

**Land Value Recapture in the US:
the Case of San Francisco****IL RECUPERO DELLA RENDITA, IL *LAND VALUE*
RECAPTURE NEGLI USA:
IL CASO DI SAN FRANCISCO***Nico Calavita**San Diego State University, Campanile Drive, San Diego, CA (USA)**ncalavit@mail.sdsu.edu***Abstract**

During the period immediately after World War II, planning in North America and Europe followed highly centralized, top-down, command-and-control approaches that were based on the rational-comprehensive model of planning, which implies an all-knowing, all-powerful government. Part and parcel of this approach was the government's control of development land and its value. Beginning in the 1970s, as the precepts of an all-knowing, interventionist state clashed with the reality of uncontrollable global forces driven by multinationals and international finance, it became clear that planning had become a market-driven process, a "servant of the market", and that inflexible, detailed plans would not work in most real-life situations. Consequently, such plans were either ignored or over-ridden. This crisis of planning spurred a search for alternatives based on public-private partnerships, negotiation, and flexibility including ways to transfer increased land values to the public through the development process. This approach is generally known as Land Value Recapture (LVR). This paper presents an example of LVR in the US, a rather unique example in the US. It concludes by suggesting that the belief that the increase in land values is not the result of the landowner's activities, and are therefore "unearned" and should be recaptured for the public benefit, is not part of the American planning culture. LVR, then, might have a hard time supplanting other market-based regulatory strategies that are voluntary for developers and less restrictive of property rights for the landowner.

KEY WORDS: *Land value recapture, economic analyses, planning culture.*

1. Introduzione

Nel periodo immediatamente successivo alla Seconda Guerra Mondiale, la pianificazione nel Nord America e in Europa divenne altamente centralizzata, dall'alto verso il basso, con approcci di comando e controllo basati sul modello di pianificazione denominato *rational-comprehensive*, che implica un governo onnisciente e onnipotente. Parte integrante di questo approccio è stato il controllo del governo dello sviluppo del territorio e dei valori del suolo. A partire dal 1970 lo stato si è scontrato con una realtà di forze globali incontrollabili, guidata da multinazionali e finanze internazionali. È apparso chiaro che la pianificazione era diventata un processo guidato dal mercato, una "serva del mercato", poco flessibile, ed i piani particolareggiati non avrebbero funzionato nella maggior parte delle situazioni della vita reale. Di conse-

guenza, tali piani sono stati ignorati o cambiati radicalmente.

Questa crisi di pianificazione ha stimolato la ricerca di alternative basate su accordi di partenariato pubblico-privato, la negoziazione e la flessibilità, incluse forme per trasferire al pubblico un aumento dei valori dei terreni risultanti dalla pianificazione e dei piani urbanistici. Questo approccio è generalmente noto come La Cattura della Rendita o *Land Value Recapture* (LVR). Calavita e Malach [1], nel volume: *"Inclusionary Housing in International Perspective: Affordable Housing, Social Inclusion and Land Value Recapture"*, hanno sviluppato un approccio tecnico sulla quantificazione e sull'esplicitazione del Recupero della Rendita, nei sette Paesi analizzati. Arrivando alla definizione di quattro modelli differenti di Cattura:

1. Paesi con meccanismi di Cattura espliciti e vasti (Spagna e Inghilterra);

LaborEst n.9/2014

2. Paesi con meccanismi di Cattura espliciti ma limitati (Irlanda);
3. Paesi in cui la Cattura è implicita o ambigua (Italia, Francia e Canada); e
4. Paesi in cui la Cattura della Rendita non fa parte della cultura della pianificazione (Stati Uniti).

Ma la definizione della situazione statunitense non è del tutto vera. Mentre potrebbe essere vero che la Cattura della Rendita non abbia fatto parte della cultura della pianificazione negli Stati Uniti, in modo esplicito, è anche vero che negli ultimi 30 anni o giù di lì, molte località hanno adottato regole di finanziamento, vale a dire, "esazioni", più tipicamente sotto forma di Oneri di Urbanizzazione, le *Development Impact Fees* (DIFs). Tali oneri, che devono essere proporzionali al bisogno generato dall'intervento edilizio, possono essere considerate una forma di *Land Value Recapture* (LVR). Gli economisti concordano sul fatto che, nel lungo periodo, il mercato immobiliare si adeguerà ai costi aggiuntivi delle *Development Impact Fees*. Lo stesso vale per gli Alloggi d'Inclusione sociale, le *Inclusionary Housing* e per le Tasse sui nuovi edifici commerciali ma non residenziali, le *Commercial Linkage Fees*. Nel primo caso, gli investitori residenziali devono rendere disponibile a basso reddito una piccola percentuale delle unità prodotte. Nel secondo, gli investitori commerciali pagano un "onere di collegamento", o "*linkage fee*", basato sulla necessità, creata dal loro insediamento, di alloggi a prezzi accessibili per i lavoratori dipendenti che non possono accedere ad abitazioni a prezzi di mercato. Tutte queste "esazioni" sono state adottate in modo indipendente dai governi locali, per lo più nelle grandi aree metropolitane, a causa della necessità di incrementare il finanziamento delle infrastrutture, dei servizi pubblici e degli alloggi a prezzi accessibili, in un momento di ridimensionamento del governo federale. Il fatto che i mercati immobiliari siano strutturati in maniera tale da riflettere i costi aggiuntivi degli interventi edilizi (una forma di Cattura della Rendita) così da ridurre i costi dei terreni, e non aggiungere i costi di sviluppo, non è oggetto di discussione in questa sede. L'idea che i valori delle aree urbane aumentino a causa delle attività pubbliche e, che dovrebbero essere catturati per il beneficio pubblico non fa, finora, parte della cultura della pianificazione negli Stati Uniti. Recentemente, alcune città hanno iniziato ad impegnarsi nel *Land Value Recapture*. Il termine che è stato usato per questo processo, soprattutto nella Baia di San Francisco, è "*Public Benefit Zoning*". Presumibilmente, la PBZ immediatamente e chiaramente esprime la premessa di base di questo approccio - cioè che i benefici dovrebbero essere destinati alla comunità quando la zonizzazione e gli altri cambiamenti di uso del suolo, a beneficio del proprietario del terreno, sono concessi dagli enti pubblici. Ma la vera ragione per l'uso del termine "PBZ", e non "Cattura" è che probabilmente c'è ancora qualche diffidenza ad impegnarsi in

un processo che potrebbe essere percepito come violazione dei diritti di proprietà dei proprietari terreni. Come mostra il caso studio, ci vuole una concordanza di diversi fattori per determinare l'approvazione del *Land Value Recapture*, anche se con un nome diverso.

2. Il Land Value Recapture negli USA: Il caso del Piano dei Quartieri Orientali

Si potrebbe sostenere che la Cattura della Rendita negli Stati Uniti sia stata inventata a San Francisco nella prima parte di questo secolo. E' il risultato dei conflitti sorti dal *dot.com boom* della fine del XX secolo.

Alcune zone ad est di *Market Street* - in primo luogo la gran parte del Distretto latino Mission, hanno sperimentato un rapido aumento dei valori immobiliari, la gentrificazione e lo spostamento di famiglie ed imprese. Questo processo è stato favorito da politiche cittadine che hanno esentato dalle richieste di *Development Impact Fees* le trasformazioni di magazzini e strutture industriali in spazi di "vita-lavoro". La storia di questa lotta è stata dibattuta altrove e non sarà ripetuta qui [2,3,4]. In questo caso studio verrà brevemente spiegato come il LVR a San Francisco è stato il risultato di accordi tecnici e politici che hanno plasmato quei conflitti.

2.1. La Zonizzazione del Beneficio Pubblico

La coalizione che si è creata per contrastare i cambiamenti che si sono verificati nel suo quartiere, l[*a Mission Anti-Displacement Coalition* - MAC], quando la città ha avviato un processo di pianificazione, ha deciso che, avrebbe elaborato un proprio piano, denominato "Piano Popolare per il Lavoro, gli Alloggi e la Comunità". Invece di reagire ai piani del comune, i quartieri hanno deciso di stabilire in primo luogo "quello che volevano" e poi "come ottenerlo". Come parte della preparazione al *Piano Popolare*, i leaders del MAC si accostarono all'idea del LVR. Lo chiamarono "Zonizzazione per incentivare la pubblica utilità", "*Public Benefit Incentive Zoning*" (PBIZ). Essi hanno sostenuto che l'aumento della densità crea "maggiore valore per i proprietari dei terreni e valore di vendita o locativo per i promotori", e che il PBIZ, potrebbe creare "un meccanismo per catturare una parte della rendita sotto forma di benefici pubblici che potrebbero attenuare l'impatto della crescita edilizia addizionale". In due pagine, i leaders di MAC avevano stabilito il fondamento logico per l'utilizzo del LVR per ottenere i benefici pubblici attraverso un processo di pianificazione. Mentre è impressionante che gli attivisti della comunità possano creare una proposta così sofisticata per il LVR, ci si deve ricordare che la cultura della pianificazione e l'ambiente politico di San Francisco sono intrisi del principio che la crescita dovrebbe pagare i costi che genera.

Rigenerazione Urbana, PPP, Smart Cities

Questa politica risale alle *Commercial Linkage Fees*, che sono state stabilite a San Francisco nei primi anni del 1980 a causa della ondata di sviluppo degli uffici che stavano cambiando il volto del centro di San Francisco. Gli oppositori della "*Manhattanization*" di San Francisco e i sostenitori degli alloggi a prezzi accessibili hanno trovato ispirazione nel concetto di "mitigazione", che è parte integrante del provvedimento per la qualità dell'Ambiente in California, il *California Environmental Quality Act*, vale a dire che l'impatto negativo sull'ambiente connesso allo sviluppo, deve essere previsto e mitigato. In questo caso, la crescita dei posti di lavoro negli uffici, ha determinato una maggiore necessità di alloggi a prezzi accessibili.

Le mitigazioni di questo impatto sono stati gli oneri di *linkage* degli uffici, le *office linkage fees* stabilite a San Francisco nel 1985, che richiesero al grande sviluppo di uffici di contribuire a finanziare tale tipologia di alloggi. San Francisco è stata la prima città del Paese ad adottare questi oneri. Nel 2001, questo programma è stato ribattezzato Programma di Collegamento tra Lavoro ed Alloggi, il *Jobs-Housing Linkage Program* (JHLP) ed è stato rivisto per richiedere a tutti i progetti commerciali un incremento netto di 25.000 metri quadrati lordi o più per contribuire al fondo. Le *Linkage Fees* nel 2001 sono state estese a tutti gli altri usi commerciali. Oltre alla *Linkage Fee* per l'occupazione e gli alloggi, San Francisco attualmente impone *Development Impact Fees* per i trasporti pubblici e per i parchi, le tasse "*in-lieu*" per strutture destinate all'assistenza all'infanzia e per alloggi d'inclusione sociale e una *tantum* da pagare per il trattamento delle acque reflue. L'idea di PBZ è stata, in un primo momento, respinta dal Comune come processo di anti-sviluppo, nel 2004. Nel frattempo, il dipartimento di pianificazione aveva iniziato un processo di pianificazione per un'area che non comprendeva solo la *Mission*, ma anche *Potrero Hills/Showplace Square*, la parte orientale del *South of Market* e il *Waterfront* centrale - i cosiddetti "Quartieri orientali" (ENs). In accordo con i progettisti responsabili del processo di pianificazione e in sintonia con gli obiettivi del MAC, il principio del LVR fu finalmente "abbracciato" dal Comune. La questione è come questa Cattura avrebbe funzionato.

I paragrafi che seguono illustrano il processo.

2.2. Come è stato sviluppato il programma LVR a San Francisco

2.2.1. Valutazione dei bisogni

Il primo passo consisteva nel valutare le esigenze attuali e future dei Quartieri Orientali. Questo processo avrebbe portato alla creazione di un "pacchetto" di benefici pubblici. Un'analisi dei bisogni è stata effettuata tramite due approcci. Il primo è stato una valutazione delle esigenze

attuali e future per alcuni servizi chiave effettuata da un consulente sulla base di uno scenario di uso del territorio predisposto dal Dipartimento di Pianificazione nel 2003. Una bozza delle conclusioni è stata pubblicata nel settembre del 2006, e il rapporto finale del consulente è stato completato nel dicembre del 2007. Si basa, in parte, su un'analisi di impatto socio-economico redatto da un altro consulente e pubblicata nel marzo 2007.

Questa analisi, basata su aspetti quantitativi e standard, ha prodotto un elenco di servizi/dotazioni che sarebbero necessari nel futuro e che comprendeva, tra gli altri, strutture ricreative, strutture sanitarie pubbliche, centri di servizi alla persona, trasporti pubblici e alloggi a prezzi accessibili. Sono incluse anche le proiezioni per la manutenzione e le spese per il funzionamento dei parchi e per le strutture ricreative. La necessità di alloggi a prezzi accessibili si basava sulla stima dell'agenzia regionale (ABAG) che il 64% della nuova produzione di abitazioni a San Francisco dovesse essere accessibile. All'interno dei Quartieri Orientali, questo si è tradotto in 1.901 unità a prezzi accessibili per molte famiglie a basso reddito: 771 alle famiglie a reddito medio-basso e 2.044 alle famiglie a reddito medio, per un totale di 4.716 unità a prezzi accessibili, più della metà delle 7.385 unità previste. Il secondo approccio era basato su una serie di incontri con la comunità. Questo approccio, cosiddetto di "Analisi Qualitativa" ha incorporato il feedback della comunità attraverso numerosi workshops che hanno avuto luogo dal settembre 2006 al marzo 2007 nelle varie zone dei Quartieri Orientali. Come risultato di queste valutazioni dei bisogni, sono state individuate due principali aree di "preoccupazione". In primo luogo, il bisogno di alloggi a prezzi accessibili nei Quartieri Orientali in cui le persone tradizionalmente avevano lavorato nel settore dei servizi e nel manifatturiero. In secondo luogo, la necessità di colmare il divario nelle infrastrutture esistenti e nei servizi pubblici, e di soddisfare le esigenze generate dal nuovo sviluppo. Il costo dei benefici pubblici è stato calcolato in circa \$300 milioni di dollari [5].

2.2.2. Il Piano

Lo stato attuale dell'uso del suolo nei Quartieri Orientali contiene per lo più aree industriali sottoutilizzate che sono diventate molto attraenti per gli speculatori durante il *dot.com boom*. A causa di inadeguati controlli di uso del suolo, questi promotori hanno potuto trasformare edifici industriali nelle unità di "vita-lavoro", (ma attualmente nella grande maggioranza dei casi sono spazi per vivere), con un semplice permesso di uso condizionato, senza pagare le *Development Impact Fees*. Questo era potenzialmente molto redditizio per quegli imprenditori che hanno acquistato il terreno a un costo più basso dei prezzi industriali, e, infine, per i proprietari terrieri, perché hanno visto convertita la destinazione d'uso da terreni industriali

LaborEst n.9/2014

a terreni residenziali, che sono molto più preziosi, in quanto generano i prezzi più elevati. Il compito principale del piano era quello di identificare le aree che potessero essere trasformate da aree "grigie" (industriali, ma facilmente trasformabili in residenziali) ad un uso misto/residenziale, ed identificare le aree ad uso industriale, soprattutto di produzione, di distribuzione e di riparazione (PDR), che non avrebbero subito il cambiamento di destinazione. Gran parte della discussione si è incentrata sulla determinazione del valore residuale; "residual land value analysis" dei terreni industriali di San Francisco, che sarebbe potuta essere destinata ad altri usi, specialmente ad usi residenziali che sono necessari. Inoltre, pur consentendo un aumento della densità nei Quartieri Orientali, il Piano ha permesso un significativo aumento di densità/altezza solo nelle zone a nord dei Quartieri Orientali, vicino a *Rincon Hill* e il CBD.

2.2.3. Gli Oneri Ordinari e gli Oneri Straordinari risultanti da Bonus/Upzoning

Oltre agli aumenti di densità in tutti i Quartieri Orientali, il Piano ha fornito ulteriori benefici per attirare i proprietari e gli imprenditori, tra cui l'aumento di altezza, l'abolizione dei "permessi di utilizzo condizionali" per usi residenziali in tutti i settori - ad eccezione dei distretti di conservazione PDR - e i cambiamenti di destinazione d'uso del suolo industriale in alcune aree per usi residenziali. Il Piano dei Quartieri Orientali ha offerto inoltre la possibilità di ridurre la necessità di studi ambientali aggiuntivi. Questi cambiamenti porterebbero a un aumento della rendita, risultante dal cambio d'uso da industriale, in quanto è meno costoso ad uso residenziale che sono più preziosi, processo che attualmente è in forte aumento a San Francisco. Per saperne di più su quanto queste modifiche hanno incrementato i valori dei terreni, il Comune ha assunto un consulente per preparare una analisi del valore residuo, così da poter stimare l'aumento di valore derivante da questi *upzonings* e dal cambiamento nella destinazione d'uso del suolo. (Un esempio di questa analisi sul valore residuo viene presentata alla fine di questa sezione) Ciò era basato su un sottoinsieme rappresentativo di nove prototipi che combinano differenti densità, altezze e dimensioni dei lotti. L'analisi ha dimostrato che "i valori dei terreni e la loro redditività sono generalmente più elevati utilizzando le zonizzazioni proposte" [6].

Il dubbio che rimane è come e quanto questo valore potrebbe essere ricatturato per i benefici pubblici.

La città aveva due scelte:

- 1) la Cattura della Rendita attraverso singoli progetti "offerti", "utilizzando la negoziazione e gli accordi di sviluppo o strumenti simili;
- 2) per stabilire *a priori* il livello di pubblica utilità attesa, proporzionale al beneficio ricevuto, esercitata

attraverso un sistema di oneri. Il Comune ha scelto la seconda opzione - quello che abbiamo definito il metodo "*plan-based*".

Con questo approccio, il Comune "mira a indicare chiaramente ed in anticipo quali sarebbero gli oneri da pagare sulla base dei benefici ottenuti". Da un lato, gli operatori sono a conoscenza di quanto sarà il contributo da pagare, dall'altro il quartiere è a conoscenza di ciò che ci si può aspettare come miglioramento [7]. L'approccio "*plan-based*" era particolarmente attraente in una città come San Francisco, dove il processo di sviluppo è percepito per essere estremamente politicizzato con negoziazioni effettuate a porte chiuse.

- Gli Oneri di *Bonus/Upzoning* erano solo una fonte di finanziamento per il pacchetto di benefici per la comunità, che era stato individuato attraverso le analisi dei bisogni. Ulteriori fonti di reddito individuate per pagare i benefici includono Oneri di urbanizzazione ordinari, Incremento di valore di ambito, Fondi regionali e statali ecc. (*Baseline Impact Fees, Assessment Districts, Regional and State Funding, Tax Increment e Grants & Bonds*).

Le *Baseline Impact Fees* sono gli oneri che possono essere legalmente imposti su un nuovo intervento edilizio per le esigenze da esso generate e che finanziano le infrastrutture, come le biblioteche, i trasporti, le attività ricreative, i parchi e le strutture di assistenza all'infanzia. Nel maggio del 2008, una relazione di consulenza è stata rilasciata fornendo le informazioni sulla quantità massima che può essere addebitata. Allo stesso modo, uno studio immobiliare relativo a tutta la città, preparato nel 2006, ha stabilito l'importo massimo che può essere richiesto per alloggi a prezzi accessibili.

2.3. La soluzione: un Programma su più Livelli di tasse combinate e l'opzione degli Alloggi

2.3.1. L'Approccio a più Livelli

Per riflettere sul rapporto tra densità più elevate e l'incremento del valore del suolo e dello sviluppo, il Comune ha istituito un approccio "a più livelli" per le tasse minime e per le spese di pubblica utilità. (Vedi Tab. A-1.).

Gli oneri di urbanizzazione sono a carico dei progetti che rimangono all'altezza attuale (Livello 1), perché non c'è incremento di valore derivante direttamente dalle azioni governative. Nelle aree esistenti, ad uso misto, un secondo e terzo livello degli oneri di urbanizzazione vengono attivati quando il Piano concede aumenti di altezza supplementari - nello specifico, il Livello 2 si applica ad un aumento di 1-2 piani, e il Piano 3 quando sono consentiti tre o più piani. Gli oneri per il Livello 2 ed il Livello 3 sono costituiti dagli oneri di urbanizzazione ordinari più gli oneri straordinari derivanti dal *Publi-Benefit Zoning Program*.

Rigenerazione Urbana, PPP, Smart Cities

Livello	Descrizione	Residenziale	Commerciale
1	I progetti che rimangono in quota attuale. I progetti nell'ambito di un aumento dei requisiti di alloggio (Umu), Alloggi a prezzi accessibili o altri tipi di sviluppo "protette".	\$8/gsf	\$16/gsf
2	Progetti da riclassificare con un minimo di aumento in altezza(1-2 piani).	\$12/gsf	\$20/gsf
3	Progetti da riclassificare con un significativo aumento di altezza; altri distretti designati (3 o più).	\$16/gsf	\$24/gsf

Tab. A-1 - Schema tariffario per il piano d'area dei quartieri orientali, Fonte: Città di San Francisco: Materials for Eastern Neighborhoods Area Plans Initiation Hearings, 17 Aprile 2008

Livello	Descrizione	Domanda di Unità abitative On-Site	Domanda di Off-Site/In-Lieu	Alternativa a Medio Reddito	Alternativa di destinazione d'uso
A	Progetti che rimangono alla quota attuale.	18%	23%	40%	35%
B	Progetti nell'UMU da riclassificare con un aumento minimo in altezza (1-2 piani).	20%	25%	50%	40%
C	Progetti nell' UMU da riclassificare con un significativo aumento in altezza(3 o più); altri distretti designati.	22%	27%	60%	50%

Tab. A-2 - Oneri per abitazioni a basso costo nel caso di cambio di destinazione da industriale ad uso misto nel distretto 12, Fonte: Città di San Francisco: Materials for Eastern Neighborhoods Area Plans Initiation Hearings, 17 Aprile 2008

Gli oneri di urbanizzazione ordinari sono stati fissati tra l'85% e il 95% dei costi totali imputabili al nuovo intervento edilizio, per assicurarsi che gli oneri non superassero i costi accettabili, e per renderli "generalmente fattibili nelle condizioni attuali di mercato". In riferimento agli oneri urbanistici per la pubblica utilità, il documento di attuazione dei Quartieri Orientali ribadisce che i progetti che consentono un maggiore aumento di altezza "vedono un significativo aumento della rendita...facendo risultare un progetto più redditizio, che è quindi in grado di pagare per intero l'onere" [8].

2.3.2. Incremento di richieste di Alloggi d'Inclusione sociale

Per raggiungere l'obiettivo di un aumento di produzione degli alloggi a prezzi accessibili nei Quartieri Orientali, il Piano ha previsto, inoltre, che nelle aree da riclassificare da industriale ad uso misto (prevalentemente residenziale), sia prodotta una maggiore quantità di alloggi accessibili inseriti nel programma di inclusione della città. All'interno di queste zone, il Piano prevede una maggiore flessibilità nel modo in cui la domanda degli alloggi a prezzi accessibili possa essere soddisfatta, in modo che le percentuali più elevate di accessibilità economica siano effettivamente realizzabili (vedi Tab. A-2). Così, gli immobili che sono riclassificati da industriali ad uso misto, hanno anche il compito di soddisfare la domanda degli Alloggi d'Inclusione sociale, pure come a pagare le spese di Inclusionary Housing nell'ambito del programma del comune.

2.3.3. Attuazione

Gli oneri minimi per la pubblica utilità sono di \$8 per *gsf* (piedi quadrati lordi) per suoli ad uso residenziale e di \$16 a *gsf* per quelli ad uso commerciale. Tali oneri sono destinati a finanziare infrastrutture (spazi aperti e strutture ricreative, trasporti, paesaggio urbano e spazi pubblici). Gli oneri al di sopra di tale livello minimo, sono destinati al finanziamento delle infrastrutture, ma una piccola percentuale di questi fondi può essere destinata a strutture comunitarie, come l'assistenza pediatrica e materiali per le librerie.

Per contribuire ad attuare il Piano dei Quartieri Orientali è stato istituito dal comune il Comitato Consultivo del Cittadino (*EN CAC*). Come spiega un sito del comune: "il Comitato Consultivo del Cittadino dei Quartieri Orientali (*EN CAC*) è l'organo consultivo comunitario incaricato di fornire un contributo alle agenzie del comune e di prendere decisioni per quanto riguarda tutte le attività legate alla realizzazione dei Piani d'Area dei Quartieri Orientali. Il *CAC* è costituito al fine di fornire un contributo all'individuazione delle priorità delle prestazioni pubbliche, all'aggiornamento del programma dei benefici pubblici, alla trasmissione di informazioni ai membri della comunità in ciascuno dei quattro quartieri in merito allo stato delle proposte di sviluppo nei Quartieri Orientali, e di fornire gli input affinché gli sforzi di monitoraggio dell'area siano appropriati a seconda dei casi". Le sue indicazioni sono coordinate con l'Interagenzia per la Pianificazione (*Interagency*

LaborEst n.9/2014

Planning), il Comitato di Attuazione (*Implementation Committee*) e il Comitato di Programmazione degli Investimenti (*Capital Program Committee*).

Dato il declino immobiliare che iniziò al momento dell'approvazione del Piano dei Quartieri Orientali, l'ammontare degli oneri raccolti è stato piuttosto esiguo, generando frustrazione tra i membri del Comitato Consultivo del Cittadino (CAC). Inoltre, per incoraggiare lo sviluppo, il comune ha istituito un processo di differimento del pagamento degli oneri. Ma ora (2014) il mercato è di nuovo caldo, e gli oneri cominciano ad essere versati. Tuttavia, ci si deve chiedere se questo approccio *plan-based*,

con la sua enfasi sulla certezza e legalità, è il miglior metodo per catturare una parte significativa degli aumenti derivanti dalla rendita. Infatti, con l'aumento alle stelle dei valori immobiliari in questo momento, è probabile che i livelli degli oneri siano troppo bassi per far calare la rendita significativamente.

2.3.4. Esempio di un'Analisi del Valore Residuo del Terreno

La Tab. A-3 fornisce l'analisi del valore residuo del terreno che può essere utilizzata per stimare l'aumento di valore del suolo risultante dalla zonizzazione prevista.

	Zonizzazione Attuale NC	Zonizzazione Proposta NCT	Differenze
Sito e Zonizzazione			
Misura del Lotto	20,000 Piedi Quadrati	20,000 Piedi Quadrati	
Misura del Lotto Acre	0.46 Acri	0.46 Acri	
Piano Terra Copertura del Lotto	100%	100%	
Massima Abitazione Copertura del Lotto (Piano fuori terra)	75%	75%	
Massima densità residenziale	600 Lotto Piedi quadrati. per Unità	N/A	Aumento di Densità
Programma di sviluppo			
Descrizione	(Basso Podio Aumentato)	Low Rise Podium	
Altezza Massima	50 Piedi	55 Feet	5 Piedi
Totale Piani Massimi	5 Piani	5 Piani	0 Piani
Efficienza nella costruzione Residenziale	80%	80%	
Dimensione media per Unità ^b	1,200 Piedi Quadrati	925 Piedi Quadrati	
Unità per Piano ^c	10 Unità	13 Unità	
Unità Massima ^d	33 Unità	52 Unità	19 Unità
Unità Mix	0% 1 BR 80% 2 BR 20% 3 BR	60% 1 BR 30% 2 BR 10% 3 BR	
Numero di Unità dal Tasso di Mercato	28 Unità	44 Unità	16 Unità
Numero di Parcheggio BMR per Unità ^e	5 Unità	8 Unità	3 Unità
Rapporto Medio Parcheggio ^f	1 Spazio per Unità	0.85 Spazio per Unità	
Reddito			
Prezzo di vendita dal Tasso di Mercato ^g	\$717 Per Net Square Foot \$859,891 Per MR Unit	\$754 Per Net Square Foot \$697,718 Per MR Unit	
Rapporto MR Prezzo adeguato di vendita per il Parcheggio ^h	\$859,891 Per MR Unit	\$690,987 Per MR Unit	
Prezzo Minimo delle Unità ⁱ del BMR	\$242,771 Per BMR Unit	\$223,134 Per BMR Unit	
Spese di vendita	4.0%	4.0%	
Spese Nette delle Spese di Vendita	\$24,413,318 \$739,798 Per Unità \$616 Per NSF	\$31,086,739 \$597,822 Per Unità \$646 Per NSF	\$6,673,421
Costi di Costruzione			
Comparto delle Costruzioni (incl. parcheggio)	\$276 Per NSF	\$289 Per NSF	
Tasse Governative	\$8 Per NSF	\$19 Per NSF	
Costi per i permessi e per la trasformazione	\$6,000 Per Unità	\$6,000 Per Unità	
Ulteriori Tasse per di impatto dell'acqua e della fogna 2007	\$508 Per Unità	\$508 Per Unità	
Tassa In-Lieu per gli Alloggi d'Inclusione sociale	\$0 Per Unità	\$0 Per Unità	
Tassa di impatto della Scuola	\$2.24 Per NSF	\$2.24 Per NSF	
Tassa di impatto dei Quartieri Orientali ^k	\$0 Per NSF	\$10.00 Per NSF	\$10 Per NSF
Altri Costi soft	\$100 Per NSF	\$100 Per NSF	
Finanziamento per la Costruzione	\$28 Per NSF	\$28 Per NSF	
Costi di Costruzione Totali	\$16,295,730 \$493,810 Per Unit \$412 Per NSF	\$20,941,517 \$402,721 Per Unit \$435 Per NSF	\$4,645,787
Rendita Residuale			
Utili sulle Vendite Nette ^l	15.4%	15.4%	
Utile del Promotore	\$ 3,759,651 \$113,929 Per Unità	\$ 4,787,358 \$92,065 Per Unità	\$1,027,707
Rendita Per Unità			
Dai Piedi Quadrati Residenziali	\$132,059 Per Unit \$110 Per NRSF	\$103,036 Per Unit \$111 Per NRSF	-\$29,023 Per Unità \$1 Per NRSF
Dai Piedi Quadrati Residenziali lordi	\$88 Per GRSF	\$89 Per GRSF	\$1 Per GRSF
Dai Piedi Quadrati del Lotto	\$218 Per LSF	\$268 Per LSF	\$50 Per LSF
Per Acro di terra	\$9,491,587 Per Acro	\$11,669,429 Per Acro	\$2,177,842 Per Acro
Rappresentativa Rendita del Sito	\$4,357,937	\$5,357,865	\$999,928
Site value increase as a percent of current zoning base			22.9%

Tab. A-3. Valore residuo del terreno

Piano 1, Residenziale Esistente/Zone Commerciali, Onsite IH Quartieri Orientali di San Francisco [9], Fonte: Città di San Francisco: Materials for Eastern Neighborhoods Area Plans Initiation Hearings, 17 Aprile 2008

Rigenerazione Urbana, PPP, Smart Cities

Le analisi del valore residuo calcolano i costi dell'intervento edilizio, tra cui il profitto del promotore e gli utili derivanti dalla vendita o dall'affitto di quanto prodotto. Ciò che resta è il valore del terreno. Nelle aree in cui il mercato è debole o inesistente - per esempio, in aree che necessitano di rigenerazione - il valore del terreno sarà negativo e i sussidi governativi saranno necessari per attuare la riqualificazione. La seguente tabella mostra come, con una densità maggiore, il valore aumenti.

3. Conclusioni

Ci è voluto un periodo di conflitto urbano intenso, di sofisticato attivismo e un'amministrazione idonea affinché si realizzasse uno schema di Cattura della Rendita in alcuni quartieri della città di San Francisco. Poche altre città, come Santa Monica in California, ad esempio, si sono impegnate nella Cattura della Rendita. Non è chiaro a questo punto se tale approccio prenderà piede, o se i comuni continueranno ad impegnarsi in altre strategie di pianificazione basate sull'approccio "market-based", [10] particolarmente con il "density bonus"- l'incentivo alla zonizzazione. Con l'incentivo alla zonizzazione, è il promotore che, in cambio dell'aumento di densità, offre volontariamente benefici comuni. Ciò non dovrebbe avere effetti sul valore del terreno se l'incentivo non è maggiore o minore di quanto sia necessario per far funzionare economicamente il progetto. Con il LVR, il pubblico, e potenzialmente il promotore, ottiene di più, ma in un Paese con un forte sostegno per i diritti di proprietà, questi benefici potrebbe non essere sufficienti per muoversi nella direzione del LVR in modo significativo. Fino ad ora, la convinzione che l'aumento del valore del terreno non sia il risultato delle attività del proprietario terriero, e quindi sia considerata "ingiusta" per cui dovrebbe essere ricatturata per il bene pubblico, non fa parte della cultura della pianificazione americana. Il LVR, quindi, potrebbe avere difficoltà a soppiantare le altre strategie di regolamentazione, che sono volontarie per i promotori e meno restrittive nei diritti di proprietà per il proprietario del terreno.

Bibliografia

- [1] Calavita N., Mallach A., *"Inclusionary Housing in International Perspective: Affordable Housing, Social Inclusion, and Land Value Recapture"*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts, 2010
- [2] Cohen P., Fernando M., *"Searching for the sweet spot in San Francisco"*. In: Libby Porter & Kathy Show, *Whose Urban Renaissance? An International Comparison of Urban Regeneration Strategies*, Routledge: London, 2009
- [3] Fishman A., *"Community Development Corporations' Strategies Against Gentrification and Displacement: Leading Community Movements in Park Slope, Brooklyn and in the Mission District of San Francisco"*, Master's Thesis, New York University Robert F. Wagner Graduate School of Public Service, 2006
- [4] Marti F. et.al., *"Planning Against Displacement: A decade of progressive community-based planning in San Francisco's Mission District"*. In: Diago: Placemaking in Latino Communities, Michael Rios & Leonardo Vasquez, eds.; Routledge: London, 2012
- [5] Dennis S.: *"Public Benefit Zoning and Community Involvement in San Francisco: The Case of the Eastern Neighborhood Plan"*. Paper presented at the Urban Affairs Conference, San Francisco, April, 2013
- [6] Seifel Consulting Inc.: *"San Francisco Eastern Neighborhoods Nexus Study"*, prepared for the San Francisco Planning Department; May, 2008
- [7] Dennis S.: *"Eastern Neighborhoods DRAFT Financial Analysis, Memorandum to interested parties"*. In: San Francisco Planning Department, Feb 27, 2008
- [8] Città di San Francisco, Planning Department, Planning Commission Documents June 2008 (An Executive Summary from Planning Department Staff, The Eastern Neighborhoods Financial Analysis, developed by Seifel Consulting Inc. Accessed on June 26, 2013. Informazioni su: <http://www.sf-planning.org/Modules/ShowDocument.aspx?documentid=1335>
- [9] Seifel Consulting Inc., *"Eastern Neighborhood Impact Fee and Affordable Housing Analysis"*, Memorandum to Sarah Dennis, Planning Department, May, 2008b
- [10] Kayden J.S., *"Market-based Regulatory Approaches: A Comparative Discussion of Environmental and Land Use Techniques in the United States"*, 19 B.C. Envtl. Aff. Rev. 565, 1992. Informazioni su <http://lawdigitalcommons.bc.edu/earl/vol19/iss3/11>