

LUISS



Dipartimento di IMPRESA E MANAGEMENT
Cattedra di STORIA DELL'ECONOMIA E DELL'IMPRESA

L'evoluzione del comparto edilizio italiano
tra fine XIX e inizi XXI secolo.
La Capitale tra crisi e riprese.

Relatore

Prof.ssa Vittoria Ferrandino

Candidato

Tommaso Calò

Matr. 248261

Anno Accademico 2021/2022

Indice

Introduzione

4

Capitolo 1: Dalla Seconda rivoluzione industriale alla Crisi di fine Ottocento

1.1 Seconda rivoluzione industriale ed espansione di metà secolo	6
1.2 Urbanesimo	8
1.3 Speculazione edilizia nella neonata Italia	10
1.4 La situazione nella capitale	13
1.5 Crisi di fine Ottocento	16

Capitolo 2: Dall'età Giolittiana al Fascismo

2.1 Il decollo industriale in età Giolittiana	18
2.2 Il settore immobiliare in periodo di guerra: I e II conflitto mondiale	20
2.3 La capitale del Fascismo	23

Capitolo 3: Dalla Ricostruzione alla recessione degli anni Ottanta

3.1 La Ricostruzione	26
3.2 Miracolo economico e boom edilizio	28
3.3 La parentesi INA-Casa	30
3.4 Speculazione edilizia: cambio di destinazione d'uso e legge sul regime dei suoli	32
3.5 La crisi negli anni degli shock petroliferi: 1973 e 1979	34

Capitolo 4: dalla fine del Novecento al 21° secolo	
4.1 Il fenomeno dello Sprawl ed edilizia di fine millennio	38
4.2 I due cicli del mercato immobiliare. Dal 1993 ad oggi	40
4.3 Tendenze e previsioni di mercato	44
Grafici e figure	47
Bibliografia	48
Sitografia	51

Introduzione

La casa è definita come “l'edificio utilizzato in modo stabile dalle persone per proteggersi dall'ambiente esterno”, una funzione ben più importante, ed allo stesso tempo complessa, di quanto si possa pensare¹. Rappresenta infatti le fondamenta sulle quali si costruisce una società. Nel suo evolversi, da grotta a capanna fino alle abitazioni a cui si è abituati, è sempre stata il fulcro di ogni civiltà che possa essere definita tale. Lo stabilizzarsi in un luogo preciso ha segnato infatti il passaggio generazionale che ha distaccato l' “Homo Sapiens” dai suoi antenati, rendendo grazie a “quattro mura” ciò che oggi siamo.

Oltre al valore storico ed architettonico, essa ha anche un importantissimo significato psicologico. E' la corazza che scherma da ciò che succede nel mondo esterno, mediante la quale ci si sente confortati da un senso di sicurezza e calma opposto alla frenesia quotidiana. Può esservi associato anche l'insieme sentimentale di colui che ci abita: gli ambienti casalinghi risultano pregni di routine, emozioni e passioni, creando un legame indissolubile tra la casa ed il suo proprietario, come fosse il suo abito più bello e vissuto².

Essendo un elemento così rilevante per l'uomo, gli fu subito attribuito una collocazione economica ben precisa, offrendo perciò varie possibilità di lucro legate ad esso; è la nascita del mercato immobiliare.

In particolare questo si occupa della costruzione, compravendita e tutto ciò che circola intorno ad essa. Nel corso della storia è sempre risultato altamente attraente, in quanto ha offerto un duplice vantaggio: è infatti una

¹ Treccani, definizione “casa”, vocabolario online

² Alberto Eiguer, *L'inconscio della casa*, Borla 2007

riserva di valore tra le più solide che il mondo ha da offrire, ma anche una vera e propria miniera d'oro per investimenti e speculazioni. Questo è il perché della sua continua espansione, sia in termini di volumi, sia nella rilevanza e capacità di impulso che ha nell'economia di una nazione. Basti pensare al numero quasi smisurato di stakeholders³ che possiede; dai classici operatori del mercato come proprietari e società di costruzioni, il settore risulta sempre più intrecciato nel tessuto economico. Esempi come finanziatori istituzionali, banche e fondi comuni di investimento sono solo la punta dell'iceberg del processo di “finanziarizzazione⁴” che il settore ha subito negli ultimi decenni; raggiungendo un impatto sulla produzione aggregata italiana del 30,2%, con un indotto complessivo di 920 miliardi di euro⁵.

L'obiettivo dell'analisi è dunque quello di comprendere quali sono state le cause del repentino sviluppo del comparto immobiliare, andando a dare loro una valutazione qualitativa e quando possibile quantitativa.

³ Dall'inglese, portatori di interesse

⁴ Da mercato immobiliare classico si è arrivati a parlare di finanza immobiliare

⁵ Giorgio Spaziani, *Ricchezza dei settori istituzionali in Italia 2021*, Confedilizia

Capitolo 1

Seconda rivoluzione industriale ed espansione di metà secolo

L'avvento della seconda rivoluzione industriale ebbe una rilevanza straordinaria a livello economico e sociale per stati e cittadini, accelerando in maniera esponenziale il processo evolutivo del comparto edilizio nelle maggiori realtà urbane mondiali, ma con notevoli riflessi anche su tutta l'architettura extraurbana.

A partire dal 1848 le più importanti economie, quali europea ed americana, furono investite da una fase di espansione della durata di circa 25 anni⁶. Infatti si instaurò una sorta di circolo virtuoso il quale, tramite un moderato aumento dei prezzi, portò a profitti maggiori e di conseguenza fondi da investire per rendere le imprese, soprattutto di grandi dimensioni, più proficue, resilienti ed in grado di reagire a shock interni ed esterni.

Nell'ambito di quest'analisi il fattore probabilmente con maggiore rilievo è costituito dalla popolazione, e dalla sua evoluzione a livello di composizione, preferenze e possibilità. Infatti una delle cause, ed allo stesso tempo effetto, del progresso edile è stato proprio l'aumento demografico che ha caratterizzato gli ultimi 2 secoli. Il mondo ha assistito

⁶ La fase di espansione di cui si parla è quella descritta nelle teorie economiche del ciclo di Kondratieff, in particolare la fase A va dal 1848 al 1873 ed è caratterizzata da gruppi di investimenti. Un ciclo completo (fase A e B) ha durata di 40-60 anni

ad una crescita complessiva della popolazione nella seconda metà del 19° secolo del 40%, con una particolare concentrazione a livello europeo, dove la differenza positiva ammontava a 180 milioni di persone⁷. Il tutto non contando coloro i quali non risultavano censiti, fenomeno che per mancanza di mezzi informativi evidenti era molto diffuso e difficilmente misurabile⁸.

I fattori che hanno influenzato questa dinamica sono innumerevoli, ma per ordine possono essere divisi in 2 macrocategorie : mortalità e natalità.

Il tasso di mortalità nel corso delle 2 rivoluzioni industriali si è ridotto drasticamente grazie al miglioramento, se pur non equamente distribuito, delle condizioni igienico sanitarie, il progresso della medicina ed infine la rarefazione delle carestie dovuta all'aumento della disponibilità dei generi alimentari.

Nonostante ciò, anche il tasso di natalità iniziò a scendere sensibilmente. La diffusione di metodi contraccettivi più avanzati ed efficaci, unito al costo marginale sempre maggiore che i genitori dovevano sostenere per mantenere i figli, portò ad una diversa concezione della composizione familiare “tipica”, dove si è iniziato a pensare sempre più alla qualità piuttosto che alla quantità di tempo e denaro che si poteva dedicare loro.

Tutto ciò ha avuto come effetto un progressivo aumento ma allo stesso tempo invecchiamento della popolazione, il quale intensificò quella che è stata una delle principali cause dello sviluppo del comparto edilizio nel 19° secolo, l'urbanesimo⁹.

⁷ Ennio De Simone, *Storia economica, dalla rivoluzione industriale alla rivoluzione informatica*, Franco angeli

⁸ <https://www.storiologia.it/tabelle/popolazione01.htm>

⁹ Cristiana Rossignolo. *La città, come ogni città, era sconfinata* (Roberto Bolaño, 2666, Adelphi, Milano, 2007)

Urbanesimo

Dalla seconda metà del 1800 le principali città europee sono state soggette ad un afflusso demografico mai visto prima. Sia per lo sviluppo interno, ma soprattutto a causa della complessiva importanza che hanno iniziato ad avere nel sistema economico in termini di salari ed opportunità lavorative.

Sovrappopolazione delle campagne, creazioni di grandi fabbriche e crisi del “domestic system”¹⁰ portarono al cambiamento delle funzioni e soprattutto della struttura delle città, creando mutamenti nel settore immobiliare che stava nascendo attorno ad esse.

Il centro pulsante delle attività produttive tendeva sempre più ad essere decentrato in zone limitrofe alle mura cittadine, a causa del fabbisogno di spazi più ampi da essere impiegati nella costruzione di impianti lavorativi, ma anche per poter posizionare le imprese in zone facilmente raggiungibili e collegate, sia per operai ed impiegati sia per l’approvvigionamento di materie prime in input e vendita di merci in output.

Un altro fenomeno interessante a livello urbanistico è stata la proliferazione dei “quartieri satelliti”, vere e proprie zone residenziali riservate alla classe operaia¹¹. Nonostante l’appellativo con un’accezione accattivante, non erano altro che periferie dove regnava la misera, degrado e criminalità. Questi alloggi erano realizzati su ex terreni di fabbriche o macerie dove all’aumentare della redditività aziendale, spesso corrispondeva l’inasprimento delle condizioni di vita degli operai. Esempi di queste situazioni sono gli “slum” in Inghilterra, ma anche le “banlieue” in Francia.

¹⁰ Il committente consegnava al lavoratore la materia prima, e pagava metà del salario al ritiro del prodotto finito

¹¹ Elio Vittorini. *Il proletariato urbano*, in eliovittorini.edu.it

Contrapposta a questa situazione però, prese piede nelle grandi città la presenza di quartieri borghesi, oltre ad altri conglomerati residenziali di lusso in località decentrate dove si poteva godere di maggior pace e serenità.

Migliori da ogni punto di vista presentavano caratteristiche che rendevano la vita dei propri inquilini il più piacevole possibile. Infatti possedevano elementi considerati un vero e proprio privilegio sia a livello strutturale dell'immobile sia di arredamento.

Queste particolari abitazioni erano provviste di illuminazione, riscaldamento e ambienti separati per i lavoratori domestici. Qualora fosse possibile facoltosi inquilini prediligevano anche la ristrutturazione di antichi palazzi rinascimentali per vivere all'interno di una corte immersa nella storia e nell'arte.

Una tendenza architettonica molto in voga tra il 19° e 20° secolo, tanto che se ne trova esempio in interi quartieri di città europee ed italiane, è lo stile Liberty. Ispirato al mondo vegetale e floreale abbatte il rigore e serietà stilistica e lascia spazio costruzioni principesche ed eleganti¹², a marcare ancora di più la differenza tra quartieri borghesi ed operai e creando così una realtà di dicotomia metropolitana.

¹² <https://www.treccani.it/vocabolario/liberty/>

Speculazione edilizia nella neonata Italia

Nonostante avesse goduto di uno splendore millenario, l'Italia fino alla prima metà del 1800 era rimasta nell'ombra dello sviluppo economico, e di conseguenza edilizio.

Vari furono gli ostacoli che hanno allontanato il nostro paese dalla sua antica fama. La lenta crescita della popolazione ad esempio, la quale non spronò quell'attivismo sociale di cui godevano le altre nazioni. Anche la conformazione geologica risultava ostica allo sviluppo; infatti le zone fruibili a livello agricolo¹³ non erano così ampie, e le zone abitabili rimasero circoscritte ad aree dove clima e terreno risultavano ospitali.

In assoluto però il problema che afflisse maggiormente il territorio in quegli anni fu la questione della "neonata Italia"¹⁴. Essendo stata per secoli un crogiolo di diversi stati e popolazioni il Paese si trovò ad affrontare l'integrazione a livello politico ed economico di varie aree, in un periodo di elevata frenesia e ricco di innovazioni.

Una delle questioni più rilevanti era colmare il divario tra Nord e Sud, il quale si rifletteva in ogni ambito della società, anche il mercato immobiliare. Infatti la zona del triangolo industriale era già caratterizzata da spazi adibiti a grandi impianti di produzione, e città che prendevano sempre più la parvenza delle moderne metropoli. Al contrario il Mezzogiorno presentava un'economia molto arretrata basata quasi esclusivamente sul settore primario, risultando quasi escluso dal resto

¹³ <https://www.isprambiente.gov.it/it/banche-dati/banche-dati-folder/suolo-e-territorio/cartografia-geologica-e-geotematica>

¹⁴ Neonata in quanto l'unità d'Italia è avvenuta nel 1861, e dunque si parla per la prima volta di Italia come nazione unica

dell'Italia a causa di barriere come l'arretratezza dei mezzi di trasporti o attività commerciali completamente differenti.

In questo contesto, nonostante le grandissime difficoltà, il popolo italiano vide proliferare la speculazione edilizia a dismisura nell'economia. Questa è definita come “ una forma di speculazione che vuole lucrare sull'andamento del mercato immobiliare, con l'acquisto e vendita di terreni ed edifici in fase successive, finalizzata ad ottenere una plusvalenza tra costo di acquisto e prezzo di vendita¹⁵ ”. Questo processo, come del resto ogni tipo di speculazione, iniziò con la domanda crescente ed incontrollabile di edifici. Infatti la richiesta di lotti terrieri ed immobili nel periodo post-unificazione era tale da aver creato un gran margine tra prezzo d'acquisto e valore intrinseco del bene, generando così opportunità di ingenti guadagni per imprenditori o proprietari terrieri lungimiranti.

Le cause dell'aumento repentino della domanda furono varie.

Prima di tutto l'unità di Italia, e tutto ciò che provocò alla società, fece innalzare di molto la possibilità e la volontà di mobilitazione del popolo; i cittadini infatti, avendo finalmente una nazione degna di essere definita tale, potevano scegliere le città che più soddisfacevano le proprie esigenze: Milano ad esempio forniva elevate opportunità lavorative per imprenditori, classe dirigenziale ed operaia, Venezia e Firenze offrivano centri urbani con secoli di storia da mostrare ai propri visitatori, oltre a splendide dimore oggetto di acquisto da parte di ricchi cittadini nazionali e stranieri, ricordiamo infatti che siamo allo scadere del periodo dei “Grand Tours¹⁶”.

Oltre a questi spostamenti volontari tra varie città iniziarono dei veri e propri flussi migratori infranazionali bidirezionali. Le aziende in espansione si spostarono nei distretti industriali per godere di network

¹⁵ https://it.wikipedia.org/wiki/Speculazione_edilizia

¹⁶ Lunghi viaggi nell'Europa continentale intrapresi da ricchi aristocratici per godere delle bellezze che ogni luogo aveva da offrire

imprenditoriali sempre più stretti, o per esigenze di spazi e manodopera. Al contrario gran parte degli impiegati statali e governativi furono costretti a trasferirsi nella nuova capitale per via del trasferimento delle infrastrutture amministrative.

Un input degno di nota nella componente della richiesta abitativa fu rappresentato dalla diffusione dell'edilizia popolare; questa particolare tipologia si riferisce a “quella realizzata direttamente o indirettamente dallo stato, per la creazione a costi ridotti di alloggi da assegnare a cittadini con redditi bassi, spesso da lavoro dipendente, o che si trovino in condizioni disagiate¹⁷”. Nonostante la visione filantropica e di utilità sociale di tali opere urbane arriverà in futuro, lo Stato in proprio, o tramite privati, si fece carico della realizzazione interventi edili che permettessero alla classe operaia di cui abbiamo parlato nel capitolo precedente, di vivere in una condizione dignitosa, e portando così benefici anche al sistema economico generale.

Il tutto fu sostenuto da varie leggi sul comparto edilizio, in particolare l'atto legislativo del 25 Giugno 1865 N. 2359. Questo, oltre a dare varie disposizioni in materia di regolazione architettonica, concedeva allo Stato il potere di espropriazione di beni, immobili e terreni per la pubblica utilità in cambio di un'indennità. Ciò significa sostanzialmente che si diede inizio alla campagna di legislazione urbanistica per mitigare un settore con un peso in rapida crescita, e di favorire il benessere della comunità piuttosto che l'opportunità di profitto del singolo¹⁸.

¹⁷ http://www.area167.org/?page_id=159

¹⁸ <https://www.protezionecivile.gov.it/it/normativa/legge-n--2359-del-25-giugno-1865--espropriazioni-per-causa-pubblica>

La situazione nella capitale

All'indomani del 1870 Roma, più che la capitale di uno stato, aveva le sembianze di un villaggio medievale, una sorta borgo rurale immerso in un contesto di prati ed aree bucoliche eretto su ciò che rimaneva di un grande splendore passato.

Ma con la legge N.33 del 1871 ottenne lo scettro di capitale del Regno d'Italia, e dunque fu investita da profondi mutamenti a livello urbanistico, funzionale ed immobiliare con lo scopo di renderla il fiore all'occhiello d'Europa¹⁹. Vari palazzi e nuove costruzioni vennero concesse in usufrutto a cariche statali; ad esempio il palazzo del Quirinale, originariamente residenza estiva dei pontefici, diventò la residenza del Re, ed ancora oggi come Presidenza della Repubblica.

Furono svolte ingenti opere architettoniche come il Vittoriano, lavori pubblici riguardanti la funzionalità e la bellezza della città come la tanto attesa arginatura del Tevere²⁰ o la costruzione del Palazzo delle finanze.

Forzando così la crescita cittadina, e ponendo Roma sotto i riflettori europei per il suo repentino sviluppo, non solo si è riusciti a modificare la città, ma con essa anche la struttura sociale che la componeva: artisti, giornalisti, importanti funzionari amministrativi diventano una parte rilevante della popolazione, non più l'élite, essendo attratti dallo charme romano. Ciò significava nuove esigenze da soddisfare per una nuova clientela più pretenziosa: beni di lusso, alta ristorazione ed eventi di svago entrarono a far parte del core business capitolino, e con essi i locali dove

¹⁹ Vittorio Vidotto, *Roma contemporanea*, Laterza, 2006

²⁰ In pratica, la città fu per una trentina d'anni un grande cantiere: l'arginatura del Tevere, che consistette nella costruzione degli argini ancora oggi visibili, che cambiò il rapporto della città col fiume (e che si protrasse per cinquant'anni) s'intrecciò con la costruzione della rete fognante e l'ampliamento del sistema idrico, e con la costruzione dei ministeri

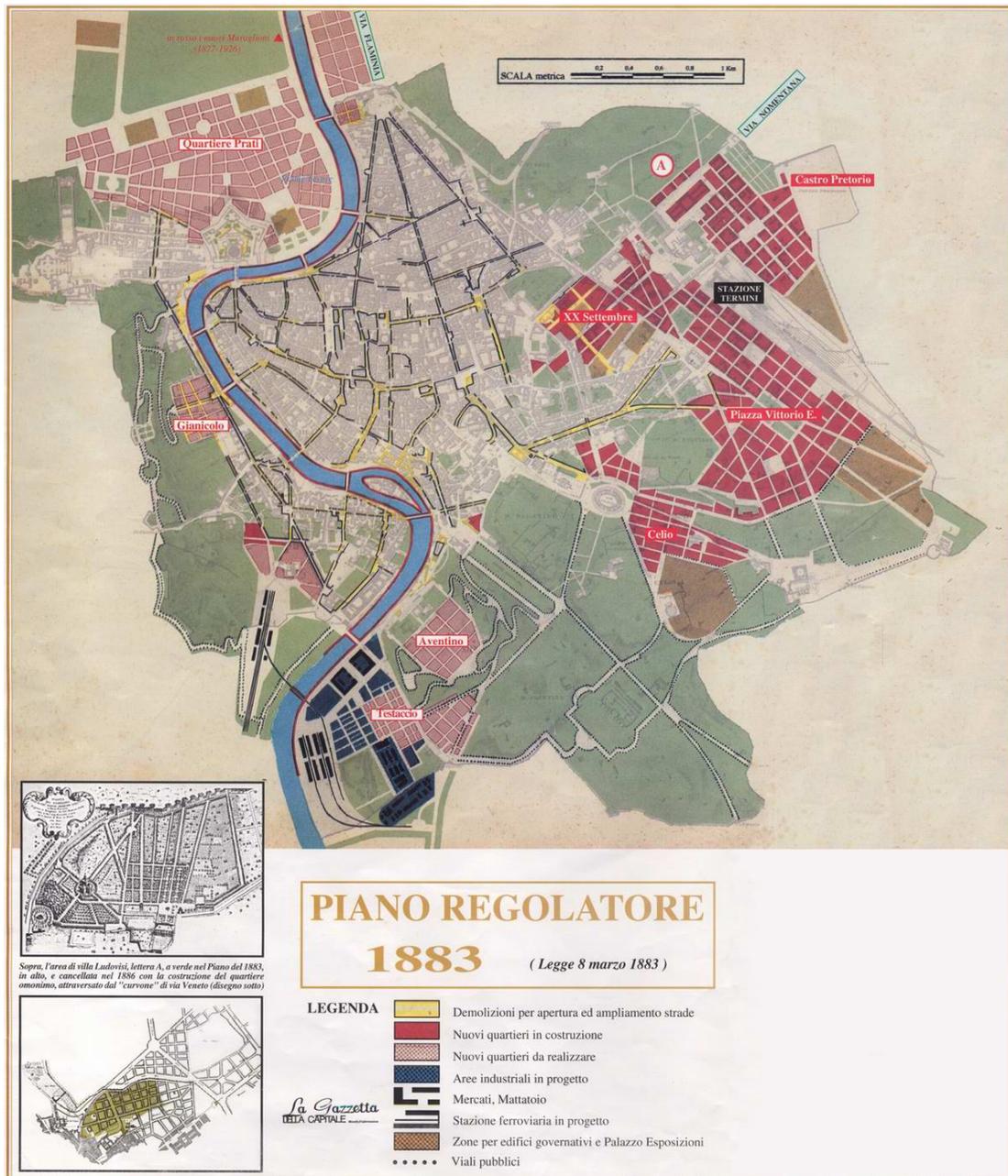
tali servizi venivano erogati. Iniziarono dunque a crearsi delle vie o interi quartieri dedicate ad attività commerciali principalmente nel centro della città, portando un vero e proprio boom nei canoni di locazione soprattutto degli immobili al piano terra per via della presenza di ampie vetrine su strada²¹.

In particolare grazie a questo fenomeno a Roma, come nelle altre principali città, cambiò per sempre quella che era l'accezione che si aveva degli edifici, sia ad uso residenziale che commerciale: mentre infatti prima erano concepiti come mere abitazioni o luoghi dove svolgere una professione, in questi anni venne introdotto il concetto di investimento immobiliare. Il mercato infatti offrirà da ora in poi delle vere e proprie opportunità fruttifere; poiché attraverso l'impiego di capitali propri, o prestiti bancari, finalizzati all'acquisto, si percepisce una rendita perpetua in termini di canone d'affitto, fonte di liquidità non indifferente. In aggiunta si andava a stabilizzare il proprio patrimonio ottenendo una riserva di valore pressoché intangibile da ogni tipo di shock esterno. Questo è il motivo che porterà il loro mercato ad essere sempre più equiparabile a quello delle attività commerciali piuttosto che quello di beni sterili; tanto che nel secolo a seguire seguirà la creazione di una vera e propria borsa immobiliare.²²

²¹ Italo Insolera, *Roma moderna. Un secolo di storia urbanistica*, Einaudi 2001

²² Listino immobiliare realizzato da personale tecnico qualificato, che raccoglie i dati relativi alla stragrande maggioranza delle transazioni immobiliari effettuate all'interno di un'area di riferimento.

La fig.1 rappresenta il piano regolatore edilizio della città di Roma nel 1883, a seguito di integrazioni del precedente²³



Come si può vedere sono in programma costruzioni di nuovi quartieri residenziali, edifici governativi ed altre strutture necessarie come aree sub-industriali e mercati, oltre ad ampliamenti della viabilità cittadina tramite demolizione e riedificazione.

²³ https://it.wikipedia.org/wiki/Urbanistica_a_Roma_tra_il_1870_e_il_2000

Crisi di fine Ottocento

La fine del secolo rappresentò per l'Europa, ed in particolare per l'Italia un periodo di perturbazioni economico-sociali. Lo stato infatti era impegnato attivamente nello sviluppo nazionale, cercando soluzioni alternative sia per le operazioni di raccolta sia per quelle di impiego.

Con l'obiettivo di modernizzare il Paese risultò necessario trovare nuove risorse che permettessero di soddisfare il fabbisogno finanziario nazionale, e per questo si ricorse a diverse strategie: l'inasprimento della pressione fiscale, l'indebitamento pubblico e la vendita di beni demaniali appartenenti allo stato ed alla sfera ecclesiastica; metodi sicuramente non ortodossi o propedeutici ad una crescita sana, ma che rispecchiavano le esigenze di cambiamento dell'epoca.

Nel frattempo due crisi colpirono l'Europa nel 1873. L'8 Maggio la mole smisurata di ordini di vendita, causata dal timore dell'erosione dei patrimoni, portò al crollo della borsa di Vienna; con conseguente aumento della disoccupazione e deflazione. Inoltre sul territorio colpì anche quella di tipo agrario, imponendo alle varie nazioni di reagire come potessero. In particolare l'Italia essendo meno impegnata in relazioni di scambio internazionali risentì con qualche anno di ritardo dei suoi effetti, ma fu comunque un colpo pesante ed il passo fondamentale per la velocizzazione dell'industrializzazione del Paese. Infatti con il verificarsi di questo evento si comprese che il settore primario non era più in grado di sostenere la Nazione, portando così industriali e proprietari terrieri a rivoluzionare le proprie attività concentrandole principalmente sul settore secondario. Scelta azzardata ma allo stesso tempo audace, tanto che fu l'inizio di un periodo di grande crescita economica. Come ogni squilibrio però, essendo i

sistemi economici sempre più interconnessi, non passò molto tempo prima che questa divenne una crisi riguardante la totalità della produttività aggregata. In Europa il Prodotto Interno Lordo medio ebbe oscillazioni negative con un range tra -4% e -8%²⁴.

Come se non bastasse gli Italiani furono scossi anche da uno scandalo, questa volta finanziario-bancario²⁵. Moltissimi capitali affluirono in Italia per il finanziamento delle opere edilizie causa di speculazione già citate in precedenza; ma terminato il boom delle costruzioni e liquidando le proprie posizioni molte società edili, e con loro le banche che le avevano sostenute si trovarono a dover affrontare crisi di liquidità e credito²⁶. Furono numerosissimi anche i casi di fallimenti privati; fiduciosi che il settore immobiliare ormai potesse solo che espandersi, in molti intrapresero investimenti smisurati, con esposizioni prive di qualsiasi tipo di garanzia solida, o con mere ipoteche su immobili ormai vittime di una bolla speculativa, sfruttando la leva finanziaria offerta dalle banche in un'ottica di liberalizzazione.

Il caso più eclatante di tutto ciò è rappresentato dallo scandalo della Banca Romana del 1892-1894, coinvolta nell'eccessiva emissione di fondi per coprire gli ammanchi di cassa derivanti dal foraggiamento edilizio, e per assolvimento di richieste di cariche istituzionali al quanto discutibili, tanto che pochi anni dopo ne venne ordinata la liquidazione forzata. Il tutto mise in risalto la necessità di accentramento del settore bancario sotto la direzione di una banca centrale.

²⁴ Marco Fortis, *Lezioni dal passato, Per battere la crisi imitate Rockefeller nel crack del 1873*. Il Sole 24 ore

²⁵ Marco Fortis, *The Chronicle of Higher Education*. Un anno dopo il fallimento della Lehman Brothers nel 2008 pubblica un articolo dove paragona la crisi finanziaria di fine Ottocento a quella dei mutui sub-prime per la pericolosità delle bolle immobiliari

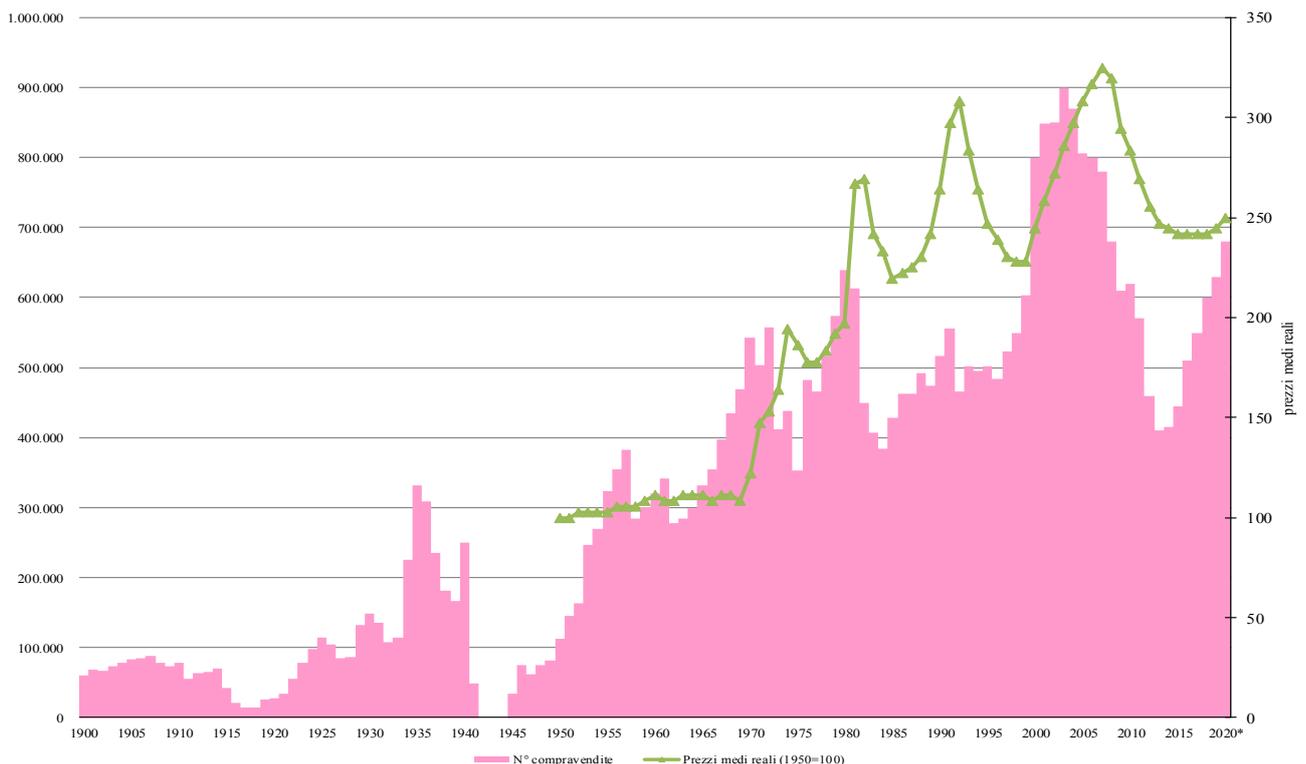
²⁶ <https://www.acomea.it/la-verita-vi-prego-sul-denaro/in-tour/roma-teatro-argentina-lo-scandalo-della-banca-romana-una-storia-italiana/>

Capitolo 2

Il decollo industriale in età Giolittiana

Delineati i principali avvenimenti del 19° secolo è possibile fare un focus maggiormente approfondito sull'andamento del mercato immobiliare a partire dal take-off italiano dei primi del Novecento. Infatti se finora il trend era stato pressoché sempre positivo per le espansioni delle città, salvo qualche fluttuazione temporanea, negli anni compresi tra 1900 e 2000 si sono susseguite fasi di espansione e contrazione derivanti da shock e vere e proprie catastrofi, le quali hanno messo per più volte a dura prova la stabilità mondiale.

Il mercato immobiliare italiano, 1900-2020*



Il grafico²⁷ rappresenta l'andamento nel mercato immobiliare del secolo scorso, mostrando volumi di vendita (in rosa) e andamento dei prezzi (verde)

Coadiuvata da una congiuntura positiva a livello europeo, l'economia italiana vide sotto il controllo di Giovanni Giolitti un periodo di intenso sviluppo che coinvolse ogni ramo di attività. Fu tale da passare alla storia come “decollo industriale” in quanto registro il più alto tasso di crescita dell'Italia liberale²⁸. Vennero introdotte infatti una vasta gamma di riforme economico-sociali tramite una politica sicuramente efficace analizzandola ex-post, ma allo stesso tempo controversa in alcuni aspetti. Era liberale nel rapporto tra stato e lavoratori, ma sosteneva comunque l'importanza dell'intervento statale al pari di un investitore privato nei settori strategici, tanto che tale strategia passò alla storia come “capitalismo di stato”.

Iniziarono una serie di opere edilizie necessarie per sostenere lo sviluppo così repentino del Paese. La rete ferroviaria venne portata pressoché a termine grazie alla legge sulla nazionalizzazione della medesima, e l'impegno di magnati della metalmeccanica²⁹. L'inesorabile avanzamento dell'industrializzazione, e la crescita delle imprese stesse grazie alla separazione tra proprietà e management, diede un ulteriore input all'urbanizzazione già in corso ed all'ampliamento del mercato immobiliare.

Oltre che appartamenti per la classe operaia e quelli destinati alla fascia dirigenziale, era necessario riallocare tutte le infrastrutture, ed i loro

²⁷ Istat, *Un secolo di mercato immobiliare*

²⁸ G. Pescosolido, *Agricoltura e industria nell'Italia unita*, Nuova Cultura, Roma 2009

²⁹ E. Gentile, *Le origini dell'Italia contemporanea*, Laterza, 2003

impiegati, necessarie al corretto funzionamento del paese: uffici postali, telegrafici e ogni altro servizio di pubblica utilità.³⁰

Moltissime furono le imprese edili che si spostarono nel nord, o che comunque avevano appalti o altri tipi di incarichi nella regione³¹, sfruttando l'ormai inesorabile divario creato tra Settentrione e Meridione. Nonostante la Capitale fosse ormai da molti anni Roma, il polo produttivo della patria si concentrò sempre più nel triangolo industriale, tra Milano, Torino e Genova, offrendo straordinarie opportunità nella costruzione di nuovi impianti, soprattutto nel settore automobilistico, metallurgico e chimico³².

Ne risultò l'aumento sia degli investimenti, sia dello sviluppo della loro composizione: da 1.2 miliardi a 3.99 Miliardi di lire, con una crescente quota in stabilimenti per la fabbricazione di beni intermedi e finali.

Settore immobiliare in periodo di guerra: I e II conflitto mondiale

Dopo un periodo di pace e crescita economica il Mondo pensava che ormai la strada fosse quella della stabilità e sviluppo. Niente di più sbagliato.

Non era altro che la quiete prima della tempesta, in quanto la prima metà del 20° secolo fu dilaniata dalla crudeltà umana concretizzata nelle 2 guerre

³⁰ G. Pescosolido, *Unità nazionale e sviluppo economico in Italia 1750-1913*, Nuova Cultura, Roma 2014

³¹ L'espressione triangolo industriale indica un'area fortemente industrializzata e attiva corrispondente al triangolo con vertici in alcune città. Per antonomasia si riferisce a quello Torino-Milano-Genova.

³² V. Castronovo, *L'industria italiana dall'Ottocento a oggi*, Mondadori, Milano 1980

mondiali, oltre ad altre catastrofi come la “pandemia Spagnola³³” e la “Grande depressione”.

I due conflitti furono estremamente diversi fra loro, nelle cause, nello svolgimento, e negli effetti. Un elemento però lo hanno avuto in comune, o almeno in parte, il comportamento del mercato immobiliare.

Quindi per facilità di analisi andremo a studiarne i fattori che lo hanno influenzato nel trentennio in questione, evidenziandone similarità o differenze, qualora presenti.

- In primo luogo durante questi anni ci fu un regresso su quella che era l’idea di immobile. L’ultimo secolo aveva portato numerosissime occasioni di investimento in relazione al comparto edilizio abitativo e commerciale, rendendo dunque la compravendita immobiliare molto più fluida e veloce tanto da avere creato bolle speculative. Sotto i bombardamenti nemici questa idea non ci mise molto ad essere sovvertita, o quanto meno accantonata. Il “mattone” infatti è passato da essere un bene fruttifero, ad un bene rifugio, dunque come riserva di valore. Ciò poneva ai proprietari due grandi problemi: essendo un bene rifugio definito come “ quello che ha un valore intrinseco reale anche in periodi di elevata inflazione, e che possa essere usato in qualsiasi mercato come merce di scambio”³⁴, come può mantenere il proprio valore dopo essere stato distrutto? O anche qualora fosse integro, come può essere utilizzato come merce di scambio? Questi due quesiti danno la risposta al perché in situazioni simili, nonostante rappresenti una solida riserva di valore su carta, una proprietà è l’investimento meno liquido sul mercato, soprattutto in tempi di guerra.

³³ L’influenza spagnola, conosciuta anche come la spagnola o la grande influenza, fu una pandemia influenzale di natura virale e insolitamente mortale, che fra il 1918 e il 1920 uccise dalle decine al centinaio di milioni di persone nel mondo.

³⁴ Treccani, definizione di bene rifugio

- In seguito è necessario esaminare i volumi di negoziazione risalenti a quel preciso intervallo temporale. Definirle come delle semplici fluttuazioni è un eufemismo: si è assistito infatti ad una massiccia contrazione nel 1915 a 1,3 compravendita ogni 1000 abitazioni esistenti, fino ad arrivare al 1940 con cifre che rasentano lo 0 su 1000³⁵, tanto che il periodo dal 1940 al 1945 fu definito come “paralisi del mercato immobiliare”. Le cause di questo shock furono varie e derivanti da scosse interne ed esterne. Del resto come in ogni conflitto il popolo risultava dilaniato dall’inflazione, infatti fino alla sottoscrizione di accordi economico-finanziari come “Bretton Woods” e “Gatt³⁶”, il livello aggregato dei prezzi fluttuava a livelli spaventosi, decretando arresti temporanei dei mercati interi.
- Degna di nota è anche la riduzione di domanda internazionale di immobili. L’instabilità geopolitica aveva innalzato di molto la difficoltà ed i costi di spostamento, e di conseguenza sia abitazioni, sia terreni o locali commerciali furono ceduti o abbandonati in quanto inutilizzabili.
- Come se non bastasse nell’epoca della seconda guerra mondiale, fu emanata una legge che afflisse ancor di più un mercato ormai stremato. Il decreto legge del 19 Giugno 1940 n. 953, sanciva “il blocco delle costruzioni edilizie private, degli impianti industriali e degli affitti³⁷”, il tutto con lo scopo di convogliare sforzi industriali, materiali e fondi nell’economia bellica, unica fonte di reddito provvisoria.

³⁵ Marco Breglia, *Un secolo di mercato immobiliare*, ISTAT

³⁶ (*General Agreement on Tariffs and Trade*) Accordo generale sulle tariffe e sul commercio, concluso a Ginevra nell'ottobre del 1947, da 23 fra i paesi partecipanti alla commissione preparatoria della Conferenza internazionale per il commercio e l'occupazione

³⁷ <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:regio.decreto.legge:1940-06-19:953>

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1940/10/05/234/sg/pdf>

La capitale del Fascismo

L'ascesa al potere del regime totalitario fascista portò ad una vera e propria rivoluzione nel settore edilizio, rispecchiando quello che era il suo programma politico ed i suoi ideali fondatori.

La rinascita della capitale fu ispirata alla gloria di cui visse ai tempi dell'impero romano, e su questa strada iniziò la glorificazione di Roma. L'obiettivo era uno: modellare la città in modo tale da renderla l'orgoglio italiano, e che potesse soprattutto manifestare la potenza del Fascismo³⁸. In quest'ottica il paesaggio urbano subì innumerevoli trasformazioni; la tipica composizione della città di stampo medievale, composta da piccoli borghi e vie caratteristiche, risultava ormai arcaica e di intralcio ad un paese che voleva dimostrare la propria ripresa verso l'innovazione e la funzionalità. Iniziò infatti la stagione delle demolizioni; palazzi, strade e perfino interi quartieri furono espropriati per lasciare spazio all'irrefrenabile dittatura, andando dunque a rimodellare non solo l'estetica della città, bensì la sua composizione architettonica e strutturale, plasmando, dove necessario, nuove zone per creare grandi spazi pubblici contornati da maestosi palazzi marmorei.

Nonostante si professava una come una politica di liberazione edilizia, la maggior parte dei lavori di riqualificazione non furono a scopo migliorativo, bensì per ragioni di tipo propagandistico. Il tutto accompagnato dal nuovo piano regolatore del 1931.

L'ideologia di Mussolini, e la sua particolare visione urbanistica, calzò alla perfezione con il principale movimento architettonico italiano dell'epoca, il "razionalismo". Questo si riferisce a "quella corrente architettonica che si è

³⁸ G.Ciucci, *Gli architetti e il fascismo*, Einaudi, 2002

sviluppata in Italia negli anni venti e anni trenta del 20° secolo in collegamento con il Movimento Moderno internazionale, seguendo i principi del funzionalismo³⁹, e risulta essere una quasi perfetta concretizzazione di ciò che si voleva fare di Roma. Questo stile si basava su un massiccio utilizzo di materiali di stampo industriale come il calcestruzzo. La presenza di elementi strutturali solitamente in acciaio o anch'essi in cemento a armato ben in vista, oltre ad avere una funzione strutturale simboleggiavano la forza e imponenza dell'Italia. Spazi ampi con forme geometriche e soprattutto una grande attenzione alla disposizione delle facciate, le quali dovevano essere il più ampie possibile e libere da ostacoli che potessero intralciarne la vista, erano la priorità delle nuove disposizioni urbane. I maggiori esponenti di questa corrente furono i membri del “Gruppo 7⁴⁰” che in seguito aderirà al “M.I.A.R⁴¹”.

Alcune delle opere demolitrici che ricordiamo in questa sede sono: la bonifica intorno alla zona di Piazza Venezia dei piccoli borghi spesso fatiscenti e sicuramente antigienici per far godere il popolo italiano di una vista perfetta sul foro di Traiano. Ma la più celebre in assoluto fu la realizzazione di Via della Conciliazione. A partire dal 1936 per circa 15 anni l'intero quartiere di spina di Borgo fu snaturato e privato del suo antico splendore per far spazio alla nuova “Via della Conciliazione”, una mastodontica iniziativa architettonica che permise l'accesso diretto da Lungotevere a San Pietro. Il tutto ovviamente a discapito dei cittadini, i quali non fecero altro che rimanere inermi, in quanto la legge sulle espropriazioni per “pubblica utilità” rendeva il tutto lecito, e si dovettero accontentare di miseri alloggi nella nascita periferia romana.

³⁹ <https://www.beniculturalionline.it/post.php?n=998>

⁴⁰ Il Gruppo 7 è stato un collettivo di sette architetti del Politecnico di Milano che ha portato in Italia le idee del Movimento Moderno

⁴¹ Movimento Italiano per l'Architettura Razionale, formatosi nel 1928

Questa nuova frazione cittadina prese il nome di borgata, suddivisibile in ufficiale e spontanea. Tralasciando la seconda che rappresenta un fenomeno onnipresente, e comprensibile in tutte le maggiori aree urbane, quelle ufficiali furono il frutto della pianificazione urbanistica, finalizzata a “fare pulizia”. Non fu altro che un modo violento, e per certi sensi crudele, di denominare la liberazione del centro della città da piccole botteghe ed attività di quartiere che in molti casi costituivano una parte portante dell’economia rurale, per far spazio al nuovo canone estetico, il tutto rimarcando una filosofia selettiva di stampo “Darwiniano”⁴². Infatti queste realtà furono trasferite forzatamente per l’appunto nelle borgate incentivando ancora di più la volontà di distacco tra la Roma rurale, e quella civile⁴³.

E’ comunque necessario affermare che molte opere risultarono estremamente utili e ben riuscite, tanto è che sono utilizzate ancora oggi. Alcuni esempi sono il quartiere E42, anche detto EUR, la Città universitaria, il Foro Italico ex Foro Mussolini, Cinecittà⁴⁴...

A livello immobiliare questa rivoluzione giovò al popolo, approfittando infatti di una ripresa post-bellica e dell’influsso positivo dei “felici anni 20” il mercato ebbe una notevole crescita, sia nel livello aggregato dei prezzi delle abitazioni, sia nei volumi di compravendita. Analizzando l’indice di dinamicità immobiliare si può notare l’incredibile picco raggiunto nel 1934 con ben 331.000 abitazioni vendute in un anno, cifra che sarà raggiunta solo con il boom economico circa venti anni dopo⁴⁵.

⁴² In questo caso si fa riferimento al darwinismo per la spietata selezione che il regime fascista fece nelle città, sostituendosi all’efficienza allocativa, o nel caso di Darwin alla natura

⁴³ Franchetti Pardo, *L’architettura delle città italiane del 20° secolo, dagli anni Venti agli anni Ottanta*, Jaca book, 2003

⁴⁴ Ruth Ben-Ghiat, docente di Storia e Studi italiani presso la New York University, articolo del New Yorker

⁴⁵ Mario Breglia, ISTAT, scenari immobiliari

Capitolo 3

La ricostruzione

All'indomani della fine della seconda guerra mondiale l'Italia verteva in condizioni disastrose; infatti il conflitto svolto in territorio nazionale, aveva provocato conseguenze inimmaginabili letteralmente paralizzando il sistema economico; tanto che si assiste ad uno spaventoso crollo del PIL del 55% in meno di 7 anni. E' anche vero però, che questi anni furono di fondamentale importanza in quanto costituirono le basi per quello che è passato alla storia come il “miracolo economico⁴⁶”.

In questo scenario apocalittico vari furono i tentativi di dare una stima, per lo meno approssimativa, dei danni provocati da un evento così atroce sul patrimonio abitativo, artistico e sociale⁴⁷.

La distruzione totale ammontava a 3.200 miliardi di lire, in particolare furono persi 1.9 milioni di vani utili su un totale di 34 milioni ed altri 6 milioni apparivano estremamente danneggiati.

Il comparto dei trasporti risultava anch'esso compromesso. Infrastrutture come porti, stazioni e ferrovie si rivelarono inutilizzabili a causa dei danneggiamenti arrecati a vie elettriche, binari e ponti, in particolare circa il 40% della linea ferroviaria fu perduto⁴⁸.

⁴⁶ Indro Montanelli, *L'Italia del miracolo*, introduzione, Bur, 2012

⁴⁷ Pasquale Saraceno, *La ricostruzione industriale italiana*, 1947

⁴⁸ Marcello De Cecco, *La politica economica durante la ricostruzione*

Fortunatamente però meno gravi furono le conseguenze sul settore industriale, queste infatti ammontavano ad un mero 8% della capacità degli impianti esistenti, lasciando dunque il comparto produttivo pressoché indenne.⁴⁹ Fu questa con assoluta probabilità la fortuna, se così può essere definita, dell'Italia: un paese totalmente da ricomporre, con tutte le opportunità che ne derivano, e con l'industria in grado di sostenere abbondantemente la ricostruzione post-bellica. Risultò particolarmente rapida anche grazie alla presenza di aiuti internazionali come il "Piano Marshall⁵⁰" il quale foraggiò la ripresa economica europea tramite l'approvvigionamento di beni come combustibili, alimentari, tessili ed industriali in grado di soddisfare le esigenze dei cittadini tanto quanto quelle produttive.

Particolarmente grave fu anche lo spropositato aumento dell'inflazione a seguito alla cessazione dei conflitti. Provocata da fattori come la scarsità ed il razionamento di merci di ogni tipo, ed una temporanea anche se molto grave flessione della produzione, ne risultò che il costo medio della vita di una persona, dall'inizio della guerra crebbe in maniera esponenziale tanto da arrivare ad essere 40 volte più oneroso a pari stile di vita⁵¹. L'aumento spropositato dei prezzi si riflesse anche sul mercato immobiliare. Le case infatti, intese come luogo dove abitare, raggiunsero prezzi folli in preda ad una feroce speculazione, finché con la riforme anche di tipo agrario iniziarono opere di espropriazione statali con lo scopo di costruire e concedere una dimora alle famiglie meno abbienti.

⁴⁹ Banca d'Italia, stime su scenari post bellici

⁵⁰ Ufficialmente chiamato piano per la ripresa economica europea (European Recovery Program) fu uno dei piani politico economici statunitensi per la ricostruzione dell'Europa dopo la seconda guerra mondiale. Annunciato da George Marshall nel 1947 consisteva in uno stanziamento di oltre 12,7 miliardi di dollari

⁵¹ Luigi De Rosa, *Lo sviluppo economico dell'Italia dal dopoguerra a oggi*, Laterza, 1997.

Miracolo economico e Boom edilizio

Gli anni che vanno dal 1950 al 1963 passarono alla storia come quelli del “miracolo economico”. Durante questi l’Europa, ed in particolare l’Italia, ha vissuto un periodo di crescita e trasformazione sociale straordinario, il quale ha plasmato indissolubilmente la società, rendendola una potenza al pari di quelle occidentali, e molto più simile a quella conosciuta al giorno d’oggi⁵². In quest’ottica descriveremo le principali cause di tale sviluppo, e come questo si è presto tramutato nella crescita edilizia da noi riscontrabile. La fattispecie avvenuta negli anni Sessanta, e conosciuta come “boom edilizio” è un’efficace espressione utilizzata per descrivere l’incredibile incremento della produzione edilizia e ricavi del settore derivanti da costruzioni e compravendite immobiliari.

Come primo dato è necessario soffermarsi ancora una volta sull’andamento demografico italiano, il quale ebbe una fase di crescita costante a partire dal fine guerra della durata di un ventennio. Il conflitto infatti aveva portato ad una vera e propria decimazione del popolo italiano: le vittime ufficialmente dichiarate ammontarono a 500.000 persone, non calcolando deportati deceduti al di fuori della patria, figli di soldati il quale destino fu tragico, e mutilati di guerra. Il tutto ulteriormente aggravato dall’esodo di tutti coloro che avevano abitato il Paese nel periodo bellico, come soldati nazisti o prigionieri di guerra. Tutto ciò spinse il popolo italiano a ricostruire la società anche a livello demografico. Favorita dalla riduzione del tasso di mortalità e migliori condizioni e prospettive di vita, la popolazione passò da 47.517.000 nel 1951 fino a 50.625.000 di abitanti⁵³.

⁵² Eric J.E. Hobsbawn Age of extremes, The short twentieth century, 1994

⁵³ Stefano Baldi e Raimondo Cagiano, *La popolazione italiana. Storia demografica dal dopoguerra ad oggi*, Bologna 1992

Un altro elemento che accompagnò il progresso furono i profondi mutamenti strutturali del sistema economico derivanti dalla già citata industrializzazione nazionale. Reparti come quello automobilistico, metalmeccanico e tessile furono i protagonisti di tale fenomeno, tanto che a partire dal 1951 gli addetti del settore primario diminuirono del 17% spostandosi nel secondario e nel crescente terziario⁵⁴. Il tutto portò ad un progressivo abbandono delle campagne e come conseguenza una forte crescita della presenza di classi operaie nelle periferie urbane. Tale trasferimento, in particolare dal Mezzogiorno, fu incoraggiato ancor di più dalla modernizzazione agricola, la quale tramite meccanizzazione ed uso di concimi e pesticidi efficaci, rese la produzione di generi alimentari maggiormente efficiente a parità di output prodotto.

La transizione della forza lavoro di cui si è appena parlato è illustrata da vari studi condotti dall'economista americano Kindleberger, il quale mostra come lo sviluppo economico italiano non è stato altro che il raggiungimento dell'efficienza allocativa delle risorse che, per un retaggio culturale-economico arretrato, non risultava adeguato ad una nazione con così grandi potenzialità⁵⁵; ne derivarono infatti aumenti sia della produzione aggregata, sia dei redditi pro capite i quali in 10 anni furono quasi raddoppiati.

Fattore non meno rilevante per l'esplosione del mercato immobiliare fu la presenza di bassi tassi di interesse che il sistema bancario offriva in quegli anni. Ristrutturato con la legge del 1936 risultò capace di erogare finanziamenti mediante nuovi istituti che resero l'accesso al credito pratico e conveniente, sia per grandi imprenditori, sia per piccole realtà come mutui sull'abitazione principale.

⁵⁴ Nicola Crepax, *Storia dell'industria italiana: uomini, imprese e prodotti*, Il mulino, 2002

⁵⁵ Charles Kindleberger, *Leggi economiche e storia dell'economia*

Volendo dare una stima quantitativa del miracolo economico in Italia, si comprende a pieno il perché della sua importanza a livello storico. Tra il 1951 ed il 1963 il PIL ebbe una crescita media del 5,9% con un picco nel 1961 di 8,3%; mentre il reddito nazionale lordo⁵⁶ arrivò a 31.261 miliardi di lire. Sul piano immobiliare il boom economico coincise con il raggiungimento della stabilità di prezzi e volumi di acquisto di immobili che salirono dalle 280.000 alle 370.000 unità⁵⁷.

La parentesi INA-Casa

In questo glorioso ventennio , oltre all’edilizia privata, in Italia si sono susseguiti una serie di ingenti investimenti in ambito di edilizia popolare, il maggiore dei quali fu il piano “INA-Casa”.

Il 28 Febbraio del 1949, tramite la legge n. 43, il Parlamento dichiarò l’approvazione del progetto “ Provvedimenti per incrementare l’occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori”, un piano di intervento statale ideato dal ministro del lavoro Fanfani, per la realizzazione di alloggi residenziali pubblici, che rimase in vigore dal 1949 al 1963⁵⁸.

⁵⁶ Valore che esprime i risultati economici conseguiti dai fattori produttivi residenti nel paese. Si calcola sommando al PIL redditi primari ricevuti dal resto del mondo e sottraendo i flussi corrispondenti versati al resto del mondo. Rappresenta, quindi, il reddito di cui dispone il Paese per i consumi finali ed il risparmio.

⁵⁷ ISTAT, *Un secolo di mercato immobiliare*

⁵⁸ Paola Di Biagi, *La grande ricostruzione. Il Piano INA-Casa e l’Italia degli anni Cinquanta*, Roma, Donzelli

Iniziato durante il periodo della ricostruzione, il programma si rivelò un vero e proprio punto di svolta economico-sociale, in quanto diede la possibilità a migliaia di nuclei familiari di migliorare la propria condizione abitativa, beneficiando di appartamenti appena costruiti, moderni e confortevoli.

Per la prima volta in queste opere urbanistiche, affianco al rilancio dell'economia ed al sostegno dell'occupazione, emerse quella che era la parte solidaristica del tutto. Costruendo infatti abitazioni così vantaggiose a livello economico, non solo si stava eliminando l'eccedenza di manodopera che il mercato offriva, bensì si stava istituendo una vera e propria forma di "carità istituzionale"⁵⁹. Il Progetto prese vita tramite uno schema misto di finanziamenti: Stato, imprenditori e dipendenti stessi contribuirono in base alle loro capacità, aiutando coloro le cui condizioni erano critiche.

I risultati furono a dir poco sbalorditivi, infatti in 15 anni la "grandiosa macchina per l'abitazione"⁶⁰ costruì 2 milioni di vani utili, con i quali si riuscì a soddisfare il bisogno di 350.000 famiglie; oltre ai posti di lavoro che vennero resi disponibili ad oltre 40.000 impiegati nei cantieri italiani.

D'altro canto però l'eccessiva liberazione ed entusiasmo costruttivo portò ad una deformazione del tessuto urbano originale. Le edificazioni furono talmente numerose e sparse in tutto il territorio nazionale, che al termine del piano ci si rese conto che in molti casi il risultato non fu la semplice realizzazione di nuovi quartieri, bensì intere cittadine a se tanti. Con la complicazione però che non essendo questo l'obiettivo primario, si pensò solo alla parte residenziale, lasciando dunque interi centri isolati e privi di infrastrutture e servizi essenziali.

⁵⁹ Soveria Mannelli, *Fanfani e la casa. Gli anni Cinquanta e il modello italiano di welfare state*, 2002

⁶⁰ Giuseppe Samonà, *Il piano Fanfani in rapporto all'attività edilizia dei liberi professionisti*, 1949

Speculazione edilizia: dal cambio di destinazione d'uso alla legge sul “regime dei suoli”.

Durante la stagione della Ricostruzione e del seguente miracolo economico, gli Italiani si trovarono di fronte ad enormi opportunità, ovviamente derivanti da anni di profonde crisi geopolitiche. Il tutto agevolato da nuovi modelli di sviluppo imprenditoriali tipici del capitalismo, che negli ultimi anni permise l'aumento dei redditi in quasi tutte le fasce sociali.

La speculazione edilizia che caratterizzò quel periodo rappresenta una fattispecie particolare, derivante principalmente da una lacuna nella legislazione del settore. In particolare consisteva nell'acquisto di terreni a prezzi derivanti dall'uso agricolo, per poi procedere successivamente con la costruzione di edifici o infrastrutture di vario tipo. In questo modo, il valore del terreno, una volta urbanizzato, e rivendibile come tale, cresceva a dismisura e poteva essere ceduto ottenendo un surplus derivante dalla differenza tra il costo di acquisto e il prezzo di vendita. Il guadagno così facendo risultava duplice: derivava infatti sia dalla plusvalenza sulla vendita della struttura appena costruita, sia dal cambio di destinazione d'uso del suolo sulla quale essa era stata eretta⁶¹. Infatti all'epoca non era presente una vera e propria regolamentazione che vigeva su questi comportamenti, e fu presto che imprenditori e proprietari terrieri ne trassero vantaggio.

⁶¹ Giuseppe Campos Venuti, *Amministrare l'urbanistica*, Einaudi, 1967

In realtà la situazione non era proprio come appena descritta, la legge N.1150 del 1942⁶² istituì la formazione di piani regolatori generali nel bene del territorio comunale. Alla fine della guerra però l'estetica architettonica e paesaggistica venne messa da parte, favorendo le riedificazioni provando a soddisfare l'ingente domanda di abitazioni. Ma la non coercitività della legge, o per lo meno la mancata applicazione della stessa, favorì un'espansione totalmente incontrollata ed irrazionale, facendo volare il livello dei prezzi ed inaspando ancor di più la domanda di abitazioni.

Un particolare tentativo di intervento dello Stato per mitigare la situazione e risolvere il crescente "problema della casa" ci fu con il disegno di legge sul "regime dei suoli⁶³", promosso da Fiorentino Sullo, ministro dei lavori pubblici.

Partendo dal diritto di espropriazione per pubblica utilità si introdusse il concetto di diritto di superficie: "il diritto ad usufruire del diritto di edificare, ma non della proprietà dei suoli". Nonostante sembri uno scioglilingua il concetto è abbastanza semplice. Il comune espropriava le aree in espansione, conferendo al proprietario un'indennità: questa era pari al prezzo agricolo per terreni non edificati, al valore commerciale per quelli edificati, mentre per quelli edificabili il prezzo era quello dei terreni di nuova urbanizzazione adiacenti sommati alla valorizzazione derivante dalla rendita differenziale. Una volta effettuato ciò il diritto di superficie veniva ceduto all'imprenditore mediante asta pubblica, mentre la proprietà del suolo rimaneva comunale. La proposta, nonostante avesse un reale potenziale, non fu mai approvata a causa del parere contrario di banche, società di costruzione ed altri portatori di interessi coinvolti nel circolo

⁶² <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1942-08-17;1150!vig=>

⁶³ Giuseppe Campos Venuti, *Cinquanta'anni di urbanistica in Italia*, 1993 Bari

d'affari. Si preferì infatti procedere con piccole modifiche per provare a sanare la gradualmente la situazione, anche se con risultati miseri.

La crisi negli anni degli shock petroliferi: 1973 e 1979

In quello che passo alla storia come il “trentennio glorioso” si assistette ad una crescita della ricchezza e del benessere sociale difficilmente riscontrabile in passato. A decretare la fine della pace economica però furono il susseguirsi di eventi racchiusi tra il 1973 ed il 1979, durante i quali il mondo, soprattutto quello occidentale di stampo capitalista, vide profonde trasformazioni economiche.

All'alba del 6 Ottobre del 1973, in particolare nella ricorrenza dello “Yom Kippur⁶⁴”, iniziò l'attacco da parte di Siria ed Egitto ai danni di Israele. I vertici dei paesi OPEC⁶⁵, per interessi economici ma soprattutto ideologici, decisero ovviamente di sostenere l'avanzata araba, mentre le nazioni occidentalizzate, gli Stati uniti fra le tante, si schierarono a favore di Israele. Ne scaturì un aumento spropositato dei prezzi del greggio da parte dei principali produttori, provando ad attentare alla catena di approvvigionamento di tutti coloro che si erano esposti come filo-israeleiani, razionando o addirittura interrompendo i flussi di petrolio verso gli

⁶⁴ Yom Kippur è la ricorrenza religiosa ebraica che celebra il giorno dell'espiazione

⁶⁵ Organization of the Petroleum Exporting Countries, la quale comprende 13 paesi formanti un cartello economico per produzione e negoziazione del petrolio

importatori⁶⁶. Fu questo l'inizio della prima crisi energetica del 1973, la quale presto si tramutò in recessione economica.

La conseguenza maggiore di tale shock fu l'impennata dell'inflazione, con un tasso medio del 13,5% annuale sino all'indomani degli anni Ottanta. L'aumento del prezzo del greggio infatti colpì il mondo durante anni di forte dipendenza economica dall'oro nero⁶⁷, e dunque intaccando l'elemento principe di molte catene del valore si provocò l'apprezzamento di quasi ogni tipo di bene e servizio. Ovviamente questa si riflesse anche sul mercato immobiliare. L'inesorabile aumentare dei prezzi spinse i cittadini a cercare un bene rifugio che potesse tutelarli, anche in maniera marginale, dalla situazione che stavano vivendo. Inoltre il costo medio di costruzione delle abitazioni fu più che duplicato; materiali edili come acciaio e cemento subito divennero più cari a causa della difficoltà con i quali potevano essere fabbricati e trasportati, per non parlare di macchinari edili come ruspe e camion i quali ovviamente erano alimentati a benzina⁶⁸. Il tutto nella cornice di una nuova espansione cittadina.

Questo evento fu particolarmente dannoso al complesso economico italiano in quanto dovette affrontare un periodo caratterizzato dalla combinazione di inflazione e recessione, denominata stagflazione. Ciò significò che non solo la spesa per gli immobili aumentava, ma nel frattempo la salute dell'economia si aggravava a causa di una contrazione degli acquisti e della redditività dei fattori produttivi. In questi anni ci fu inoltre un cambio di mentalità, passando dall'era dell'accumulazione quella della sostituzione, anche immobiliare, mettendo in discussione le basi del consumismo moderno.

⁶⁶ Francesco Petrini, *La crisi energetica del 1973. Le multinazionali del petrolio e la fine dell'età dell'oro nero*, 2012

⁶⁷ Ugo Bardi, *La fine del petrolio*, 2003, Editori Riuniti

⁶⁸ Richard Heuinberg, *La festa è finita*, Fazi Editore 2004

A pochi mesi dal secondo shock petrolifero del 1979, il quale ebbe conseguenze simili lasciando però tracce sul tessuto economico ben più profonde, il settore immobiliare dovette fare i conti con un elemento legislativo che gli diede l'ennesima violenta scossa. Il 27 Luglio 1978 venne emanata la "Disciplina delle locazioni di immobili urbani", anche detta "Legge equo canone⁶⁹". Questa introdusse nel sistema giuridico italiano un metodo standardizzato per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo. Si fissò l'importo massimo della somma che poteva essere percepito dal locatore al 3,85% del valore locativo⁷⁰, mediante parametri basati su caratteristiche dell'edificio e dati catastali; e solo qualora l'immobile fosse fornito di arredamento completo esso poteva essere soggetto ad un aumento del 30%, con durata contrattuale minima di 4 anni.

La ripercussione di questa manovra fu una rapida vendita dei proprietari di case destinate ad essere affittate, con una caduta negli acquisti di oltre 210.000 abitazioni nel lasso di 5 anni⁷¹, soprattutto per coloro alla ricerca di abitazioni da dare in locazione o in subaffitto.

Fatto sta che dopo una fase di stabilità durata fino all'inizio degli anni Settanta, il mercato del "mattone" iniziò un periodo di vertiginosi sali-scendi, entrando nella cosiddetta "girandola dei mercati finanziari⁷²".

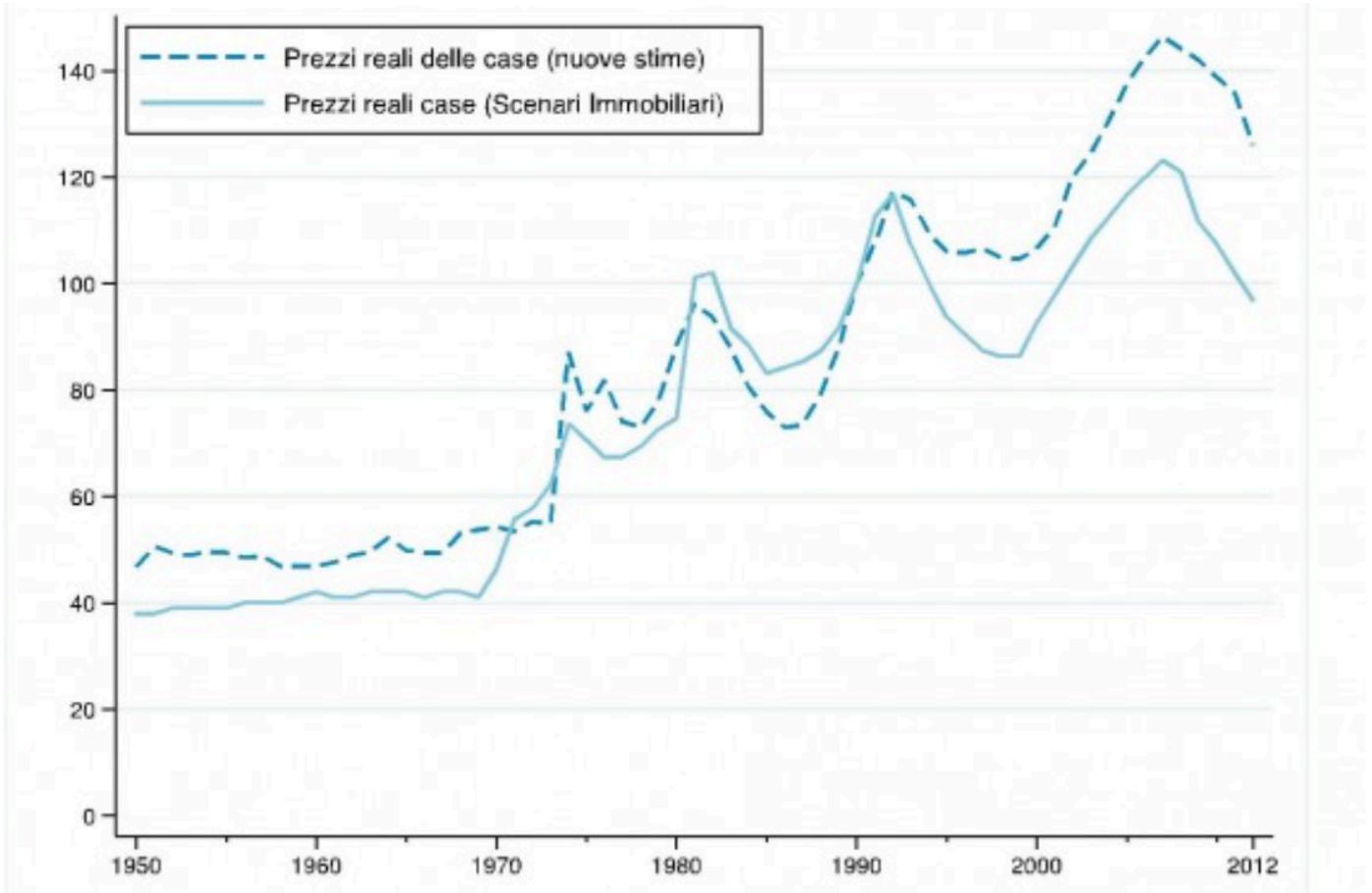
⁶⁹ <https://www.brocardi.it/legge-equocanone/>

⁷⁰ Il valore locativo corrisponde al valore fittizio della pigione che un proprietario potrebbe riscuotere affittando la sua proprietà residenziale

⁷¹ ISTAT, un secolo di mercato immobiliare

⁷² Maurizio Sgroi, Il Sole 24 Ore, *Quanti anni serviranno al mattone italiano per tornare ai prezzi pre-crisi?*, articolo del 10 Giugno 2016

Prezzi reali delle abitazioni, anno base⁷³ 1990 = 100



Il grafico⁷⁴ mostra come nonostante il trend rimanesse positivo, il mercato fu caratterizzato da cicli di espansione e contrazione di durata decennale.

⁷³ L'anno base è il periodo iniziale preso come riferimento, per lo più nelle costruzioni di indici, un anno a cui viene assegnato costantemente un valore di

⁷⁴ Bankitalia, I prezzi delle abitazioni in Italia, 1927-2012 giugno 2016

Capitolo 4

Il fenomeno dello Sprawl ed edilizia di fine millennio

A partire dagli anni Ottanta i centri abitati, ed in particolare i capoluoghi italiani, iniziarono a prendere la fisionomia e le sembianze oggi riscontrabili: grandi agglomerati urbani spesso frutto del collegamento di varie realtà isolate.

In questo periodo infatti, dopo una fase di espansione a macchia d'olio delle città merito di riedificazioni post-belliche ed anni di esuberanza, si affermò in maniera sempre più frequente ed incontrollabile il fenomeno dello “sprawl⁷⁵”. Questo termine indica la progressiva fusione del contesto urbano e rurale, dove la delimitazione percettiva dei due ambienti risultava sempre meno netta. La presenza di aree edificate distaccate, molte volte totalmente indipendenti a livello architettonico ma comunque rappresentanti un elemento rilevante per l'economia della comunità, portò all'abbattimento dei confini cittadini, ed all'elevato consumo di terreno di periferie sempre più grandi⁷⁶.

A livello commerciale, ma anche residenziale, questo fenomeno non fece altro che aumentare la dicotomia urbanistica introdotta agli inizi del Novecento, ed esacerbata dal regime fascista⁷⁷. Infatti il centro cittadino,

⁷⁵ Termine inglese usato nel contesto informale riferito all'espansione urbana di fine Novecento

⁷⁶ Arturo Lanzani, *I paesaggi italiani*, Maltemi, 2003

⁷⁷ Per ulteriori approfondimenti ci si riferisca al capitolo “La capitale del Fascismo”

dovento soddisfare esigenze di consumo sempre maggiori, vide la proliferazione di grandi negozi, hotel e mastodontici magazzini, i quali smantellarono le piccole attività commerciali, costringendole a due alternative: trasferirsi in contesti per esse sostenibili, o cessare la propria esistenza.

Un secondo elemento di cruciale importanza è rappresentato dalla riduzione delle distanze. Ovviamente in termini reali non ci fu nessun cambiamento, ma si ebbe in termini relativi o per lo meno percettivi. Grazie allo sviluppo dei mezzi di trasporto pubblici, e soprattutto al maggiore utilizzo della mobilità privata, i cittadini potevano abitare in luoghi non strettamente adiacenti al luogo lavorativo, prediligendo quartieri residenziali meno costosi per ogni tipo di classe sociale.

L'estremizzazione di tale possibilità è rappresentata dal pendolarismo⁷⁸.

A partire dagli anni Ottanta i flussi migratori interni di tipo unidirezionale tra Mezzogiorno e Nord Italia subirono una notevole contrazione grazie a quanto appena citato. Il pendolarismo infatti consiste nel duplice spostamento giornaliero, ma anche settimanale o mensile, di lavoratori aventi residenza e interessi economici dislocati. Fenomeno che otterrà la massima espressione ed evoluzione al giorno d'oggi con la diffusione dello "smartworking".

Tutto ciò si tramutò in un vero e proprio boom nel mercato immobiliare suburbano. Le ragioni principali di questo processo furono tanto di tipo antropologico, tanto economico. Infatti in fuga dalla frenesia delle grandi città, e da prezzi medi che si aggiravano intorno ai 2.149 euro al metro quadro⁷⁹, la domanda di abitazioni con un taglio ampio e spazioso diventò più popolare: caratteristiche fondamentali infatti erano la presenza di

⁷⁸ Serna Vicari Haddock, *La città contemporanea*, 2004

⁷⁹ Il Sole 24 Ore, *La casa non ha battuto l'inflazione negli ultimi 25 anni*, 2017

numerosi vani, da adibire a zona giorno e zona notte, ma soprattutto giardini e spazio aperti dove godersi natura ed aria salubre.

I due cicli del mercato immobiliare. Dal 1993 ad oggi

Dopo un'altalenante crescita del mercato durata fino al 1992, con l'anno seguente iniziò una fase di contrazione di circa 6 anni caratterizzata da una discesa dei prezzi del 19,3%⁸⁰. Varie furono le cause dell'appiattimento della curva. Innanzitutto nel 1993 ci fu la crisi del mercato immobiliare americano con annessi fallimenti di alcune note saving banks, una sorta di premonitrice dalla sorella maggiore del 2008. Inoltre da qualche anno, soprattutto in Europa, si diffuse la cosiddetta “nausea del mattone”, la quale ridusse la domanda di immobili per lo più residenziali, a causa della presenza di investimenti alterativi, principalmente di tipo finanziario.

Con il nuovo millennio però riprese la fase di crescita dove le compravendite tornarono ad aumentare, con flussi pari di transazioni pari a 900.000 vendite nel 2003, valori record ancora ad oggi. In questo lasso di tempo l'economia mondiale beneficiò della crescita produttiva a livello globale, concentrata soprattutto nelle realtà emergenti come le “tigri asiatiche⁸¹”, grazie ad esportazioni sempre maggiori ed all'introduzione di Internet. Il settore trasse profitto anche di una situazione finanziaria

⁸⁰ Idealista, *25 anni di mattone: cosa è successo al mercato residenziale dal 1993 ad oggi*

⁸¹ Tigri asiatiche, o quattro dragoni, è il nome attribuito negli anni Novanta a quattro paesi orientali che hanno mostrato una crescita economica, ed uno sviluppo interno, sopra la media. In particolare Taiwan, Hong Kong, Singapore e Corea del Sud

favorevole agli investimenti, con bassi tassi di interesse soprattutto su mutui per case, ed un elevato livello di liquidità presente.

Una delle crisi con maggiore impatto, di cui effetti ne soffriamo ancora oggi, fu quella del 2008. La Grande recessione infatti interruppe l'epoca di liberalizzazione finanziaria ed entusiasmo che accompagnò gli ultimi 60 anni. La speculazione edilizia portò allo scoppio della bolla del mercato statunitense, la quale si trasformò nella ben più nota crisi finanziaria dei mutui sub-prime⁸², mostrando al mondo per la prima volta il lato oscuro che si celava dietro ad un infondato ottimismo. Ne conseguirono fallimenti, disoccupazione e blocco degli investimenti, con effetti a dir poco devastanti. E' bene evidenziare comunque che nonostante le ripercussioni furono per tutti le stesse, variarono di molto i tempi di reazione; l'Italia sfortunatamente reagì in maniera faticosa, rivelando l'incapacità di assorbire shock esterni, probabilmente a causa di una condizione interna patologica anche in tempi pre-crisi. Basti pensare al fatto che sul territorio nazionale, anche in seguito alla crisi del "debito sovrano", il volume di acquisto di abitazioni del 2015 sfiorò quello del 1984, con 390.000 unità⁸³. L'ultima fase di questa breve ma intensa analisi sui cicli del mercato, iniziò nel 2015. Dopo anni di grande instabilità si è assistito alla frenata del periodo di contrazione ed una modesta ripresa delle vendite. Infatti nel 2016 la variazione negativa si portò intorno allo -0,5% per poi invertire il suo corso e finalmente tornare positiva nel 2016. I cittadini però non ripresero mai ad avere una fiducia smisurata che maturavano nei confronti del "mattone" fino al 2008; infatti il tasso di investimento delle famiglie,

⁸² I subprime sono prestiti o mutui erogati a clienti definiti "ad alto rischio". Sono chiamati prestiti subprime perché a causa delle loro caratteristiche e del maggiore rischio a cui sottopongono il creditore sono definiti di qualità non primaria, ossia inferiore ai debiti primari (prime) che rappresentano dei prestiti erogati in favore di soggetti con una storia creditizia e delle garanzie sufficientemente affidabili.

⁸³ Eurostat, Evoluzione del mercato immobiliare, indicatori relativi all'abitazione
Banca d'Italia, Le tendenze del mercato immobiliare.

inteso come il rapporto tra investimenti e reddito disponibile è sceso del 2% fino al 2018, stabilizzandosi all' 8%⁸⁴. In Ambito nazionale le uniche due eccezioni, se così possono essere chiamate, riguardano il caso di Roma e Milano, le quali anche sotto periodi di recessione hanno dimostrato una solidità immobiliare al di sopra della media.

Degno di nota fu anche il ruolo che ebbe il comparto edile nel tentativo di risollevarsi dagli effetti della grande recessione. Nonostante negli anni neri dell'economia avesse subito una perdita del 23%, risultò comunque fondamentale per provare a sanare le sorti del Paese. Questo perché il settore costruttivo è dotato di una grande capacità di impulso nell'attivare i fattori produttivi, trascinando con se i moltissimi settori secondari costituenti la filiera costruttiva. Nel 2008 infatti si è stimato che 1000 euro investiti nell'edilizia generassero 560 euro per le attività fornitrici⁸⁵; e considerando anche gli effetti indiretti che questi input potessero creare, l'impatto totale si sarebbe aggirato a 2.150 euro, offrendo così al mercato una leva finanziaria di 2,15 X nel rapporto input/output.

Per completare il quadro della situazione non resta che affrontare brevemente la situazione del 2021, ultimo anno utile, tramite l'utilizzo di due indici statistici fondamentali entrambe derivanti dall'agenzia delle entrate: NTN e IMI⁸⁶

- Il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) si riferisce al valore numerico di transazioni effettuate per quota di proprietà dell'oggetto, in altri termini indica il numero di immobili compravenduti in Italia.

⁸⁴ ISTAT, evoluzione del mercato immobiliare

⁸⁵ Giorgio Gobbi e Francesco Zollino, *Tendenze del mercato immobiliare e del credito*

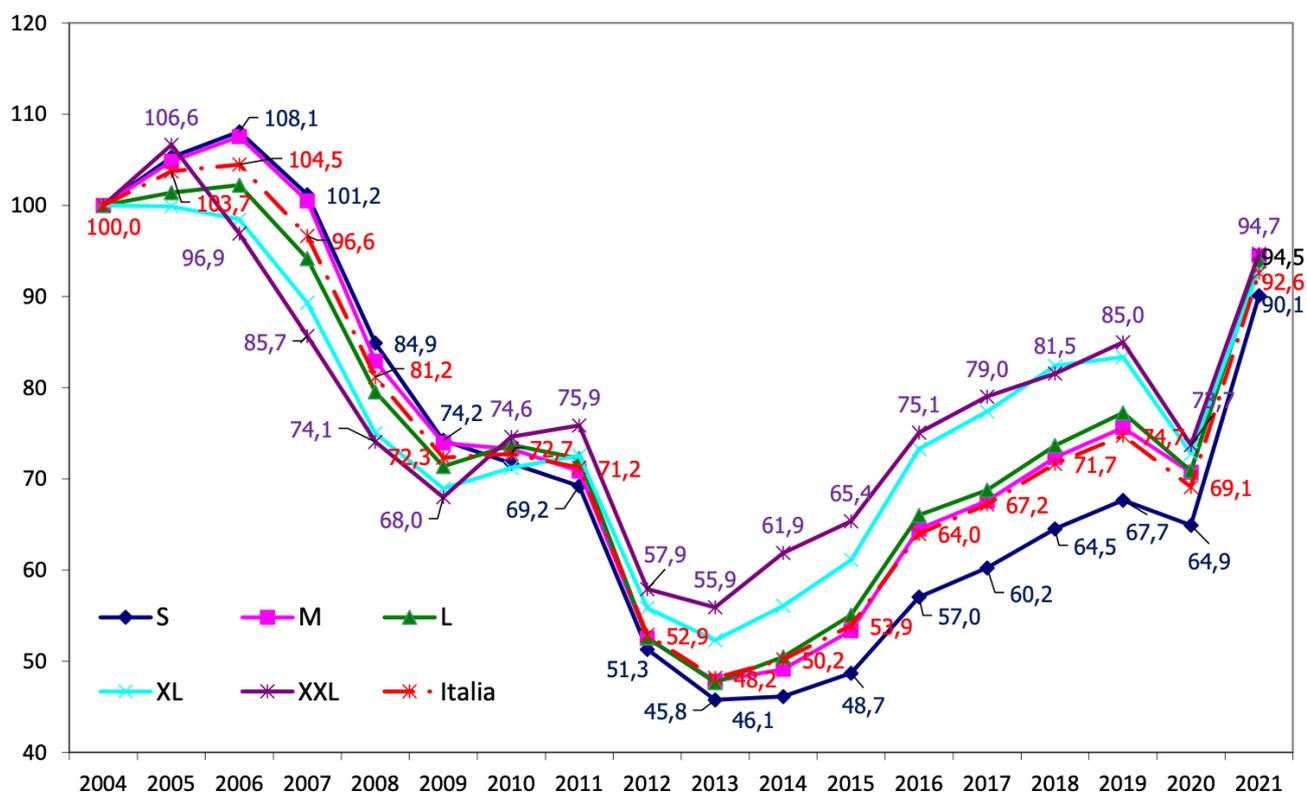
⁸⁶ Agenzia delle entrate, volumi di compravendita

- L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) invece rappresenta la quota dello stock immobiliare oggetto di negoziazione, dando una quantificazione dell'intensità del mercato.

In ambito residenziale dal primo parametro risultano 748.523 le abitazioni scambiate sul mercato con una crescita del 24% dal 2019 e del 34% dal 2020; mentre riguardante il secondo parametro si è raggiunto una quota di 2,17 su 100 censite⁸⁷.

Per quanto riguarda la parte non residenziale i risultati hanno avuto una performance positiva molto simile in termini relativi. Ciò mostra per il sesto anno di seguito la conferma del trend rialzista iniziato dal 2014, con unica eccezione per il 2020 per cause a noi purtroppo ben note.

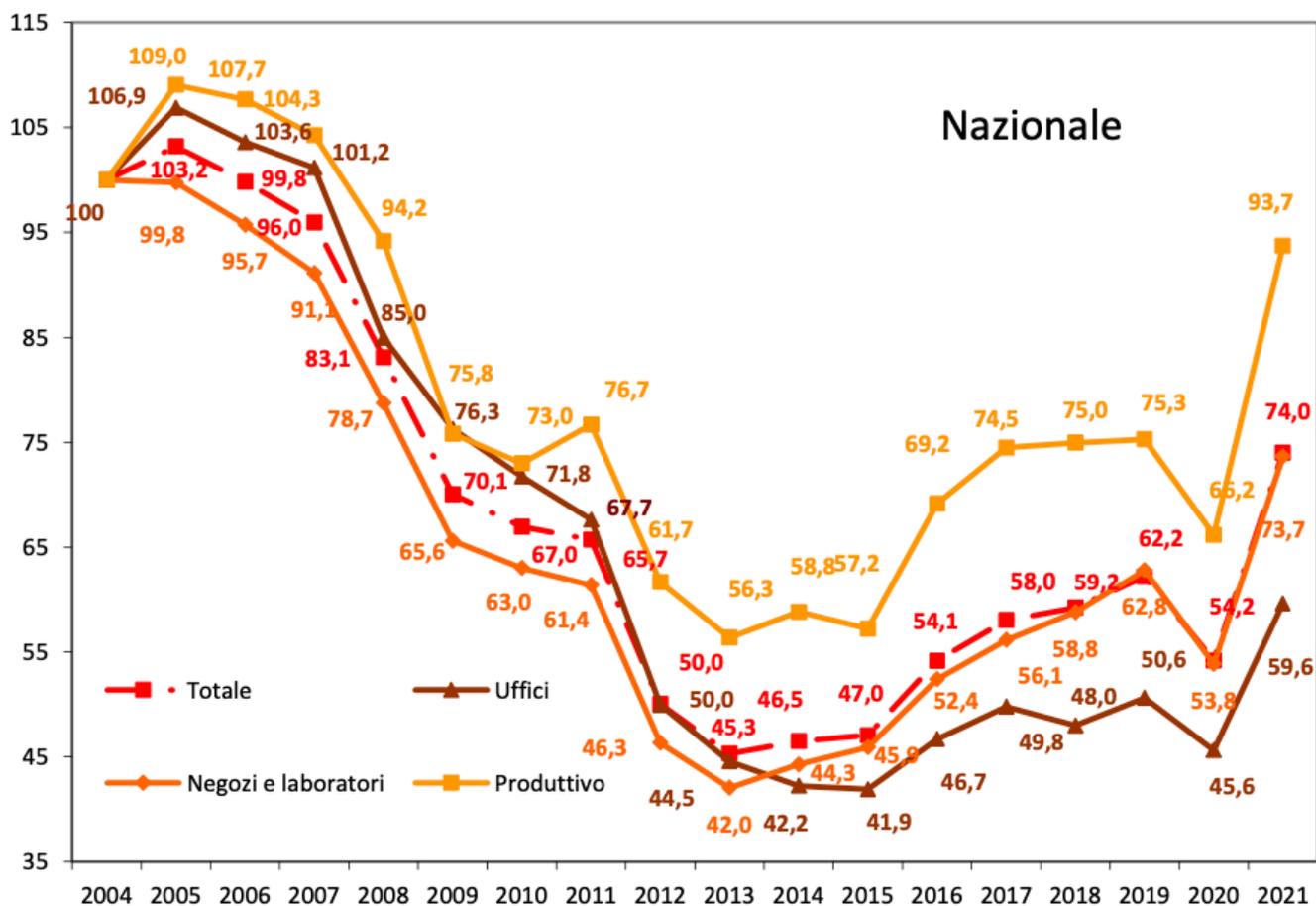
Indice NTN per taglia di mercato, settore residenziale⁸⁸



⁸⁷ Osservatorio del mercato immobiliare, Rapporto immobiliare Residenziale 2022

⁸⁸ Osservatorio del mercato immobiliare, Rapporto immobiliare residenziale 2022

Indice NTN per il settore non residenziale⁸⁹



Tendenze e previsioni di mercato

Nell'ottica di prevedere quelle che saranno le sorti, quanto meno a breve termine, del mercato immobiliare interno ci focalizzeremo su due fonti di

⁸⁹ Osservatorio del mercato immobiliare, Rapporto immobiliare NON residenziale 2022

informazione distinte: una derivante da pareri di agenti ed utilizzatori del settore, con un approccio analitico dall'interno, mentre l'altra di stampo più teorico.

Il primo studio riguarda una serie di sondaggi svolti da varie agenzie in collaborazione con Banca d'Italia condotti su un campione di circa 1.600 tra agenti immobiliari e professionisti del real estate nei primi mesi del 2022. Come affermato nel precedente capitolo anche nel primo trimestre è confermato il trend rialzista dei prezzi, oltre all'aumento dell'attività di negoziazione; in particolare aumenta la quota di acquisti e diminuisce quella delle vendite. Un altro elemento che mostra l'ottimismo del mercato è la riduzione dei tempi di vendita, e degli sconti medi ottenuti in fase di trattativa, arrivando all'8,5%⁹⁰. Nonostante l'utilità di tale indagine, questa risulta essere troppo limitante per fare delle vere e proprie previsioni, soprattutto a causa della situazione geopolitica degli ultimi mesi. Ci serviremo infatti di studi con uno spettro di analisi maggiore rispetto allo sguardo consuntivo al settore.

Lo scenario internazionale odierno sembra, ancora una volta, influenzare pesantemente le prospettive economiche, il risveglio del 2021 infatti non ha avuto lunga vita. Il conflitto tra Ucraina e Russia ha portato, e continuerà a farlo, rincari sulla materia energetica, sanzioni commerciali ed instabilità finanziaria che già sta affliggendo la redditività mondiale. Come per situazioni simili di cui si è già parlato nel corso di questo studio, a soffrire di queste conseguenze sono in primis i cittadini, accusando l'abbassamento del potere d'acquisto, la scarsa erogazione del credito ed in generale l'inversione del livello di fiducia⁹¹.

Brevemente sono due le situazioni prospettate:

⁹⁰ Banca d'Italia, *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*, 24 Maggio 2022

⁹¹ Paolo Dezza, *Il Sole 24 Ore*, *Vendita di case in discesa fino al 2024*, 22 Marzo 2022

- La prima di tipo inerziale e, per quanto possa esserlo, ottimista. La crisi arrecata dalla guerra dovrebbe generare una flessione della domanda di abitazioni e locali commerciali, con flussi di 725.000 abitazioni nel 2023, ed una ripresa del 1,8% per l'anno seguente⁹².
- La seconda è meno fiorente. Qualora infatti il conflitto dovesse protrarsi nel corso dell'anno, il livello degli scambi potrebbe rasentare le 651.000 unità nel 2023⁹³. A questo conseguirebbe un'ancora maggiore contrazione della concessione creditizia, sia sotto forma di mutui abitativi, sia per leasing aziendali. Andando dunque contro a ciò che l'esperienza storica ha confermato essere una politica corretta nell'ottica di ripresa, non resta altra alternativa per i cittadini che provare a reagire e cambiare la loro condizione con le proprie forze. Cosa che purtroppo nel "Bel Paese⁹⁴" continua ad avvenire da molti anni, ma con risultati al quanto deludenti.

⁹² Nomisma, 1° rapporto sul mercato immobiliare 2022

⁹³ Nomisma, 1° rapporto sul mercato immobiliare 2022

⁹⁴ Espressione di stampo poetico per indicare l'Italia, di cui si ha traccia nelle opere di Dante e Petrarca

Grafici e figure

Figura 1: Piano regolatore edilizio della città di Roma nel 1883

Figura 2: Grafico riguardante il mercato immobiliare italiano 1900-2020

Figura 3: Andamento dei prezzi reali delle abitazioni, anno base 1990 = 100

Figura 4: Indice NTN per taglia di mercato, settore residenziale

Figura 5: Indice NTN per il settore non residenziale

Bibliografia

- Baldi S. e Cagianò R. *La popolazione italiana. Storia demografica dal dopoguerra ad oggi*. Bologna, 1992
- Bardi U. *La fine del petrolio*. Editori Riuniti, 2003
- Ben-Ghiat R. Articolo del New Yorker
- Breglia M. *Un secolo di mercato immobiliare*. ISTAT
- Breglia M. *Scenari immobiliari*. ISTAT
- Campos Venuti G. *Amministrare l'urbanistica*. Einaudi, 1967
- Campos Venuti G. *Cinquant'anni di urbanistica in Italia*. 1993, Bari
- Castronovo V. *L'industria italiana dall'Ottocento a oggi*. Mondadori, Milano, 1980
- Ciucci G. *Gli architetti e il Fascismo*, Einaudi, 2002
- Crepax N. *Storia dell'industria italiana: uomini imprese e prodotti*, Il mulino, 2002
- De Cecco M. *La politica economica durante la ricostruzione*,
- De Rosa L. *Lo sviluppo economico dell'Italia dal dopoguerra ad oggi*. Laterza, 1997
- De Simone E. *Storia economica, dalla rivoluzione industriale alla rivoluzione informatica*, FrancoAngeli
- Dezza P. *Vendita di case in discesa fino al 2024*. Il Sole 24 Ore, 22 Marzo 2022
- Di Biagi P. *La grande ricostruzione. Il piano INA-Casa e l'Italia degli anni Cinquanta*. Roma, Donzelli
- Eiguer A. *L'inconscio della casa*, Borla

- Fortis M. *Lezioni dal passato. Per battere la crisi imitate Rockefeller nel crack del 1873*. Il Sole 24 Ore
- Fortis M. *The cronical of higher education*
- Gentile E. *Le origini dell'Italia contemporanea*, Laterza, 2003
- Gobbi G. e Zollino F. *Tendenze del mercato immobiliare e del credito*
- Haddock S. *La città contemporanea*. 2004
- Heuinberg R. *La festa è finita*. Fazi editore, 2004
- Hobsbawn E. *Age of extremes, the short twentieth century*. 1994
- Insolera I. *Roma moderna. Un secolo di storia urbanistica*. Einaudi, 2001
- Kindleberger C. *Leggi economiche e storia dell'economia*
- Lanzani A. *I paesaggi italiani*. Maltemi, 2003
- Mannelli S. *Fanfani e la casa. Gli anni Cinquanta e il modello italiano di welfare state*. 2002
- Montanelli I. *L'Italia del miracolo*, introduzione, Bur, 2012
- Pardo F. *L'architettura delle città italiane del 20° secolo, dagli anni Venti agli anni Ottanta*. Jaca book, 2003
- Pescosolido G. *Agricoltura e industria nell'Italia nuova*. Nuova Cultura, Roma, 2007
- Pescosolido G. *Unità nazionale e sviluppo economico in Italia 1750-1913*. Nuova Cultura, Roma, 2014
- Petrini F. *La crisi energetica del 1973. Le multinazionali del petrolio e la fine dell'età dell'oro nero*. 2012
- Rossignolo C. *La città, come ogni città, era sconfinata*. Adelphi, Milano, 2007
- Samonà G. *Il piano Fanfani in rapporto all'edilizia dei liberi professionisti*, 1949
- Saraceno P. *La ricostruzione industriale italiana*, 1947

- Sgroi M. *Quanti anni serviranno al mattone italiano per tornare ai prezzi pre-crisi?* Il Sole 24 Ore, 10 Giugno 2016
- Spaziani G. *Ricchezza dei settori istituzionali in Italia 2021*, Confedilizia
- Vidotto V. *Roma contemporanea*. Laterza, 2006
- Vittorini E. *Il proletariato urbano*. da Eliovittorini.edu.it

Sitografia

- <https://www.storiologia.it/tabelle/popolazione01.htm>
- <https://www.treccani.it/vocabolario/liberty/>
- <https://www.isprambiente.gov.it/it/banche-dati/banche-dati-folder/suolo-e-territorio/cartografia-geologica-e-geotematica>
- https://it.wikipedia.org/wiki/Speculazione_edilizia
- http://www.area167.org/?page_id=159
- <https://www.protezionecivile.gov.it/it/normativa/legge-n--2359-del-25-giugno-1865--espropriazioni-per-causa-pubblica>
- https://it.wikipedia.org/wiki/Urbanistica_a_Roma_tra_il_1870_e_il_2000
- <https://www.acomea.it/la-verita-vi-prego-sul-denaro/in-tour/roma-teatro-argentina-lo-scandalo-della-banca-romana-una-storia-italiana/>
- <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:regio.decreto.legge:1940-06-19;953>
- <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1942-08-17;1150!vig=>
- <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1940/10/05/234/sg/pdf>
- <https://www.beniculturalionline.it/post.php?n=998>
- <https://www.brocardi.it/legge-equo-canone/>
- <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/osservatorio-del-mercato-immobiliare-omi>
- <https://www.nomisma.it/servizi/osservatori/osservatori-di-mercato/osservatorio-immobiliare/>

Altri dati, grafici e definizioni sono riconducibili ai siti in elenco:

- <https://www.treccani.it>
- <https://www.istat.it>
- <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/>
- <https://www.ilsole24ore.com>
- <https://www.bancaditalia.it>
- <https://www.idealista.it/>
- <https://it.wikipedia.org>