

Maria Fiorella Granata

**ECONOMIA
DELL'INFORMAZIONE
ENERGETICA
NELLA SOCIETÀ
CAPITALISTICA**

**La rendita solare
dell'ambiente naturale
e costruito**

**Presentazione di
Francesco Rizzo**

FrancoAngeli

La valorizzazione economica di un'area è il risultato di plusvalutazioni *spaziali e temporali* che si concretizzano nella rendita. Se si considera il territorio come un *bacino di energia rinnovabile*, si può anche riconoscere l'esistenza di *plusvalenze da potenziale energetico* – o geo-climatiche – dovute direttamente o indirettamente all'irraggiamento solare.

In questo scritto si analizza l'influenza che l'uso delle energie rinnovabili esercita sulla rendita fondiaria ed urbana, focalizzando l'attenzione, in particolare, sulla possibilità di *utilizzo fotovoltaico* delle aree.

Gli effetti di questi fenomeni sul mercato immobiliare vengono analizzati alla luce del paradigma speculativo-finanziario della teoria del capitale, presentando una esemplificazione procedurale per la concretizzazione del saggio di capitalizzazione e la stima del crescendo o diminuendo di valor capitale.

“Questo lavoro, di grande pregnanza sistemica e di superiore sintesi teorico-operativa, aiuta lo storico a comprendere *da dove viene e dove va l'economia* (della rendita) capitalistica, l'analista a divincolarsi dal gioco opprimente, asfissiante ed ossessivo dell'economia neoclassica o marginalista, il professionista a dare al progetto la forma e la sostanza adeguate, lo studente ad apprendere una dottrina economica adatta a comprendere la realtà della sua esistenza e conoscenza e il lettore curioso o il curioso lettore a leggerlo e meditarlo, ricordandosi de *La città del sole* di Tommaso Campanella” (Francesco Rizzo).

Maria Fiorella Granata, ingegnere, professore a contratto di Economia e cultura d'impresa per il corso di laurea in Ingegneria Informatica presso l'Università degli studi di Catania e dottore di ricerca in Metodi di valutazione per la conservazione integrata del patrimonio architettonico, urbano ed ambientale, ha tenuto la docenza a contratto di Valutazione economica dei piani territoriali ed urbanistici presso l'Università degli Studi di Palermo. È assegnista di ricerca nell'ambito del settore scientifico-disciplinare di Economia ed estimo ambientale. Ha pubblicato articoli sugli aspetti valutativi ed energetici connessi alla città ed all'edilizia ed ha partecipato a seminari svolti nel contesto di iniziative dell'Istituto Nazionale di Bioarchitettura.

ISBN 978-88-568-2574-9

€ 15,50 (U)

9 788856 825749

Maria Fiorella Granata

**ECONOMIA
DELL'INFORMAZIONE
ENERGETICA
NELLA SOCIETÀ
CAPITALISTICA**

**La rendita solare
dell'ambiente naturale
e costruito**

**Presentazione di
Francesco Rizzo**

FrancoAngeli

Presentazione, di F

Note dell'autrice

Ringraziamenti

**1. Il concetto di r
energetico-terr**

1. Rendite e de
2. La rendita n
 - 2.1. La ren
 - 2.2. La ren
3. La rendita d
 - 3.1. La plu
 - 3.2. Il sole
della c
 - 3.3. Il valo

**2. L'influenza de
sulla forma ur**

1. L'uso delle
 - 1.1. Le tec
energ
 - 1.2. Intera
 - 1.3. La tec
diffus
2. Il bacino er
territoriale
3. La rendita

Copyright © 2010 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy.

Ristampa	Anno
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9	2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020

L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sui diritti d'autore.

Sono vietate e sanzionate (se non espressamente autorizzate) la riproduzione in ogni modo e forma (comprese le fotocopie, la scansione, la memorizzazione elettronica) e la comunicazione (ivi inclusi a titolo esemplificativo ma non esaustivo: la distribuzione, l'adattamento, la traduzione e la rielaborazione, anche a mezzo di canali digitali interattivi e con qualsiasi modalità attualmente nota od in futuro sviluppata).

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941 n. 633. Le fotocopie effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale, possono essere effettuate a seguito di specifica autorizzazione rilasciata da AIDRO (www.aidro.org, e-mail segreteria@aidro.org).

Stampa: Tipomozza, via Merano 18, Milano.

Indice

Presentazione , di <i>Francesco Rizzo</i>	pag.	7
Note dell'autrice	»	9
Ringraziamenti	»	10
1. Il concetto di rendita economica e le plusvalenze energetico-territoriali	»	11
1. Rendite e dotazioni energetiche naturali dei luoghi	»	11
2. La rendita nel pensiero economico	»	12
2.1. La rendita fondiaria	»	12
2.2. La rendita urbana	»	14
3. La rendita da energia solare	»	17
3.1. La plusvalenza termodinamica del territorio	»	17
3.2. Il sole e la forma urbanistico-architettonica della città	»	17
3.3. Il valore fisico-economico dell'energia	»	21
2. L'influenza dell'energia solare e della tecnoscienza sulla forma urbanistica e architettonica della città	»	23
1. L'uso delle energie rinnovabili su scala urbana	»	23
1.1. Le tecnologie disponibili per la produzione di energia diffusa sul territorio	»	23
1.2. Interazione tra energia e ambiente	»	25
1.3. La tecnologia fotovoltaica: incentivazione e diffusione degli impianti con il «conto energia»	»	32
2. Il bacino energetico: irraggiamento solare e rendita territoriale o da potenziale energetico-locale	»	42
3. La rendita urbanistico-territoriale fotovoltaica	»	46

4. La valutazione del potenziale d'uso fotovoltaico degli edifici	pag. 53
4.1. Fattori influenti	» 53
4.2. Alcuni coefficienti di esposizione solare	» 54
3. Valore economico: tecnologia e mercato	» 58
1. La valorizzazione economica degli immobili: rendita fotovoltaica e saggio di rendimento	» 58
1.1. Il reddito fotovoltaico	» 58
1.2. Il saggio di capitalizzazione	» 62
2. Paradigma speculativo-finanziario e teoria del capitale	» 65
2.1. Dinamica speculativo-finanziaria dei sistemi capitalistici	» 65
2.2. Teoria del valore del capitale o del saggio del profitto	» 75
2.3. Oltre Hicks	» 77
3. Il mercato immobiliare urbano	» 83
4. Il mercato immobiliare urbano ad elevata qualità ambientale	» 85
5. Procedimenti valutativi	» 89
6. Un modello operativo per la valutazione del «crescendo» o «diminuendo» di valore del capitale immobiliare urbano	» 91
6.1. Il modello operativo: la matrice interattiva	» 91
6.2. La valutazione del «crescendo» o «diminuendo» di valore del capitale immobiliare urbano	» 96
6.3. I criteri o fattori influenti sul saggio di capitalizzazione (e sul coefficiente di plus o minus-valutazione) attraverso l'esemplificazione del modello	» 98
6.4. Un'esemplificazione della stima del saggio di capitalizzazione	» 102
Prime conclusioni economiche ed estimative sulla rendita da «potenziale energetico locale»	» 122
Riferimenti bibliografici	» 126

Presentazione

di Francesco Rizzo

Il nuovo saggio di F. Rizzo, primo, *Economia eco-* che ha visto la luce nel *La rendita solare dell'* economia.

Infatti, l'approccio *lutazioni s'incentra su* quali si basa sulla com- energie rinnovabili o n- nealogiche, naturali o semiotico-ermeneutich- l'applicazione dell'enc- taica, si riducono all' processo di tras-inform- tali e, in particolare, d-

Questo singolare u- ta dei capitali naturali. ra il mercato delle ca- mondiale devastata, tr- interfacciata dalle seg- golo: entropia o inqu- nomico-finanziario, er-

Quindi, da un lato, go delle tecnologie c- taiche, riducendo le s- si constata sempre più- di auto-valorizzazion- bili urbani tendenzial- sempre, sono all'origi-

voltaico degli	pag. 53
	» 53
olare	» 54
	» 58
ili: rendita	» 58
	» 58
	» 62
del capitale	» 65
sistemi	» 65
ggio del	» 75
	» 77
	» 83
alità	» 85
	» 89
«crescen-	
«mobiliare	» 91
«iva	» 91
«nuendo»	
«no	» 96
«capitalizza-	
«-valutazio-	
«diello	» 98
«gio di	» 102
«rendita	» 122
	» 126

Presentazione

di Francesco Rizzo

Il nuovo saggio di Fiorella Granata completa e valorizza ulteriormente il primo, *Economia eco-sistemica ed efficienza bio-architettonica della città*, che ha visto la luce nel 2008, inserendo l'originale e originaria questione de *La rendita solare dell'ambiente naturale e costruito* nel cuore della Nuova economia.

Infatti, l'approccio al valore della nuova Scienza del *Valore e (delle) valutazioni* s'incentra sul triangolo dei tre surplus o neg-entropie, ognuno dei quali si basa sulla combinazione creativa di energia e informazione, *tutte* le energie rinnovabili o non rinnovabili e *tutte* le informazioni genetiche o genealogiche, naturali o termodinamiche, matematiche e storico-culturali (o semiotico-ermeneutiche). Al limite, si può anche affermare che l'analisi e l'applicazione dell'energia solare, con l'impiego della tecnologia fotovoltaica, si riducono all'unica ed esaustiva consider-azione della funzione o processo di tras-informazione nella determinazione dei valori dei beni capitali e, in particolare, degli immobili urbani.

Questo singolare uso dell'energia solare incrementa la capacità di rendita dei capitali naturali, tecnici, monetari, finanziari ed economici e corrobora il mercato delle case e dei beni ambiental-territoriali, in una situazione mondiale devastata, tranne poche nazioni, dalla crisi economico-finanziaria interfacciata dalle seguenti entropie esprimibili con un significativo triangolo: entropia o inquinamento etico-morale, entropia o inquinamento economico-finanziario, entropia o inquinamento natural-ambientale.

Quindi, da un lato, la probabile agevolazione fiscale di cui gode l'impiego delle tecnologie che sfruttano risorse rinnovabili, come quelle fotovoltaiche, riducendo le spese di parte padronale, aumenta il reddito; dall'altro, si constata sempre più che il capitalismo è un sistema basato su un processo di auto-valorizzazione del capitale e, in particolare, dei valori degli immobili urbani tendenzialmente crescenti, tanto che le bolle immobiliari, quasi sempre, sono all'origine delle crisi speculativo-finanziarie dell'economia. Il