

ve e dirompenti, costruendo scenari di sviluppo sostenibili ed equilibrati e proponendo strategie coerenti attraverso un'azione pubblica complessa, inter-settoriale e multi-attoriale. Come ribadisce il curatore, in sintesi, un governo del territorio «che non vuole essere solo un nuovo costruito giuridico», bensì «rappresentare una svolta decisiva delle politiche e delle azioni per il territorio».

(Matteo Basso)

Rusci S., *La rigenerazione della rendita. Teorie e metodi per la rigenerazione urbana attraverso la rendita differenziale*, Mimesis, Sesto San Giovanni (Mi), 2017, pp. 128, € 20,00¹.

Il libro scritto da Simone Rusci è l'undicesimo lavoro pubblicato da parte di Mimesis. Materiali di architettura e urbanistica (collana di "progetti, piani, paesaggi"), avviata recentemente, nel 2014, da alcuni docenti del Politecnico di Milano destinandone i materiali a coloro che credono fermamente in un reale cambiamento dell'architettura e dell'urbanistica, nella prospettiva di una vera evoluzione della società, della cultura e delle scienze. E proprio in questo contesto si inserisce l'interessante lavoro che tratta di un tema molto dibattuto nell'ambito dell'urbanistica, ma pure dell'economia, ovvero la rendita urbana. In particolare, si sofferma sul connubio tra "rigenerazione urbana" e "rendita differenziale", un "matrimonio possibile" secondo l'autore, attraverso l'applicazione del concetto di rendita differenziale alla prassi della rigenerazione urbana (pp. 45-46).

Sebbene la speculazione sulla rendita urbana sia stata sin dalla fine del II dopoguerra il fattore sul quale si è basato lo sviluppo urbano in Italia (Campos Venuti, 1993)², corrispondendosi a modelli di amministrazione consensuale fondati su rapporti squilibrati tra pubblico e privato (Della Seta e Salzano, 1993), con quest'ultimo che nella maggior parte dei casi ha guidato le scelte del settore pubblico verso interessi privatistici e sprechi edilizi (Indovina, 1972), tale manoscritto offre una possibile prospettiva futura. Nel II dopoguerra, effettivamente la questione della rendita, ed il suo distorsionamento verso forme di trasformazione urbana e territoriale parassite sul modello di sviluppo delle città e dei territori, hanno seguito il modello di sviluppo capitalistico tipico della società occidentale, soprattutto di quella italiana, che ha messo in pratica imponenti riqualificazioni urbane dei contesti urbani, ma lasciando come eredità fenomeni di esclusione e polarizzazione sociale, *gentrification*, marginalizzazione degli ambiti meno sviluppati economicamente. Tutt'al più, molte trasformazioni, sia ascrivibili come

¹ Questa recensione è stata realizzata nell'ambito del programma di dottorato europeo European Joint Doctorate "urbanHIST". This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under the Marie Skłodowska-Curie grant agreement No 721933.

² Vedasi anche l'ultima interessante conferenza in ordine cronologico, tenutasi presso il DICAAR di Cagliari il 22-23 marzo 2018 intitolata "Il futuro della rendita", <https://sites.google.com/view/ilfuturodellarendita/programma-del-convegno> (organizzata dal DICAAR, dalla Società Italiana di Estimo e Valutazioni e dall'INU).

pratiche di *urban renewal* sia di *urban regeneration*, hanno avuto come conseguenza l'espansione illimitata di zone che oggi si distinguono per dotazioni urbanistiche esigue, di scarsa qualità, privi di senso ed identità, e convertiti in contesti urbani da rammendare, soprattutto nel caso delle periferie.

Prendendo in considerazione tali premesse nella parte introduttiva ("Prima di cominciare"), il libro di Rusci tenta conciliare l'estrazione del valore latente, ossia quello della rendita differenziale tipico dei processi di cambio di destinazione d'uso delle aree centrali e semicentrali delle città, ai fini di mettere in pratica la rigenerazione urbana posteriore alla crisi immobiliare del 2007, che si sta dimostrando tutt'altro che riconducibile ad una semplice ordinaria ciclicità del mercato.

Il volume si divide in cinque sezioni, che portano il lettore ad esaminare attentamente i concetti di rendita e rigenerazione, gli intrecci e le contrapposizioni tra le due nozioni, e un caso di studio specifico in cui riversano le considerazioni effettuate dall'autore.

La prima, "La rigenerazione. Un termine in cerca di significati", si configura come una rassegna su diversi termini utilizzati nell'ambito della pianificazione urbanistica italiana, soffermandosi soprattutto nel concetto di "rigenerazione", avvalendosi di riferimenti internazionali, oltre che nazionali e normativi regionali. Il punto essenziale di tale capitolo riguarda la categorizzazione del concetto di rigenerazione che porterà, in conclusione, ad una definizione organica e specifica di tale termine (pp. 33-36).

La seconda parte del libro "Ai tempi della crisi. Se la rigenerazione cattura la rendita", pone l'accento sulla rendita differenziale e la sua capacità di configurarsi come uno strumento di rigenerazione urbana in un contesto di perdurante crisi del settore finanziario ed immobiliare con la finalità di individuare un ambito operativo per l'urbanistica indipendente dalle dinamiche espansive e in parte indipendenti dalle logiche di mercato.

Nella terza sezione "Per una lettura disincantata della rendita urbana" si ripercorre l'interazione della rendita urbana sia con la pianificazione urbanistica italiana nel II dopoguerra, sia con l'economia, con opportuni riferimenti bibliografici. Anche qui, dopo il percorso di analisi dell'autore, si arriverà a una definizione della rendita (pp. 68-69), per scardinarla da fenomeno patologico distorsivo dell'organizzazione urbana al fine di applicarla come regola stessa dello spazio, come fattore connaturato alla struttura della città.

Il quarto capitolo "Dalla rendita alla rigenerazione" segue il tracciato prefigurato nella precedente sezione, articolando teorie e misure in grado di attribuire alla gestione della rendita un ruolo effettivamente applicativo all'interno delle politiche di rigenerazione, manifestandosi come strumento conoscitivo, operativo e di finanziamento delle trasformazioni.

L'ultima sezione mette in pratica tutto il percorso teorico tracciato durante il libro, applicandolo in un caso di studio concreto, al fine di mappare la rendita nella città toscana capoluogo di provincia di Grosseto. Attraverso l'analisi del mercato immobiliare locale, delle componenti spaziali che intervengono nella determinazione del "valore latente" e della "fertilità" (ovvero della capacità della città di rispondere alle esigenze dei suoi abitanti), è stata realizzata una mappa che mette

in relazione rendita differenziale e rigenerazione dimostrando, secondo l'autore, il loro "indissolubile legame" (pp. 109-113).

Il pregio del libro in analisi è quello di avviare, in maniera tutt'altro che irriverente, un dibattito nel mondo accademico, soprattutto quello urbanistico, al fine di elaborare connessioni nuove, ruoli inediti e strumenti innovativi per rispondere in maniera efficace alle sfide di governo del territorio del nuovo millennio. Alcuni degli interrogativi dell'autore sembrano essere pertinenti per dare nuova linfa alla disciplina urbanistica che, rilegata sempre più a una prassi burocratizzata e di natura contabile, oltre che semplice adempimento amministrativo per gli enti territoriali, sta perdendo credibilità nella società civile (Campos Venuti, 2010; Benevolo, 2012).

Riferimenti bibliografici

- Benevolo L. (2012). *Il tracollo dell'urbanistica italiana*. Roma-Bari: Laterza.
- Campos Venuti G. (1993). Il regime immobiliare in Italia. In Campos Venuti G., Oliva F., a cura di, *Cinquant'anni di urbanistica in Italia*. Roma-Bari: Laterza, pp. 119-132.
- Campos Venuti G. (2010). *La città senza cultura. Intervista sull'urbanistica*. Roma-Bari: Laterza.
- Della Seta P. e Salzano E. (1993). *L'Italia a sacco. Come negli incredibili anni '80 nacque e si diffuse Tangentopoli*. Roma: Editori Riuniti.
- Indovina F. (1972) (a cura di). *Lo spreco edilizio*. Padova: Marsilio.

(Federico Camerin)

Meriggi M., *L'architettura del continuo urbano-rurale in Cina. Insediamenti Hakka nel Guangdong Orientale*, Araba Fenice, Torino, 2018, pp. 128, 35,00 €.

Il testo di Maurizio Meriggi affronta il tema del "continuo urbano-rurale" rimarcandone la centralità all'interno delle grandi dinamiche di ristrutturazione urbana e territoriale che hanno interessato la Cina fin dall'avvio delle Riforme di Deng Xiaoping nel 1978. Si tratta in effetti di un tema che ha interessato e interessa tutta la riflessione e la pratica della disciplina dell'urbanistica fin dalla sua formazione. Lo stesso autore al tema ha già dedicato, come curatore, un volume collettaneo (*La Città Verde*, Torino: Araba Fenice, 2009) che metteva a confronto numerosi contributi sulle varie teorie ed esperienze che avevano interessato il tema a vari livelli ed epoche, dalle proposte di Geddes alla città giardino di Howard, alla pianificazione quinquennale sovietica, alle più recenti utopie rururbane.

In questo caso, invece di fare una riflessione in chiave prospettiva – come la città del futuro può risolvere il dualismo città-campagna – l'autore si concentra su come, oggi, in Cina si stia dando ad esso una risposta, con particolare riferimento al contesto territoriale e culturale degli insediamenti Hakka nel Guangdong Orientale. A tal fine, attraverso il metodo dell'analisi urbana e territoriale, a partire dalla lettura delle mappe "storiche" redatte dal 1963 al 1976-79, e varie campa-