *forma mentis* moderna, ma anche di un andamento economico che permea l'ambito geografico e che, sulla base di quanto detto e degli apparentemente significativi dati riportati, sembra potersi concretamente tradurre in una nuova “geografia dell'incertezza”. Perché la traduzione di *krisis* in “decisione” affonda la sua radice etimologica in *krino*, verbo greco che sta per “separo”: una separazione, un momento di cesura che richiama, dunque, la necessità di una decisione. Questa sembra essere la condizione e una delle caratteristiche peculiari della nuova fase di globalizzazione, una condizione di disgiunzione, di “disunità” del mondo – soprattutto con riguardo ai rapporti internazionali – evidente ancor di più oggi, in piena crisi economica. La presa di coscienza della necessità di una “decisione” parrebbe essere un'intrinseca – oltre che, ancor prima, filologica – chiave di volta all'“incertezza” che sembra oggi contraddistinguere l'ambito sociale e forse anche, sulla base di quanto detto, proprio quello geografico.

BIBLIOGRAFIA

- AALBERS M., "Geographies of the financial crisis", *Area*, 2009, 1, pp. 34-42.
- APPADURAI A., *Modernità in polvere*, Milano, Raffaello Cortina, 2012.
- BAUMAN Z., *La società dell'incertezza*, Bologna, il Mulino, 1999.
- BAUMAN Z., *Modernità liquida*, Roma-Bari, Laterza, 2000.
- BAUMAN Z., *Il disagio della postmodernità*, Milano, Bruno Mondadori, 2007.
- BECK U., *La società del rischio. Verso una seconda modernità*, Roma, Carocci, 2000.
- BEITEL K., "Financial cycles and building booms: a supply side account", *Environment and Planning*, 2000, 12, pp. 2113-2132.
- BOLAFFI A. e MARRAMAO G., *Frammento e sistema. Il conflitto-mondo da Sarajevo a Manhattan*, Roma, Donzelli, 2001.
- BOZZATO S. e MAGGIOLI M., *Contemporary Art Museums and Territory. The Case Study of Rome* (c.s).
- CAMMELLI M. e VALENTINO P.A., *Citymorphosis. Politiche culturali per città che cambiano*, Firenze, Giunti, 2011.
- CATTEDRA R. e MEMOLI M., *Spazi di «nuova Italia»: fra situazioni di cosmopolitismo urbano e condizioni di contenimento forzato*, in RICCI A. (a cura), *Geografie dell'Italia molteplice. Univocità, economie e trasformazioni territoriali nel Mondo che cambia* [c.s].
- CLARK G.L., "Money Flows like Mercury: The Geography of Global Finance", *Geografiska Annaler, Series B, Human Geography*, 87, 2, 2005, pp. 99-112.
- COLOMBO A., *La disunità del mondo. Dopo il secolo globale*, Milano, Feltrinelli, 2010.
- DANSERO E. e SEGRE A. (a cura), "Il territorio dei grandi eventi. Riflessioni e ricerche guardando a Torino 2006", *Bollettino della Società Geografica Italiana*, 2002, VII, 4 (fasc. monografico).
- HARVEY D., *L'esperienza urbana*, Milano, il Saggiatore, 1998.
- ISTAT, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2011 (<http://www.istat.it/it/archivio/36534>, 2011).
- ISTAT, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2005-2009 (<http://www.istat.it>).
- KHANNA P., *How to run the world. Charting a course to the next renaissance*, New York, Random House, 2011.

- KITSON M., MARTIN R. e TYLER P., "The geographies of austerity", *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 2011, 4, pp. 289-302.
- RICCI A., "Alle origini della geografia dell'incertezza. Il capitalismo mercantile nell'Olanda del Seicento", *Documenti Geografici*, 2010, 15, pp. 27-52.
- ROMA CAPITALE, *Annuario Statistico 2011*, Roma, Comune di Roma, 2013.
- ROSSI U. e VANOLO A., *Geografia politica urbana*, Roma-Bari, Laterza, 2010.
- RUSTICHELLI E. e VILLANI C., *Rapporto sul mercato del lavoro, il sistema produttivo romano: struttura e dinamiche recenti*, Roma, Comune di Roma, 2010.
- SHEPPARD E. e LEITNER H., "Quo vadis neoliberalism? The remaking of global capitalist governance after the Washington Consensus", *Geoforum*, 2010, 41, pp. 185-94.
- SILVEY R., "Development geography: Politics and 'the state' under crisis", *Progress in Human Geography*, 2010, 6, pp. 828-834.
- SMITH N., "Global Economic Crisis and the Need for an International Critical Geography", *Korean Journal for Space and Environment*, 1999, 12, pp. 37-65 (http://econgeog.misc.hit-u.ac.jp/icgg/nsmith_korea.html).
- SMITH N., *The Endgame of Globalization*, London, Routledge, 2005.
- WEBER M., *Economia e società. La città*, Roma, Donzelli, 2003.

From the economic-financial crisis to the geography of uncertainty. Changes in the real estate sector and impacts on some Italian cities. – In the course of the time, the concept of «uncertainty» has been investigated from different points of view. The aim of this article is to provide an interpretational key of present territorial process – first of all starting off by the example of Rome town in the real estate market, to make a comparison with other Italian cities – basing on the idea of «geography of uncertainty». Such a conceptual formulation will be associated with uneven developments and oscillatory movements of modern occidental economy.

Keywords. – globalization, economic-financial crisis, real estate market, territorial impacts

Università degli Studi di Roma "Tor Vergata", Dipartimento di Scienze storiche, filosofico-sociali, dei beni culturali e del territorio
alessandro.ricci@uniroma2.it