

VII. La teoria marxiana della rendita edilizia

- 31/01/2019 Prospettiva Marxista -

Uno dei punti cardine della teoria marxiana sulla rendita fondiaria è che questa particolare categoria di reddito, lungi dall'essere un residuo in via di estinzione di passati modi di produzione, è parte integrante e modernissima dell'attuale formazione economico-sociale. Barricati dietro l'istituto giuridico della proprietà privata della terra – più antico del capitalismo, ma centrale ed ineliminabile in esso – i proprietari fondiari moderni sopravvivono nell'attuale modo di produzione appropriandosi di parte del plusvalore estratto all'interno del rapporto capitale-lavoro.

Profitto e rendita si trovano quindi in un rapporto contraddittorio, essendo antagonisti nella spartizione del plusvalore prodotto dalla classe operaia. Questa contraddizione è tuttavia molto diversa da quella che oppone la borghesia al proletariato: se quest'ultimo produce da sé i mezzi per la propria riproduzione materiale ed ha tutto l'interesse a distruggere definitivamente un rapporto produttivo che gli sottrae quote del proprio prodotto, né la borghesia né la classe dei proprietari terrieri possono aspirare ad un superamento definitivo e rivoluzionario della contraddizione che li oppone. I secondi dipendono dai primi in maniera parassitaria, dovendo necessariamente attingere al profitto industriale per la propria riproduzione: non hanno dunque alcun interesse materiale al superamento di questo rapporto. La borghesia, d'altra parte, non può liberarsi della classe dei proprietari fondiari senza liberarsi della stessa proprietà privata della terra; ma quest'ultima fa parte degli strumenti giuridici necessari al mantenimento dello stesso modo di produzione capitalistico.

Rendita e profitto, proprietari fondiari e capitalisti sono dunque condannati nella società attuale ad una insopprimibile lotta dall'andamento ciclico, in cui si susseguono un'infinita serie di scontri e parziali ricomposizioni. La consapevolezza dell'esistenza di questi scontri legittima un'attenzione particolare nei confronti della teoria marxiana della rendita.

Ci proponiamo di raccogliere – in linea di continuità con quanto pubblicato lo scorso novembre¹ - alcune riflessioni marxiane sul tema della rendita, soffermandosi nello specifico sulla natura della rendita percepita dai proprietari dei terreni edificabili, la rendita edilizia. L'incessante aumento del peso economico assunto da questa categoria di rendita negli ultimi due secoli è chiaramente associato allo sviluppo capitalistico occidentale, che ha portato ad una progressiva concentrazione della popolazione in grandi agglomerati urbani; ciò risponde a più esigenze del capitale, tra cui *in primis* la necessità di centralizzare la forza-lavoro e di concentrare i mercati di sbocco delle proprie merci. Una delle conseguenze di questa progressiva urbanizzazione è – chiaramente - l'aumento della domanda di terreni urbani per la costruzione di abitazioni, stabilimenti produttivi e servizi, e l'espansione della rendita edilizia urbana.

Per Marx, la rendita edilizia non si distingue in nulla di sostanziale dagli altri tipi di rendita fondiaria: come ogni terreno sfruttabile capitalistamente, il suolo edificabile può fruttare al proprio proprietario giuridico una rendita, che può essere differenziale o assoluta (o entrambe) a seconda delle sue caratteristiche e delle condizioni produttive in cui si trova. In generale, la rendita

¹ “Rileggendo il Capitale, VI: Marx e la teoria della rendita fondiaria capitalistica”, 30/11/2018.

differenziale si presenta quando un terreno – proprietà privata di un proprietario fondiario - possiede alcune caratteristiche fisiche monopolizzabili e non riproducibili (una particolare fertilità, una posizione vantaggiosa, una corso d'acqua, risorse minerarie etc.), che consentono al capitalista che affitta il terreno di produrre merci ad un costo individuale inferiore al costo medio prevalente nella stessa sfera produttiva, realizzando dunque nel momento della vendita un “sovraprofitto”; parte di questo sovraprofitto viene versato come rendita fondiaria dal capitalista fittavolo al proprietario fondiario, sotto forma di un canone d'affitto. Nel caso della rendita edilizia, il capitalista fittavolo è generalmente un costruttore edile, e la merce realizzata un edificio: un qualsiasi vantaggio naturale del terreno su cui si costruisce si traduce per il costruttore capitalista in un sovraprofitto, parte del quale viene intascato dal proprietario del terreno come rendita edilizia differenziale. La rendita assoluta, al contrario, non dipende da particolari caratteristiche fisiche, economicamente vantaggiose del terreno: è semplicemente la quota di plusvalore che il proprietario terriero estorce al capitalista fittavolo come condizione preliminare alla concessione del suo terreno, esclusivamente in virtù del suo titolo di proprietario. Anche il terreno meno fertile presente sul mercato produce una rendita assoluta, che altro non è che il tributo che il proprietario terriero pretende dal capitalista agricolo che lo mette a coltura; allo stesso modo, anche il suolo edificabile più sperduto e meno attraente non viene ceduto gratuitamente al costruttore, che dovrà in qualche modo sempre compensare la proprietà terriera.

Fino a qui, dunque, niente differenzia la proprietà del suolo edificabile dagli altri tipi di proprietà fondiaria. Nel capitolo XLVI del III libro del Capitale emergono tuttavia alcune specificità della rendita edilizia che possono giustificare, in parte, una trattazione separata del tema.

In primo luogo, Marx evidenzia il ruolo preponderante che il fattore posizionale e geografico (ad esempio, la vicinanza a buone infrastrutture o a determinati servizi) esercita nella determinazione della rendita differenziale di un terreno edificabile, specialmente se esso è situato all'interno di una grande area urbana. Il fattore posizionale può essere molto rilevante anche nella sfera di produzione agricola (Marx cita al riguardo la coltivazione della vite, per il peso che l'altitudine ha sulla qualità del prodotto agricolo), ma nella sfera edilizia esso assume un carattere eccezionalmente dinamico: l'evoluzione urbanistica della città, la costruzione di nuove infrastrutture o mezzi di trasporto, e più in generale l'investimento di capitali fissi nell'area *circostante* il terreno di riferimento (non sul terreno stesso) accresce rapidamente la rendita differenziale percepita dal suo proprietario.

Allo stesso tempo, incide fortemente sulla rendita differenziale edilizia il forte squilibrio tra domanda e offerta persistente nel mercato delle abitazioni, caratterizzato in maniera quasi sistemica da un eccesso di domanda; in questa situazione, il costruttore edile può vendere la propria merce a prezzi di monopolio, ovvero ad “un prezzo unicamente determinato dal desiderio di acquisto e dalla solvibilità dei compratori, indipendentemente sia dal prezzo generale di produzione, sia dal prezzo determinato dal valore dei prodotti”, realizzando ulteriori sovraprofitto e ampliando quindi anche il margine della rendita edilizia.

“L'incremento della popolazione e quindi il bisogno crescente di alloggi aumentano necessariamente la rendita edilizia”; allo stesso tempo, aumenta la miseria della classe operaia che necessita di alloggi urbani vicini ai luoghi di lavoro: “per la rendita fornita dalle abitazioni, la miseria è una fonte più generosa di quanto non lo siano mai state per la Spagna le miniere di Potosì”. È così che Marx introduce le poche righe – sempre all'interno del capitolo XLVI – dedicate al rapporto diretto tra proprietario fondiario e proletario, che mancano nella trattazione di altri tipi di rendita fondiaria. In esse Marx accenna soltanto, senza sviluppare la trattazione, ad una rendita che deriva non dal consumo produttivo del terreno, inserito in un processo di produzione capitalistica

che crea plusvalore, ma dal semplice consumo improduttivo del suolo, a scopi di abitazione: il terreno, invece di essere affittato ad un capitalista edile, viene affittato direttamente ad una famiglia operaia a scopi abitativi; essi devono comunque pagare una rendita, inclusa nel canone di affitto, al proprietario terriero. In questo caso “una parte della società esige dall’altra un tributo per il diritto di abitare il suolo”: si tratta di un tributo, non dello scambio di una merce col proprio equivalente, proprio perché il suolo non è una merce (non essendo prodotto del lavoro umano) e la possibilità di monopolizzarlo e ricavarvi una rendita dipende esclusivamente dall’istituto giuridico della proprietà privata. Da questo punto di vista, non sviluppato in questo passo del Capitale, questo tributo sembrerebbe assimilabile ad una forma di rendita assoluta, pagata però non dal capitale ma direttamente dal proletariato, e che quindi entra direttamente nei costi di riproduzione della forza-lavoro sotto forma di canone d’affitto. L’assenza di simili argomentazioni in altri passi del capitale sulla rendita fondiaria assoluta potrebbero essere giustificati dal fatto che i suoli agricoli o minerari vengono sempre affittati a scopi produttivi, e solo nel caso di suolo edificabile la domanda può ragionevolmente provenire direttamente da un “consumatore”, a semplici scopi di consumo e riproduzione della forza-lavoro.

La questione della rendita edilizia urbana è indistricabilmente legata alla questione abitativa, al punto che Marx nella sua esposizione accenna ripetutamente al problema della scarsità delle abitazioni, ai prezzi delle case, ai canoni di affitto. È tuttavia molto importante non fare confusione, come spesso accade in ambito accademico, tra ciò che è rendita in senso marxiano e ciò che non lo è, e saper quindi distinguere anche all’interno del prezzo di una casa o della pigione di un’abitazione l’elemento di rendita fondiaria. Vale in questo caso una regola aurea: per Marx, la rendita è sempre un reddito derivante dalla proprietà privata di beni o forze naturali che non sono prodotto del lavoro umano e che quindi non possiedono un proprio valore (anche se possono avere un prezzo ed essere scambiati sul mercato, come la terra stessa). Un edificio, dunque, o un mulino, o un ponte costruito su un fiume non possono produrre rendita, in quanto prodotti del lavoro umano: essi possono essere consumati improduttivamente, oppure valorizzati come capitale, o ancora possono essere prestati ad altri capitalisti come capitale costante fisso e produrre un interesse². Se dunque un proprietario terriero possiede un terreno su cui sorge un edificio, ed affitta l’edificio ad un capitalista per qualsiasi scopo produttivo, riceverà da quest’ultimo un canone di locazione che includerà in maniera dilazionata più elementi: la rendita fondiaria per il suolo; il valore di scambio dell’edificio, maggiorato dell’interesse prodotto dallo stesso capitale immobilizzato; i costi di manutenzione dell’edificio stesso.

Allo stesso modo possiamo scomporre il prezzo di vendita ed il canone di affitto pagato nel mercato delle abitazioni. Immaginiamo che un proprietario terriero affitti una porzione di suolo urbano ad un costruttore edile, con un contratto di locazione fondiaria a lungo termine (al tempo di Marx, la durata normale di questi contratti era 99 anni) che vi realizza un’abitazione del valore finale $C + V + PV$. Nel mercato immobiliare, il costruttore ha due possibilità per realizzare il valore della merce da lui prodotta: vendere l’abitazione o affittarla.

Se la vende, realizza immediatamente un valore $C + V + Pm + R$, dove R è la quota di plusvalore di cui il capitalista si appropria – in virtù della particolare posizione del terreno, o della possibilità di vendere ad un prezzo di monopolio - in aggiunta al profitto medio Pm . Immaginiamo che l’intera

2 Qualsiasi capitale, sia esso in forma denaro che in forma di merce, può essere prestato a capitalisti produttivi in cambio di un saggio di interesse periodico determinato sulla base del saggio di profitto generale (Il Capitale, Libro III, cap. XXI).

quota R finisca come rendita fondiaria nelle tasche del proprietario fondiario: il costruttore rimane quindi in possesso di un capitale equivalente al valore $C + V + Pm$, che può investire in altre attività produttive, o prestare al saggio di interesse corrente.

Ipotizziamo ora che l'abitazione non venga venduta, ma affittata a degli inquilini. Invece di realizzare immediatamente il valore di scambio della merce, $C + V + Pm + R$, il capitalista lo realizzerà dilazionato nel tempo, con l'aggiunta di un interesse periodico sul capitale $C + V + Pm$ (ovvero, il capitale che avrebbe potuto investire in altre attività produttive o come capitale produttivo di interesse, e che ha invece scelto di immobilizzare). Il canone di affitto pagato dagli inquilini includerà dunque, dilazionato in vari anni: l'ammortamento del capitale speso nella costruzione dell'abitazione, ovvero $C + V$; le spese di manutenzione dell'immobile; il profitto medio Pm ; l'interesse periodico sul capitale $C + V + Pm$; la rendita edilizia del suolo, pagata dall'inquilino al capitalista e da questi versata al proprietario fondiario.

Marx nota come quest'ultima componente sia quella con un tasso di crescita periodico maggiore nelle grandi città, e riporta come nell'Inghilterra a lui contemporanea l'investimento fondiario portasse a guadagni molto maggiori rispetto a quelli realizzati dal costruttore o dal proprietario edile.

Il semplice, quotidiano rapporto di affitto include in sé componenti diverse e contraddittorie dell'attuale formazione economico-sociale (il profitto del capitale industriale, l'interesse del capitale immobilizzato, la rendita della proprietà fondiaria). Ognuno di questi elementi finisce per determinare una voce di spesa, il canone di affitto residenziale, per nulla secondario agli interessi del capitale industriale: le spese per l'abitazione sono infatti la prima voce di spesa per importanza nei consumi della classe operaia. Il canone di affitto incide notevolmente sul valore della forza-lavoro, la cui compressione è nell'interesse diretto dell'intera classe capitalistica. La posizione centrale che questo elemento ha più volte ricoperto all'interno degli scontri tra capitale e rendita verrà approfondita in seguito.