

**ITALIA
45 - 45**

Radici, condizioni, prospettive

**TERRITORI DELL'ECONOMIA -
SPAZI DELL'AGRICOLTURA FRA
PRODUZIONE E RIPRODUZIONE -
UN TERRITORIO SEMPRE PIÙ A
RISCHIO - MISERIA E RICCHEZZA
- TRAMA PUBBLICA E GIUSTIZIA
SPAZIALE - LA CASA E L'ABITARE
- L'ITALIA FRA PALINSESTO E
PATRIMONIO - ACQUA, MOBILITÀ,
ENERGIA - **BENI COLLETTIVI E
PROTAGONISMO SOCIALE****

Coordinatori

Ruben Baiocco, Paola Savoldi

Discussant

Carlo Cellamare, Giulio Ernesti, Maria Rosaria Marella

Nuove forme di protagonismo urbano: servizi e strumenti per la città policentrica

Luca Minola

Ph.D Candidate, Politecnico di Milano
Dastu – Dipartimento di Architettura e Studi Urbani
Email: lucaandrea.minola@polimi.it
Tel: +39 3333313088

Luca Tricarico

Ph.D Candidate, Politecnico di Milano
Dastu – Dipartimento di Architettura e Studi Urbani
Email: luca.tricarico@polimi.it
Tel: +39 3280068182

Abstract

Nella città contemporanea il dibattito sui “beni comuni” è evidentemente legato alla necessità di ridiscutere la fornitura pubblica di servizi e infrastrutture, aprendosi a nuovi organismi insorgenti nelle comunità locali. Oggi l'inefficacia delle formule di regolamentazione tradizionali imbrigliano le organizzazioni sociali in formule rigide incapaci di rispondere ad efficaci regimi di produzione. In particolare il sistema normativo ha spesso impedito una diffusione su larga scala di nuovi esperimenti istituzionali da parte degli attori privati, considerandoli come marginali, più indirizzati a soddisfare solamente i propri interessi che quelli “comuni”. Il contributo proposto mira a investigare le caratteristiche ed il funzionamento di questi meccanismi operativi, mostrando la capacità di produzione di un “servizio collettivo” come espressione di iniziative volontarie e indipendenti delle comunità locali. L'analisi si concentrerà sull'approfondimento di due strumenti particolari: l'utilizzo della rendita per nuove formule finanziarie private di fornitura di servizi urbani collettivi; gli schemi istituzionali contrattuali per la gestione di servizi energetici locali. Attraverso questi strumenti si definisce una strategia per la città policentrica, ossia capace di accogliere le aspirazioni dei propri cittadini, abilitandoli ad agire liberamente ed indipendentemente dalla posizione e dal ruolo che rivestono in ambito urbano. Questo aspetto consente alla città di adattarsi ai repentini cambiamenti dei paradigmi tecnologici, economici ed ambientali, rispondendo concretamente alle esigenze delle comunità locali.

Parole chiave: urban market, community, regulation.

1 | Introduzione: nuovi orizzonti per la città policentrica

Gli strumenti urbanistici tradizionali “conformanti” tendono a contenere il potenziale sociale delle città contemporanee, limitando la portata delle iniziative autonome, volontarie e private.

L'obiettivo del contributo proposto è dimostrare come alcune formule innovative di “regolazione” e di “organizzazione sociale” possano promuovere uno sviluppo policentrico e più sostenibile della città.

Con l'idea della “città policentrica” si vuole evidenziare le capacità dei sistemi urbani di accogliere le dinamiche spontanee in nuovi processi di sviluppo, in particolare nella produzione distribuita di energia e nella capacità delle organizzazioni volontarie di sfruttare positivamente il fenomeno della rendita fondiaria urbana. Il paper mira quindi a introdurre un quadro di elementi utile a promuovere tali processi e a

rivalutare il ruolo delle organizzazioni private nel garantire il policentrismo come efficace strumento di dotazione diffusa di opportunità e servizi.

Inoltre, il contributo proposto si pone l'obiettivo di investigare le caratteristiche ed il funzionamento di nuovi strumenti operativi, evidenziando le capacità della città volontaria di rispondere alle sollecitazioni di iniziative autonome e indipendenti delle comunità locali.

2 | Rendita fondiaria e sviluppo urbano

La città è il risultato di investimenti e decisioni pubbliche e private che generano vantaggi ed esternalità positive per gli individui che la abitano, favorendo così un maggior benessere generale ed una maggior efficienza delle attività produttive insediate (Camagni, 2012).

La città è, a sua volta, costituita da frammenti il cui valore specifico è determinato dall'azione collettiva degli individui e dalla presenza di una larga varietà di attività complementari fra loro, di infrastrutture e di servizi.

Tutte queste peculiarità positive si riflettono/si capitalizzano nel valore della rendita fondiaria urbana.

Una parte rilevante di questa deriva, quindi, nella città contemporanea, dalla presenza di infrastrutture (strade, parchi, reti di mobilità e di comunicazione, etc.) e di servizi collettivi (raccolta dei rifiuti, sicurezza, sport e tempo libero, etc.) che implicano, necessariamente, investimenti e costi di manutenzione e gestione.

Il loro finanziamento e la loro fornitura sono stati storicamente affidati alle amministrazioni pubbliche. Tuttavia, oggi, a fronte della crescita della domanda di servizi e infrastrutture avanzate e dell'insostenibile peso del debito pubblico, lo Stato non è più in grado di garantire una loro adeguata fornitura.

E' necessario, quindi, ripensare i meccanismi alla base della loro erogazione e coinvolgere nuovi attori in grado di affiancare e o sostituire lo Stato nell'assolvere questo compito. Questo non implica scegliere tra due sole opzioni, Stato Vs. attore privato, ma piuttosto aprirsi e sperimentare nuove modalità di fornitura e gestione.

Contemporaneamente è necessario riportare l'attenzione della pianificazione sul tema della rendita fondiaria urbana. Nonostante il suo ruolo è di primissimo piano nel determinare le traiettorie dello sviluppo della città, la rendita fondiaria urbana sembra essere esclusa dai dibattiti economici e urbani. La pianificazione ha continuato e continua ad utilizzare lo stesso approccio alla rendita, ma la città attuale ed il suo contesto economico sono molto differenti dalla città del passato quando la teoria tradizionale della rendita è stata concepita. Oggi essa mostra qualche limite applicativo soprattutto se consideriamo le sfide ed i problemi della città contemporanea. Approfondire teorie alternative a quella tradizionale consente di aggiornare ed allargare il dibattito su un tema cruciale per la pianificazione.

3 | Due differenti prospettive sulla rendita: Henry George e Geo-Anarchici

Negli anni i contributi interpretativi sulla rendita fondiaria sono stati numerosi. Tuttavia in ambito economico ed urbano esistono due teorie che molto spesso non vengono considerate e che meritano un approfondimento ed un'attenzione maggiore. Esse sono le teorie elaborate da Henry George e dai geo-anarchici.

In termini generali Henry George considera la rendita fondiaria urbana una delle principali cause della povertà. Fondamentalmente secondo l'autore la rendita è una parte di ricchezza generata dal progresso sociale e materiale in un libero mercato e posseduta ingiustamente, senza partecipare alla sua produzione, dai proprietari terrieri (George, 1879).

Egli propone un'unica tassa sulla rendita fondiaria urbana gestita dallo Stato in grado di catturare parte di essa per finanziare servizi e beni pubblici ed un libero commercio esente da tassazione.

E' importante, per comprendere appieno il pensiero di Henry George, analizzare la sua opera principale - *Progress and Poverty*- dove egli indaga le cause della povertà. L'autore le analizza studiando la relazione tra terra (rendita), lavoro (salari) e capitale (interesse) ovvero i tre fattori della produzione. Secondo George gran parte della ricchezza prodotta da essa va a remunerare solamente il primo fattore impedendo ai salari di crescere ed al capitale di essere reinvestito. Tale situazione si verifica perché i proprietari terrieri hanno un diritto esclusivo su una risorsa naturale scarsa come il suolo. Diritto che consente a loro di percepire e stabilire un guadagno, una rendita, senza aver in alcun modo partecipato al processo di produzione. Il continuo sottrarre risorse ai salari ed al capitale e di conseguenza alla produzione di altra ricchezza, fa sprofondare la società nella povertà (George, 1879).

Secondo Henry George la terra è un bene comune in quanto risorsa scarsa. Per tale motivo la rendita economica che si genera sulla terra deve essere condivisa con la collettività. Tassando il valore fondiario, la società riprende parte della sua ricchezza e la tassazione sulle attività produttive è ridotta. L'autore immagina un meccanismo che da un lato disincentiva la speculazione dei proprietari terrieri e dall'altro incentiva lo sviluppo. Il ruolo di gestione e redistribuzione delle entrate provenienti dalla tassazione è affidato allo Stato per la fornitura di beni e servizi.

La teoria di Henry George ha trovato poca applicazione nonostante è largamente riconosciuta e condivisa dalla finanza pubblica. Uno dei pochi esempi è Hong Kong dove la terra è un bene comune posseduto dal governo e ceduto in affitto tramite aste, la fornitura di beni e servizi avviene attraverso la tassazione della rendita fondiaria urbana ed il commercio è libero.

Hong Kong insieme ad altri esempi dimostrano come la tesi di Henry George, la fornitura di servizi e infrastrutture collettive da parte dello Stato tramite la rendita, può funzionare e può essere praticata, ma allo stesso tempo, sembra mostrare alcuni rischi. L'idea di una gestione della rendita ed una proprietà statale della terra, sembrerebbe creare da un lato una situazione di monopolio pubblico che condiziona l'offerta della terra e l'alto affitto degli immobili e dall'altro una situazione di oligopolio tra i grandi sviluppatori immobiliari, gli unici nella condizione di potersi permettere di partecipare alle costose aste per l'affitto della terra (Hong, 2005).

Differente è la prospettiva sviluppata dai geo-anarchici che interpretano la rendita fondiaria urbana non come un problema da superare, ma come la condizione necessaria per la fornitura di beni e servizi: in particolare il proprietario terriero non è considerato come un ricevitore passivo di rendita, ma come un suo potenziale produttore (Foldvary, 1994).

La figura chiamata a fornire beni e servizi comunitari diventa non più lo Stato, ma l'attore privato, sotto forma di comunità di privati, che sostituisce a tutti gli effetti le municipalità in questo tipo di operazione.

Per poter finanziare questo complesso processo di gestione e manutenzione di servizi collettivi, ogni membro della comunità versa un canone annuale che corrisponde all'incremento di valore generato da infrastrutture e servizi sulla propria proprietà. Questo canone consente alla comunità di privati di incrementare progressivamente la quota di beni e servizi comunitari presenti sul territorio (Foldvary, 1994).

In particolare a proposta dei geo-anarchici si basa fundamentalmente sulla teoria della rendita di Henry George e cerca di implementarla. Come l'economista americano, essi sostengono una fornitura di beni e servizi basata sulla tassazione della rendita e non sui salari, redditi e vendite. Quest'ultimo tipo è considerato più coercitivo per gli individui ed un ostacolo allo sviluppo ed al progresso economico ed urbano. Inoltre essi ritengono che sia molto più utile tassare la rendita fondiaria urbana innanzitutto perché la terra, essendo un bene fisso, è facilmente riconoscibile e difficile da nascondere al fisco. Secondariamente perché una fiscalità basata sulla rendita semplificherebbe di molto il sistema, dato che basterebbe, per determinare la quota che ogni individuo deve versare, un titolo di proprietà ed il suo valore corrispettivo.

A differenza di Henry George però i geo-anarchici ritengono che certi beni e servizi possano essere finanziati con la rendita, ma da parte dei privati e non dallo Stato.

Innanzitutto perché reputano certi beni e servizi, tradizionalmente considerati pubblici, territoriali, collettivi ed escludibili (Ostrom, 1990).

Essi sono territoriali perché sono inseriti all'interno di un territorio il cui valore economico è influenzato dalla loro presenza; sono collettivi perché sono beni e servizi privati condivisi fra più individui appartenenti ad uno stesso gruppo ed infine sono escludibili perché da un lato è possibile controllarne, tramite tariffe o restrizioni legali, il consumo e la loro affluenza e dall'altro lato il loro uso è rivolto ad un bacino d'utenza limitato geograficamente per questioni fisiche.

Come detto la fornitura di questi beni e servizi avviene collettivamente tramite le comunità di privati. Esse sono associazioni ed organizzazioni private a cui i membri aderiscono volontariamente sulla base di un contratto sottoscritto. Tali comunità occupano un territorio suddiviso in aree collettive e private e sono in grado di fornire autonomamente beni, servizi collettivi e territoriali e regole di convivenza (Brunetta e Moroni, 2011).

Per poter finanziare questo complesso processo di gestione e manutenzione di servizi e beni collettivi, ma privati, ogni membro della comunità versa un canone annuale. Parte dell'ammontare del canone equivale alla quota di rendita fondiaria urbana generata da infrastrutture e servizi sulla proprietà di ogni membro. La spesa per la gestione e la fornitura di beni e servizi è quindi ripartita secondo un principio generale,

basato sull'incremento di valore generato sulle diverse proprietà private dai beni e dai servizi collettivi erogati.

Per i geo-anarchici la gestione e fornitura privata di servizi e beni, tramite la rendita fondiaria urbana, rappresentano un'alternativa a quella fornita dallo Stato.

A differenza di una tassazione imposta dall'alto e suscettibile di fluttuazioni temporali, nelle comunità di privati sono gli stessi membri a decidere quali beni e servizi fornire e quanta quota di rendita prelevare ad ogni affiliato. In questo modo le risorse sono razionalizzate e sfruttate per fornire servizi ed infrastrutture, più vicine alle reali esigenze degli individui. Inoltre i costi sono ridotti in quanto i membri della comunità possono sempre intervenire per qualsiasi forma di spreco o negligenza e sostituire l'amministrazione che gestisce la comunità. Nella prospettiva geo-anarchica lo Stato ha un ruolo fondamentale perché supporta certe forme di gestione e fornitura privata con altrettanti beni e servizi di livello generale. Allo stesso tempo egli ha, anche, il ruolo di evitare un'eccessiva parcellizzazione delle comunità di privati (Foldvary, 1994). In altre parole lo Stato favorisce la nascita di queste nuove forme organizzative private, fornisce la rete di collegamento e di supporto principale fra di esse e fornisce un quadro normativo in grado di evitare certe forme di segregazione.

La prospettiva geo-anarchica, riassunta precedentemente, potrebbe rappresentare un'alternativa all'attuale fornitura di beni e servizi da parte dello Stato.

4 | Quali framework per la diffusione dei sistemi energetici locali: mercato, regole ed organizzazioni

Le tecnologie disponibili per la creazione di sistemi energetici locali (dispositivi locali di approvvigionamento energetico, smart grid, micro-grid ecc.) stanno raggiungendo un livello di maturità tale da ipotizzare una diffusione su larga scala di investimenti in queste iniziative (ESG, 2014). La riflessione su questi nuovi dispositivi parte dalla possibilità di riorganizzare le infrastrutture energetiche, cercando di affermare la possibilità di un nuovo sistema energetico policentrico e sostenibile. Oggi è infatti possibile realizzare nuovi sistemi energetici locali ad alto capitale tecnologico, con possibilità di produrre vantaggi integrati rispetto all'efficienza, la riduzione dei costi (di produzione e consumo), il miglioramento della qualità dell'approvvigionamento, la diffusione e l'allargamento del settore delle produzioni rinnovabili, lo sviluppo di nuove filiere di produzione, la creazione di occupazione e l'accoglimento di nuove iniziative locali per l'*empowerment* economico e sociale delle comunità. La discussione sul tema dei sistemi energetici locali è principalmente dibattuta in termini tecnologici ed ingegneristici. È necessario ampliare il dibattito collegando la "produzione distribuita" alle teorie e alle pratiche di imprese di comunità, ossia alle organizzazioni appartenenti a diversi profili societari ed organizzativi che promuovono innovative formule di sviluppo, innovazione, autoregolamentazione nelle pratiche d'uso degli spazi e nei servizi per le comunità locali (Bailey, 2012; Tricarico, 2014; Brunetta e Moroni, 2011).

Le ricerche effettuate sulle implicazioni dell'innovazione tecnologica nelle organizzazioni delle società, mostrano come le tecnologie co-evolvono con le istituzioni, gli operatori sociali e le politiche, formando un sistema socio-tecnologico (Goldthau, 2014). Il sistema attuale ha sicuramente favorito i *large technological systems*, impostando un quadro normativo che ha indotto la conseguente organizzazione socio-economica basata su grandi *energy providers* e una consequenziale organizzazione territoriale della rete (ibid.). In Italia questa configurazione ha indotto principalmente ad un duopolio Stato-Mercato, tra grande rete pubblica e local multi-utility leader (Baraggioli, 2012).

L'attuale assetto delle produzioni, legato alle grandi produzioni tramite fonti tradizionali (IEA, 2012) è poco efficace rispetto alle condizioni poste dalle recenti direttive europee (EU, 2011) volte a favorire la riduzione di emissioni (riduzione del 20%) e la promozione nell'utilizzo di fonti rinnovabili (raggiungendo il 20% del totale) per l'anno 2020. Sarà difficile il raggiungimento di tali obiettivi senza puntare su formule regolative che agevolino la decentralizzazione, la creazione di nuovi accordi che spingano sul passaggio da società energetica passiva ad una attiva.

Alcuni paesi hanno compreso la possibilità di questo passaggio grazie al raggiungimento di maturità tecnologica, cercando di attirare investimenti in unità policentriche di produzione, in particolare nei sistemi di produzioni basati sul solare. Negli Stati Uniti, ad esempio, alcune amministrazioni locali

lavorano per garantire la *solar grid parity*¹ di iniziative di produzione locale (Farel,2012). Alcuni organismi come l'*Institute of Local Self-Reliance* lavorano in collaborazione con le amministrazioni, elaborando politiche equilibrate in grado di promuovere efficienza, l'autonomia economica e la diffusione a larga scala delle *Imprese di Comunità Energetiche*.

Il tentativo di sostenere le produzioni locali tramite politiche re-distributive stanno minacciando i margini dei profitti di alcuni grandi operatori attivi nel mercato della vendita di energia (Crouch, 2014), generando intense attività di lobbying e pressioni verso i legislatori europei per preservarne la posizione. Rispetto a questo tema, l'aspetto cruciale è rappresentato dal riposizionamento *large-utilities* nel mercato (UBS, 2014) di produzione e distribuzione energetica locale, minacciato dal potenziale ingresso da nuovi attori *competitors* come *Imprese di Comunità Energetiche*.

L'ipotesi della diffusione dei sistemi energetici locali deve essere quindi accompagnata quindi da un'attenta riflessione su quali organizzazioni saranno responsabili di queste iniziative. Si aprono in questo senso delle opportunità per organizzazioni collettivi di produzione e gestione di servizi energetici, non tanto da singole unità abitative, commerciali o industriali (come spesso si immagina, anche in termini di possibili innovazioni legislative), ma da nuove forme di *Imprese di Comunità Energetiche (ICE)*. Tali ICE – ossia aggregazioni auto-organizzate e auto-regolate, residenziali, d'altro genere o miste – possono formarsi per ragioni più ampie e occuparsi anche di questioni energetiche. Ovviamente, potrebbero a tal fine anche crearsi coalizioni tra più ICE. Un sistema policentrico di generazione dell'energia di questo tipo può inoltre essere reso più efficace dalle *smart grid* e dalla disponibilità di tecnologie abilitanti, ossia nuovi tipi di “reti intelligenti interattive” a cui si possono agganciare le molteplici unità. Mentre le reti elettriche tradizionali distribuiscono a utenti passivi l'energia proveniente da un unico centro produttore, in questo caso avremo una molteplicità di *prosumers* (consumatori e produttori) che si connettono a reti in grado di gestire flussi plurimi di energia che possono indifferentemente andare in una direzione piuttosto che l'altra.

Alcuni interessanti spunti arrivano da Paesi come Regno Unito, dove il consorzio di ricerca¹ “Realising Transition Pathways” ha costituito un osservatorio permanente di ricerca sulle produzioni distribuite e la transizione verso quello che definiscono il “civic energy future” (RTP Engine Room, 2015). Lo studio effettuato sul contesto inglese ha osservato la fattibilità tecnica di un possibile incremento del 50% delle produzioni locali di energia primaria per il 2050, rispetto all'1% attuale (DECC, 2014). Questo a partire dal nuovo framework governativo sul Community Energy Strategy (2014, *ibid.*), una serie di riforme prodotte per innovare le regolazione in merito a nuove formule di gestione per favorire la diffusione dei sistemi energetici locali. Nel contesto inglese, come in quello tedesco (Bertram e Landgrebe, 2014) e danese (Olsen et al, 2002), il modello cooperativo di produzione è il più diffuso e rappresenta il modello più finanziato dagli istituti di credito. Questo, grazie alla solidità delle iniziative proposte, ha permesso la nascita di Imprese di Comunità Energetiche che gestiscono grossi asset di impianti rinnovabili (ad esempio il Middelgrunden di Copenaghen) con rilevanti ricadute economiche sulle comunità e sulle autorità locali interessate.

5 | Le Imprese di Comunità Energetiche come concreto settore di diffusione del fenomeno, quale rapporto con il dibattito generale

Il tema della produzione distribuita di energia è di grande attualità e potrebbe mettere in discussione l'organizzazione territoriale, sociale ed economica del sistema energetico globale. Una nuova organizzazione che richiama la necessità di innovative formule locali di auto-approvigionamento a discapito dei grandi operatori privati e pubblici. Una innovazione di sistema che nel lungo periodo mira al superamento dell'esclusiva presenza di questi operatori nel controllo della produzione energetica, nella gestione delle reti e nell'erogazione del servizio. Grazie agli ultimi progressi nella ricerca sull'impiego di set tecnologici integrati, cittadini e autorità locali hanno ora la possibilità di entrare in maniera dirompente nel mercato energetico, rivoluzionando il modo in cui oggi viene generata ed utilizzata l'energia (Hall, 2015) (fig 1.). In particolare, la riduzione del costo delle tecnologie come lo storage (Mooney, 2015) sta allargando ulteriormente la platea e le capacità di produzioni energetiche locali da parte di città, comunità e territori, allontanandola dall'attuale scenario di dipendenza dalla grande rete energetica centrale e quindi dalle grandi produzioni. Un cambiamento che potrebbe mettere al centro dell'attenzione le Imprese di

¹ Per *solar grid parity* si intende la capacità di produrre energia in sistemi locali ad un valore corrispondente alla media del mercato *retail*.

Comunità Energetiche come dispositivi chiave per un futuro scenario di policentrismo energetico e territoriale.

Per accogliere il cambiamento, sarà nei prossimi anni fondamentale la ricerca e la sperimentazione di “pratiche organizzative” in grado di accogliere l'ampio potenziale di nuove iniziative imprenditoriali di comunità. È infatti necessario individuare quali “tecnologie sociali” (Loui e MacCallum; 2014) in termini regolativi possano liberare il potenziale di diffusione dei sistemi energetici locali.

Negli ultimi anni la letteratura prodotta per definire il ruolo delle nuove organizzazioni ha costruito un dibattito generale molto ampio verso iniziative che sono state definite come “pratiche di innovazione sociale dal basso”, imprese della società civile ed imprese di comunità (Wagenaar & van der Heijden 2015; Healy, 2014; Bailey, 2012; Moulaert et al 2010), sottolineandone il contributo nella gestione e valorizzazione di *community asset* per nuove formule policentriche di sviluppo territoriale.

In queste ricerche, però, sembra poco chiara l'indagine su alcuni aspetti organizzativi utili a determinare modelli replicabili sui territori. Se il tema delle Imprese di comunità ha avuto diversi contributi interpretativi nel dibattito internazionale, sono poco chiari alcuni aspetti cruciali in termini di:

- “messa a sistema” del coinvolgimento degli individui: statuti e/o contratti in grado di definire i confini della comunità e le regole che ne definiscono i rapporti.
- Costituzione di un solido capitale sociale per assicurare un modello sostenibile di investimento nei progetti locali.
- Formule di governance interna in merito alle priorità e gli obiettivi capaci di redistribuire i benefici prodotti dalle attività.

In questo senso le *Imprese di Comunità Energetiche* potrebbero essere considerate come dispositivi concreti, basati sull'adesione volontaria, uniti da una concreta formula di coinvolgimento rappresentata dal contratto associativo della “coalizione di utenti”. Il potenziale mostrato dalla riorganizzazione del mercato energetico può rappresentare, grazie all'avanzamento tecnologico, un importante *community asset* verso cui queste organizzazioni potrebbero fondare la diffusione nei territori.

Attribuzioni

Il lavoro è il risultato congiunto dei due autori, tuttavia la redazione delle parti n. 2 e 3 è da attribuirsi a Luca Minola, mentre le parti n. 4 e 5 a Luca Tricarico.

Riferimenti bibliografici

- Andersson D.E. and Moroni S. (2014), *Cities and Private Planning. Property rights, Entrepreneurship and Transaction Costs*. Cheltenham, Edward Elgar Publication.
- Baraggioli S. (2012), *Un'altra volta la megautility. La retorica di base di un inesistente progetto industriale*, in Moroni S., ed., *La Città rende liberi, riformare le istituzioni locali*, Torino, IBL libri, pp. 143-177.
- Bailey N. (2012), *The role, organisation and contribution of community enterprise to urban regeneration policy in the UK*, Progress in Planning, Vol. 77 n.1, pp. 1-35.
- Beito D. (1988), *Voluntary association and the Life of the City*, Humane Studies Review, Vol. 6 n. 1, pp. 17-22.
- Beito D., Gordon P. and Tabarrok A. (2006), *The voluntary city. Markets, communities and urban planning*, New Delhi, Academic Foundation.
- Bertram R. and Landgrebe D. (2014), *The hidden power of local finance. Blog for Energy Transition, The German Energiewende*.
- Camagni R. (2012), *La rendita urbana e la ri-capitalizzazione della città*, Roma, Edizioni Solari.
- Crouch D. (2014), *Lobbyist's take on renewables loses it friends. Modern Energy Special Report*, Financial Times Special Report.
- Benson B. (1990), *The Enterprise of Law: Justice without the State*, San Francisco, Pacific Research Institute for Public Policy.
- Brunetta G. e Moroni S. (2011), *Contractual Communities in the Self-Organising City*, Dordrecht: Springer.
- Buchanan J.M. (1965), *An economic theory of clubs*, Economica, vol.32 no. 125.
- DECC (2014), *Community energy strategy: full report*, Department of Energy and Climate Change, London.
- Energy and Strategy Group (2014), *Smart Grid Report. Le Prospettive Di Sviluppo Delle Energy Community in Italia*, MIP/Politecnico di Milano.
- European Union (2011), *Energy Efficiency Directive (2012/27/EU)*.
- Foldvary F. (1994), *Public Goods and Private Communities. The market provision of social services*, Aldershot Hampshire, Elgar Publication.

- Foldvary F. (2005), *Geo-rent: a plea to public economists*, Econ Journal watch, vol. 2 no. 1, pp.106-132.
- Foldvary F. (2008), *The science of economics*, San Diego, University readers.
- Foldvary F. (1980), *The soul of liberty*, San Francisco, The Gutenberg Press.
- Foldvary F. (2009), *Urban Planning: The government or the market*, in Holcombe R.G. And Powell B., Housing America, New York, NewBrunswick, pp. 323-342.
- Foldvary F. (2011), *Contract, voice and rent: Voluntary urban planning*, in Andersson A.E. and Mellander C., Handbook of Creative Cities, Edward Elgar, Cheltenham, Northampton, pp. 501-516.
- George H. (1879), *Progress and Poverty*, New York, Robert Schalkenbach Foundation.
- Glasze G. (2003), *Private Neighbourhoods as club economies and shareolder democracies*, Belgeo pp. 87-98.
- Glasze G., Webster C and Franz K. (2006), *Private cities: global and local perspective*, New York, Routledge.
- Goldthau A. (2014), *Rethinking the governance of energy infrastructure: scale, decentralization and polycentrism*, Energy Research & Social Science, 1, pp. 134-140.
- Gómez T. (2013), *Electricity Distribution*, in Pérez-Arriaga and Ignacio J., *Regulation of the power sector*, Springer Science & Business Media.
- Hall S. (2015), *Is distributed energy the future of power?* Agenda, World Economic Forum.
- Healey P. (2014), *Citizen-generated local development initiative: recent English experience*, International Journal of Urban Sciences.
- Heath S. (1957), *Citadel, Market and Altar*, Baltimore, Science of Society Foundation.
- Hong Y.H. (2005), *Leasing Public Land. Cambridge, Massachusetts*, Lincoln Institute of Land Policy, pp. 151-17.
- Hong Y.H. and Lam A.H.S. (1998), *Opportunities and Risks of Capturing Land Values Under Hong Kong's Leasehold System*, Cambridge, Massachusetts, Lincoln Institute of Land Policy.
- Hui C.M., Ho S.M. and Ho K.H. (2004), *Land value capture mechanisms in Hong Kong and Singapore. A comparative analysis*, Journal of Property Investment and Finance, vol. 22 no. 1 pp. 76-100.
- International Energy Agency (IEA), (2012), *World energy outlook 2012*, Paris: OECD.
- Lowi A. e MacCallum S. (2014), *Community technology: liberating community development*, in Moroni S. e Andersson D. (a cura di), *Cities and Private Planning: Property Rights, Entrepreneurship and Transaction Costs*, Edward Elgar Publishing, Cathelham pp.106- 134.
- Liu E., Wu J. and Lee V. (1997), *Land Supply in Hong Kong*. Hong Kong, Central Government Office.
- Mooney C. (2015), *Why Tesla's announcement is such a big deal: The coming revolution in energy storage*, Washington Post, Energy and Environment.
- Moulaert F., Martinelli F., Swyngedouw E. and Gonzalez S. (2010), *Can neighbourhoods save the city: Community development and social innovation*, London, Routledge.
- Olesen G.B., Maegaard, P. and Kruse J. (2002) *Danish experience in wind energy - Local financing. Working report for the WELFI (wind energy local financing) project*, Comité de Liaison Energies Renouvelables. December 2002.
- Ostrom E. (1990), *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge, University Press.
- Tricarico L. (2014), *Imprese di Comunità nelle Politiche di Rigenerazione Urbana: Definire ed Inquadrare il Contesto Italiano*, Euricse working paper 68/4.
- UBS Global Research (2014), *Will solar, batteries and electric cars re-shape the electricity system?* Q-Series.
- Wagenaar H. and van der Heijden J. (2015), *The promise of democracy? Civic enterprise, localism and the transformation of democratic capitalism*, in Davoudi S. and Madanipour A. (Eds.), *Reconsidering localism*, London, Routledge, pp. 126– 145.
- Wai L. and Lai C. (2004), *Property rights planning and markets: managing spontaneous cities*, Cheltenham and Northampton, Edward Elgar.