

OSSERVATORIO SUL MERCATO FONDIARIO

Il Mercato Fondario in Italia

a cura di Andrea Povellato

Dicembre 1997



Istituto Nazionale di Economia Agraria

Il presente rapporto finale e l'elaborato statistico relativo all'indagine sul mercato fondiario sono stati realizzati con il contributo finanziario del Ministero per le Politiche Agricole.

Donato Berloco ha redatto il paragrafo 5.2; Davide Bortolozzo i paragrafi 1.2 e 1.3; Gaetana Petriccione il paragrafo 5.1; Andrea Povellato il paragrafo 1.1 e i capitoli 2, 3, 4, 6 e 7. Davide Bortolozzo e Andrea Povellato hanno inoltre curato l'impostazione della banca dati dei valori fondiari e le elaborazioni statistiche. Infine Marco Amato ha curato la predisposizione delle tabelle su foglio elettronico. Si ringrazia Luigi Galletto per le osservazioni e i suggerimenti.

Presentazione

Il mercato fondiario rappresenta uno dei temi di studio di più lunga tradizione dell'attività di ricerca dell'INEA. Basti pensare alle grandi inchieste condotte nel passato dall'Istituto: dall'“Inchiesta sulla piccola proprietà coltivatrice formatasi nel dopoguerra” del 1933 a “La distribuzione della proprietà fondiaria in Italia” del 1956 a cura di Giuseppe Medici.

Proprio in quegli anni, più precisamente dal 1957, l'INEA ha iniziato a curare, con la collaborazione delle proprie sedi periferiche, un'indagine annuale sul mercato fondiario e degli affitti i cui risultati vengono pubblicati puntualmente in un apposito capitolo dell'Annuario dell'agricoltura italiana che da allora rappresenta una delle più importanti fonti statistiche, se non l'unica in ambito nazionale, in questa materia.

Di recente era emersa l'esigenza di rivedere la metodologia di rilevazione dei valori fondiari e dei canoni di affitto e di approfondire, altresì, alcuni temi specifici ad essa connessi. Un particolare interesse a conoscere in maniera approfondita la variegata realtà fondiaria dell'agricoltura italiana era affiorato anche a livello istituzionale (Ministero per le Politiche Agricole, Cassa per la formazione della proprietà contadina, ISTAT ed EUROSTAT).

È per questi motivi che nel 1995 l'INEA ha avviato, con il contributo finanziario del Ministero per le Politiche Agricole, un progetto di ricerca sul mercato fondiario con il quale è stata messa a punto una nuova metodologia per la consueta rilevazione dei valori. Alla ricerca ha collaborato un gruppo di lavoro così composto: Gaetana Petriccione e Andrea Povellato dell'INEA, Donato Berloco della Cassa per la formazione della proprietà contadina, Umberto D'Angelo e Giuseppe Serino del Ministero per le Politiche Agricole, Agostino Buratti dell'ISTAT, il Prof. Giuseppe Fratepietro dell'Università di Bari e l'ormai compianto Prof. Maurizio Grillenzoni dell'Università di Bologna.

I dati sul mercato fondiario, rilevati in modo sistematico a livello territoriale e per tipologia produttiva dei terreni, sono stati elaborati al fine di realizzare un'apposita banca dati. Nel presente rapporto sono comprese le informazioni derivanti dalle indagini compiute in questi ultimi anni dagli Osservatori di Economia Agraria in collaborazione con gli Uffici di Contabilità Agraria e le riflessioni scaturite dal gruppo di ricerca.

Per venire incontro alla crescente esigenza di informazioni dettagliate sugli andamenti dei principali indicatori socioeconomici del sistema agricolo italiano, i dati sui valori fondiari sono stati resi disponibili anche sul supporto magnetico che correde il presente rapporto. È previsto un aggiornamento annuale dei valori sulla base dei risultati derivanti dalle future indagini. Le informazioni sono già da ora disponibili in una pagina web del sito Internet realizzato dall'INEA.

Le attività di ricerca dell'Istituto in tema di mercato fondiario non si esauriscono con il presente rapporto né tantomeno con le consuete indagini. Possibili sviluppi della ricerca avranno luogo nell'ambito di un costituendo Osservatorio sul mercato fondiario e riguarderanno temi specifici di grande attualità nell'attuale contesto nazionale. In particolare, le analisi approfondiranno aspetti macroeconomici come quello delle interrelazioni tra mercato fondiario, settore agricolo e sistema economico al fine di comprendere meglio le dinamiche che regolano l'evoluzione del mercato fondiario, e aspetti microeconomici riguardanti le relazioni tra prezzo di compravendita dei fondi rustici, caratteristiche fisiche e strutturali del bene scambiato e requisiti dell'investitore. Per quanto riguarda il mercato degli affitti, lo studio sulla diffusione delle diverse

tipologie contrattuali nei rapporti tra proprietà e impresa sarà un altro tema di grande attualità su cui potrà essere orientato un filone di ricerca, alla luce dei cambiamenti intervenuti nell'organizzazione dell'impresa in agricoltura.

L'obiettivo di un Osservatorio sul mercato fondiario e quindi dell'attività di ricerca ad esso connessa è quello di ampliare, fin dove possibile, le fonti informative su aspetti dell'agricoltura che negli ultimi tempi sono stati un po' trascurati, augurandosi che le indicazioni scaturite da queste nuove indagini possano essere utili nella formulazione di nuovi indirizzi per la politica fondiaria e strutturale.

*Guido Fabiani
(Commissario Straordinario INEA)*

INDICE

IL QUADRO INTERPRETATIVO GENERALE

1. IL MERCATO DELLE COMPRAVENDITE	1
1.1 Le caratteristiche generali	1
1.2 L'evoluzione nei primi anni novanta	5
1.3 Le caratteristiche regionali	12
2. IL MERCATO DELL'AFFITTO	25

ANALISI STATISTICHE DEL MERCATO FONDIARIO

3. L'INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO	33
3.1 Stima del valore dei capitali fondiari (1960-1992)	33
3.2 Il nuovo sistema di rilevazione dei prezzi	35
3.3 Un confronto tra la vecchia e la nuova serie dei valori fondiari	38
4. I RISULTATI ECONOMICI DELLE AZIENDE AGRICOLE SECONDO IL TITOLO DI POSSESSO	47

MOBILITÀ FONDIARIA E POLITICA DELLE STRUTTURE

5. L'INTERVENTO PUBBLICO PER LA PROPRIETÀ COLTIVATRICE	61
5.1 L'evoluzione dell'azione statale a favore della proprietà coltivatrice	61
5.2 L'azione della Cassa per la formazione della proprietà contadina	71
6. I CONTRATTI AGRARI	77
7. RICAMBIO GENERAZIONALE E MIGLIORAMENTO DELLE STRUTTURE	87
7.1 Le dinamiche dell'occupazione e del reddito agricolo	87
7.2 Le politiche a favore dei giovani agricoltori	91

<i>BIBLIOGRAFIA</i>	95
----------------------------	-----------

APPENDICE STATISTICA

A - La banca dati dei valori fondiari dell'osservatorio sul mercato fondiario	97
B - I valori fondiari medi per tipo di coltura e per zona altimetrica provinciale	117

IL QUADRO INTERPRETATIVO GENERALE

1. IL MERCATO DELLE COMPRAVENDITE

1.1 Caratteristiche generali

Seguire l'evoluzione del mercato fondiario nel tempo non sempre risulta agevole, dato che il bene fondiario possiede caratteristiche peculiari, prima fra tutte il ridotto grado di omogenia, che diminuiscono la trasparenza del mercato e rendono meno facile una generalizzazione a livello macroterritoriale. Sono ormai note le considerazioni di quanti, a partire da Einaudi (1934), rilevano le particolari caratteristiche del bene fondiario come bene scarsamente fungibile, la cui valutazione da parte dei potenziali acquirenti e venditori travalica i più comuni criteri economici per assumere connotazioni che hanno a che fare più con la psicologia che non con le leggi della domanda e dell'offerta. Assunte queste considerazioni come un dato di fatto difficilmente opinabile se si analizzano caso per caso le contrattazioni, non va dimenticato che anche il bene fondiario viene scambiato sulla base di criteri di convenienza seguiti dai soggetti economici (Ferro, 1968). Accade, peraltro, che le molteplici forze economiche, politiche e sociali interagendo, determinano la formazione di particolari segmenti di mercato che presentano dinamiche affatto diverse tra loro. La congiuntura economica assume senz'altro un rilievo importante nell'evoluzione del mercato fondiario, sia che si tratti di fattori economici generali sia che essi siano relativi al settore agricolo. Le politiche accentuano le dinamiche dei valori fondiari, agendo sugli stessi fattori economici. Infine gli aspetti sociali sono tanto più rilevanti quanto più hanno a che fare con le caratteristiche strutturali dell'agricoltura.

Si possono distinguere due mercati potenzialmente differenziabili. Da un lato la domanda di beni fondiari ad esclusiva destinazione agricola, che risulta fortemente selettiva in funzione della fertilità e di alcune caratteristiche accessorie, quali l'irrigazione, il tipo di sistemazione, ecc.. Tale domanda proviene in prevalenza da agricoltori, i cui comportamenti riflettono le aspettative di investitori interessati essenzialmente alla capacità del bene fondiario di generare reddito. In questo caso prevalgono considerazioni legate all'andamento dei principali mercati dei prodotti agricoli e agli indirizzi di politica agraria che generalmente hanno un'incidenza notevole sul reddito agricolo. Le analisi dei fattori economici - di settore e generali - che determinano gli andamenti del mercato fondiario sono molto diffuse in paesi come gli Stati Uniti, mentre in Europa e soprattutto in Italia questo tipo di studi non ha mai avuto grande rilievo. Una prima spiegazione potrebbe essere connessa proprio alla notevole presenza di un altro tipo di domanda - a tratti sovrapposta alla prima - dipendente dalla destinazione d'uso del fondo, anche solo potenzialmente, alternativa a quella agricola. Allora le caratteristiche della domanda sono più frammentate e i valori della terra non risultano più definiti in base a parametri di redditività dell'attività agricola.

In molte zone dell'Italia i due mercati tendono a confondersi per cui si rilevano prezzi della terra non più correlati con l'andamento dell'attività agricola. Questo fenomeno è ben evidenziato, non soltanto nelle periferie dei centri urbani dove la rendita edilizia crea fortissime tensioni sul mercato dei terreni agricoli, ma anche in quelle aree dove lo sviluppo economico diffuso - e non programmato - ha creato una commistione negli usi del suolo (Merlo, 1980). La rapida crescita dell'economia associata ad una debole pianificazione urbanistica può creare situazioni critiche dove a farne le spese è una struttura fondiaria già troppo polverizzata e frammentata e senza capacità di ristrutturazione a causa della ridottissima mobilità fondiaria. La stretta correlazione esistente in certe aree tra valori fondiari e sviluppo economico generale va quindi a scapito delle caratteristiche agricole, che possono divenire marginali (Rosato, 1991). Tempesta e Thiene (1996) evidenziano che in aree agricole metropolitane l'accessibilità ai fondi rustici, la dotazione di fabbricati e la distanza

dalle aree produttive extragricole sono i fattori maggiormente incidenti nella formazione dei prezzi dei terreni agricoli.

Tra i fattori economici extragricoli non va dimenticato il ruolo della congiuntura economica. Le alternative d'investimento nel mercato immobiliare urbano, ma anche nei mercati finanziari, concorrono in modi diversi alla formazione del prezzo della terra a seconda del tipo di congiuntura che caratterizza il sistema economico. Sotto questo profilo particolarmente importante risulta l'andamento dell'inflazione in relazione alle tendenze dei tassi d'interesse. In occasione di particolari fasi del ciclo economico la considerazione del bene fondiario come "bene rifugio" può costituire il fattore determinante nella valutazione attribuita al capitale fondiario. Anche in questo caso la determinazione del valore fondiario dipende in misura crescente dalle attese di inflazione e di guadagni/perdite in conto capitale e sempre meno dalla redditività della terra (Zuccolo, 1993). Molti operatori, richiedendo i fondi rustici come "beni rifugio", introducono un fattore speculativo a volte dirompente per il mercato fondiario. In assenza di fenomeni inflattivi eclatanti e con una contestuale riduzione dei tassi di interesse, la scomparsa di questo tipo di operatori in teoria dovrebbe avvantaggiare il rilancio degli investimenti da parte degli operatori rimasti - in larga misura agricoltori.

Va peraltro notato che le aspettative degli operatori - sia venditori che compratori - sono largamente influenzate anche dalle politiche economiche. Per quanto riguarda il quadro economico generale le politiche monetarie da cui discende la fissazione dei tassi d'interesse e quelle fiscali generano le maggiori attese nei potenziali operatori. Più complicato il discorso per quanto riguarda le politiche agricole che, comunque, determinano quasi sempre un aumento dei valori fondiari quanto più si configurano come sostegno del reddito.

Infine, ritornando agli aspetti sociali che possono influenzare la formulazione del prezzo della terra - e senza dimenticare che il complesso dei fattori economici, politici e sociali agisce contemporaneamente sul mercato fondiario - analisi più recenti (Sillani, 1994) hanno cercato di interpretare le implicazioni dell'adozione del modello famiglia-azienda in termini di mobilità fondiaria. In tale contesto risulta maggiormente comprensibile il comportamento dell'agricoltore nel duplice ruolo di produttore/consumatore. L'introduzione nella funzione di utilità del consumatore dei bisogni appagabili con la vendita dei beni patrimoniali spiega l'aumento della propensione a vendere al diminuire della redditività del bene fondiario, all'aumentare dell'età del proprietario, al diminuire dei servizi connessi con il possesso, all'aumento della redditività extragricola, alla diminuzione del reddito totale del proprietario e all'assenza di un mercato dell'affitto della terra.

Le Indagini annuali sul mercato fondiario, realizzate dall'INEA attraverso la rete degli Osservatori regionali di Economia Agraria dagli anni cinquanta in avanti, costituiscono la testimonianza più attendibile dell'evoluzione del prezzo della terra e delle caratteristiche di questo particolare mercato in Italia. In questo primo sottocapitolo verranno fatti brevi accenni sulle dinamiche complessive intervenute negli ultimi decenni, mentre i due successivi sottocapitoli evidenzieranno in modo più dettagliato quanto avvenuto durante gli anni novanta, ovvero da quando è stata modificata la metodologia di rilevazione ed elaborazione dei valori fondiari⁽¹⁾. Il grafico 1.1 evidenzia la serie storica del valore medio nazionale espressa in lire correnti e in lire costanti 1990. Per consentire una migliore interpretazione grafica è stata disegnata una terza serie storica che riporta il valore fondiario di partenza (1960) aumentato di anno in anno del tasso di inflazione, calcolato dall'ISTAT con la denominazione "indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati". L'eventuale sovrapposizione delle serie storiche dei valori in lire correnti e di quella dei valori rivalutati in base al tasso di inflazione indica un andamento sostanzialmente omogeneo del prezzo della terra rispetto all'intero paniere di beni e servizi del paese, mentre valori in lire correnti inferiori a quelli calcolati con il tasso di inflazione indicano un'erosione del valore reale della terra e viceversa.

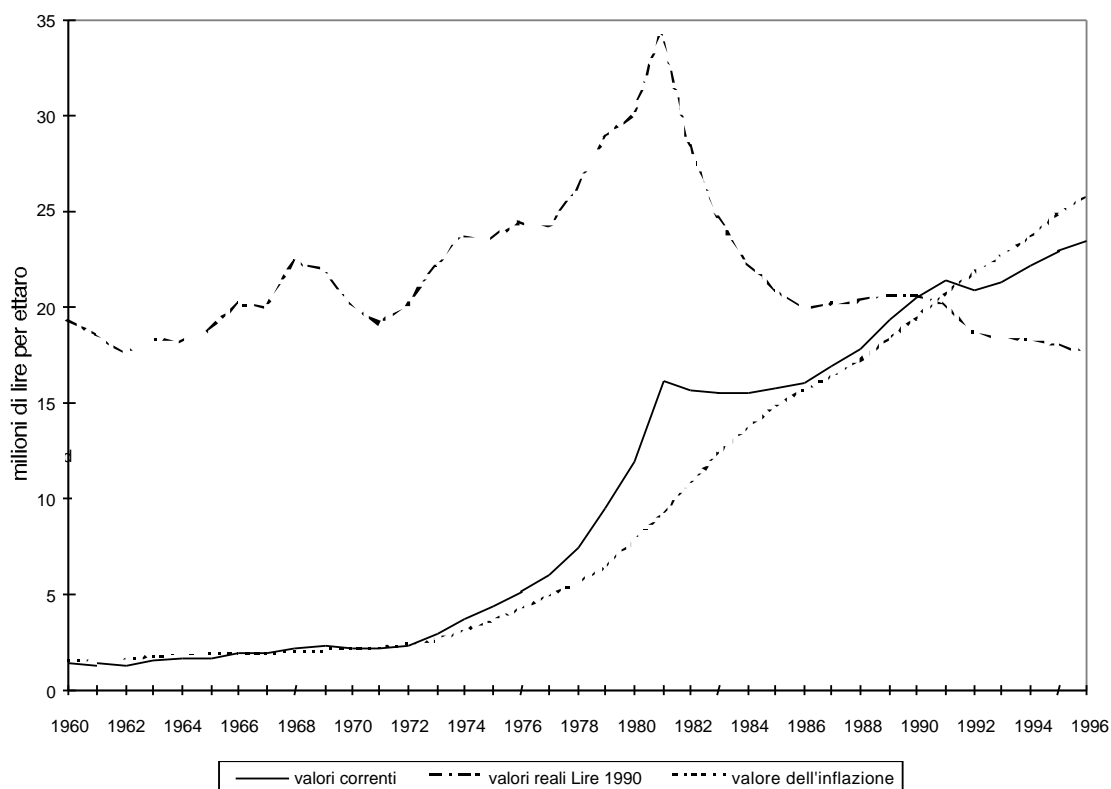
(1) Il capitolo 3 è interamente dedicato alla descrizione di queste nuove metodologie.

Il mercato fondiario ha avuto comportamenti abbastanza diversificati negli ultimi decenni, influenzato in questo dalle vicende economiche che si sono susseguite. Negli anni sessanta veniva rilevata una parziale tenuta dell'investimento in beni fondiari rispetto ad altri impieghi del risparmio (Ferro, 1968) e soprattutto il consolidamento del mercato particellare che già allora aveva assunto un'incidenza rilevante sul numero totale di compravendite (Panattoni, 1976). Il valore della terra era stimolato anche dalle politiche per la proprietà coltivatrice: i finanziamenti erogati con la legge 590/65, accrescendo la capacità di acquisto dei potenziali investitori, inducevano un aumento delle quotazioni.

La caratteristica di bene rifugio è invece prevalsa nella domanda che si è sviluppata negli anni settanta fino alle soglie degli anni ottanta. A quel tempo i tassi di inflazione e le forti tensioni sui mercati internazionali delle materie prime avevano creato grandi aspettative in termini speculativi anche sul mercato fondiario italiano. Il grafico 1.1 evidenzia in modo esemplare quanto è accaduto nel corso degli anni settanta, unico periodo in cui la terra presenta crescite dei valori largamente superiori a quelli dell'indice generale dei prezzi. Sono state soprattutto le attese di guadagni in conto capitale ad indurre gli investitori ad offrire prezzi sempre più elevati in una spirale senza fine (Grittani, 1994).

Alla fase di grandi rialzi si è succeduta una fase di ristagno coincidente con la rarefazione dei soggetti extragricoli nelle compravendite (Grittani, 1994). La netta prevalenza di agricoltori rimane una caratteristica costante sia negli anni ottanta che negli anni novanta, malgrado vada sottolineata la presenza localizzata di investitori extragricoli, comunque interessati allo scambio di fondi rustici nell'ambito di una normale diversificazione del portafoglio nell'attività di investimento. La tendenza flettente riscontrata nei primi anni ottanta deriva da un declino della redditività agricola e da una scarsa propensione all'investimento fondiario fortemente condizionata dagli elevati rendimenti dei titoli obbligazionari (Grillenzoni e Bazzani, 1995).

Graf. 1.1 - Andamento del valore della terra in Italia in lire correnti e costanti



Fonte: INEA.

I valori fondiari hanno ripreso a crescere gradualmente nella seconda metà degli anni ottanta per poi ristagnare nuovamente alle soglie degli anni novanta. In questa occasione le quotazioni sono diminuite anche in valori correnti, oltre che in termini reali erose dall'aumento del costo della vita. Negli anni novanta entra prepotentemente in gioco nel mercato fondiario il fattore politiche di sostegno. Infatti il declino delle quotazioni sembra sia principalmente addebitabile alle incerte prospettive della politica comunitaria oltre che alla contrazione dei redditi (Grillenzoni e Ragazzoni, 1995). Fino al 1992 le prospettive di una sostanziale riduzione del sostegno al reddito via prezzo, affiancate a crescenti difficoltà di mercato per numerosi prodotti agricoli, vennero considerate il principale motivo della perdurante stagnazione di mercato. A conti fatti l'avvio della riforma è apparso meno punitivo rispetto alle aspettative, forse per mancanza di informazioni adeguate nel periodo precedente. Va peraltro aggiunto che è stata soprattutto la svalutazione della lira ad indurre effetti positivi sia sui prezzi dei prodotti agricoli, sia sul livello delle compensazioni per i seminativi. Questa imprevista e inaspettata crescita della redditività per l'importante categoria dei seminativi non si è automaticamente trasmessa sui valori fondiari. Anzi in termini reali il valore della terra sta progressivamente diminuendo. Una prima spiegazione potrebbe derivare dal fatto che i seminativi sono soltanto una delle componenti del prezzo medio finale che risulta influenzato anche dall'andamento di altri tipi di terreno/coltura. Inoltre sebbene risulti evidente che il passaggio da un sostegno del prezzo ad un sostegno diretto del reddito per mezzo di pagamenti ad ettaro avrebbe premiato in misure relativamente maggiore la rendita fondiaria (Sorrentino, 1995) è importante valutare quali sono le aspettative degli operatori.

Negli anni più recenti, malgrado non si siano intraviste precise linee strategiche, è sembrato evidente che proseguirà la tendenza a ridurre il livello del sostegno. Proprio questa percezione può forse spiegare perché l'effetto combinato delle compensazioni per i seminativi e della rivalutazione della lira si sia trasferito in misura veramente modesta sul valore della terra. Le compensazioni sono state presentate come una misura transitoria e si sono trasformate in quasi rendita a causa della mancata riduzione dei prezzi. Il valore attualizzato di tali rendite è stato quindi abbastanza ridotto e non ha comportato sensibili incrementi del prezzo della terra, a differenza di quanto è accaduto nel mercato degli affitti dove i canoni hanno incorporato l'aumento della redditività dei seminativi.

Attualmente la situazione assume aspetti alquanto contraddittori: da un lato gli agricoltori hanno acquisito un certo grado di liquidità, sicuramente superiore a quella di qualche anno fa, che dovrebbe spingerli verso la ricerca di nuovi investimenti fondiari da sempre prioritari per loro. Dall'altra parte la sicurezza che lo stato delle cose possa perdurare è minima sia per sostanziali miglioramenti del cambio della lira, sia per modifiche al regime di aiuti che potrebbero essere decise a Bruxelles. Va inoltre aggiunto che il mercato della terra in molte zone è legato agli andamenti di specifici comparti produttivi. Ad esempio nel caso dei bovini da latte o da carne la perdurante crisi del comparto e le incertezze legate al contingentamento delle produzioni hanno un effetto depressivo sulle aspettative degli operatori agricoli. Nel comparto dell'ortofrutta invece non è ancora stata definita la nuova organizzazione comune di mercato da cui dipenderanno, almeno parzialmente, le possibilità di sviluppo futuro.

Dalle rilevazioni compiute nell'ambito delle più recenti indagini sul mercato fondiario è possibile ricavare anche informazioni qualitative sulle caratteristiche degli operatori del mercato fondiario. Per quanto riguarda le caratteristiche dell'offerta e della domanda si osserva che la maggior parte degli acquisti da parte di agricoltori si verifica nel medesimo comune di residenza o nei comuni limitrofi. Frequentemente si tratta di terreni contermini a quelli già posseduti, a volte viene esercitato il diritto di prelazione che la legge attribuisce al confinante coltivatore diretto. Non mancano però zone dove la domanda è anche sostenuta da agricoltori provenienti da altre province.

Negli anni più recenti in occasione della conclusione della tormentata vicenda degli affitti in regime di proroga sono aumentati gli acquisti anche parziali (talora anche la sola abitazione) dell'azienda da parte dell'affittuario a conclusione della proroga dei contratti di affitto ultraquarantennali. Le transazioni avvengono sovente a valori vicini a quelli dei medesimi immobili liberi, mentre risultano ancora inferiori del 20-25% se si tratta di beni gravati da contratto di affitto in regime di proroga. Infine non mancano i casi di compravendite fittizie, mascheranti il trasferimento anticipato della proprietà nell'ambito della famiglia coltivatrice agli eredi, i quali, a differenza del passato, non sono solo dettati dal desiderio di evitare possibili dissidi all'epoca della successione, ma anche da quello di avvantaggiare l'azienda dei benefici riservati ai giovani agricoltori dalla legislazione comunitaria e nazionale (dal premio di primo insediamento, all'aiuto supplementare per il piano di miglioramento materiale, alla preferenza in sede di riallocazione delle quote latte).

Dal lato dell'offerta, una delle ragioni che spesso è all'origine della decisione della vendita di un fondo agricolo è la cessazione dell'attività agricola che, a sua volta, è riconducibile ad altre motivazioni. Tra queste vi è il decesso del vecchio coltivatore privo di successori interessati a proseguirne l'attività che induce i coeredi a liquidare l'immobile rurale onde ridurre i problemi di divisione del patrimonio. Più frequente è il caso della cessione del fondo (specie se di piccole dimensioni) in seguito ad abbandono dell'attività da parte dell'agricoltore, generalmente anziano, per mancanza di eredi intenzionati a dedicarsi all'agricoltura o per scarsa redditività, data la modesta superficie a disposizione. Nel caso di frutteti, di vigneti od anche di aziende orticole, la cui coltivazione non può essere affidata alle imprese agromeccaniche, sono l'incapacità gestionale del proprietario anziano od occupato in altre attività e/o la carenza di manodopera a livello locale a consigliarne la vendita. In altre situazioni, specialmente per le proprietà medio-grandi, la vendita di almeno una parte dell'asse ereditario è determinata dalla necessità di pagamento delle imposte legate alla successione, stante l'impossibilità di reperire una somma spesso assai ingente (talora il cumulo dato dall'imposta di successione, INVIM e tributi di volturazione catastale ammonta anche ad un quarto del valore di mercato della proprietà fondiaria).

1.2 L'evoluzione nei primi anni novanta

L'andamento del mercato fondiario, nel quinquennio 1992-1996, evidenzia un'evoluzione positiva dei prezzi dei terreni. Il livello medio delle quotazioni è progressivamente cresciuto passando dai 21 milioni di lire ad ettaro del 1992 ai 23 milioni del 1996 con un incremento complessivo tra le due annate di circa il 12% ed un tasso di variazione medio annuo (TAV) pari al 2,8%. Analizzando nel particolare la situazione riscontrata nelle singole annate (tab. 1.1) si può osservare come l'aumento del valore dei terreni sia risultato progressivamente crescente anche se ha subito un rallentamento tra il 1995 ed il 1996. La variazione riscontrata tra le quotazioni di questi ultimi due anni, pur essendo sempre positiva, è stata infatti la più bassa di tutto il periodo considerato.

In termini assoluti i valori più elevati sono quelli dei terreni localizzati nelle aree pianeggianti, influenzati in questo dal livello elevato delle quotazioni di gran parte delle tipologie colturali rilevate nelle circoscrizioni settentrionali. Nelle zone altimetriche di pianura si sono inoltre potuti osservare sia una variazione percentuale assoluta che un tasso di variazione medio annuo superiori al dato medio nazionale. La stazionarietà dei valori è propria invece dei terreni delle aree montane, sia interne che litoranee, le cui variazioni tra il 1996 ed il 1992 sono inferiori all'8% complessivo. Deve essere inoltre segnalata l'immobilità che ha caratterizzato nel 1996 le aree della montagna litoranea per le quali i valori di mercato dei terreni sono rimasti ancorati al livello raggiunto nel corso dell'annata precedente. Tale situazione può essere spiegata con le maggiori difficoltà che incontra l'attività agricola in questi ambiti produttivi e che finisce con il ridurre la domanda dei

Tab. 1.1 - Valori fondiari medi dei terreni in Italia per circoscrizione geografica e zona altimetrica (mil. di lire).

Zona altimetrica	Anno					Variazione %					TAV%
	1992	1993	1994	1995	1996	93/92	94/93	95/94	96/95	96/92	1996/92
Italia											
Montagna interna	13,7	13,8	14,1	14,5	14,8	0,8	1,9	2,9	2,0	7,8	1,9
Montagna litoranea	18,2	18,5	19,0	19,2	19,2	1,5	2,6	1,1	0,0	5,3	1,3
Collina interna	16,6	16,8	17,6	18,3	18,6	1,0	4,7	3,8	1,7	11,6	2,8
Collina litoranea	21,9	22,5	23,1	23,7	24,0	2,3	2,8	2,6	1,3	9,4	2,3
Pianura	31,1	32,0	33,1	34,7	35,4	2,9	3,5	4,8	2,2	14,0	3,3
Totale	20,9	21,4	22,1	23,0	23,4	2,0	3,5	3,9	1,9	11,8	2,8
Italia Nord-Occidentale											
Montagna interna	7,7	8,0	8,2	8,5	8,5	3,8	2,7	3,3	0,6	10,8	2,6
Montagna litoranea	22,0	22,6	23,1	23,5	23,5	3,2	2,0	1,6	0,0	6,9	1,7
Collina interna	22,6	23,5	24,3	25,5	25,8	4,0	3,1	5,3	1,1	14,2	3,4
Collina litoranea	54,6	56,3	57,5	58,3	58,9	3,2	2,0	1,5	0,9	7,8	1,9
Pianura	33,2	35,2	37,1	40,6	40,8	6,0	5,3	9,3	0,6	22,7	5,2
Totale	23,9	25,2	26,4	28,4	28,6	5,4	4,6	7,8	0,7	19,7	4,6
Italia Nord-Orientale											
Montagna interna	27,9	27,9	28,3	29,2	30,0	0,1	1,5	3,1	2,9	7,8	1,9
Montagna litoranea	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Collina interna	24,9	26,0	27,6	28,6	30,0	4,2	6,2	3,9	4,8	20,6	4,8
Collina litoranea	20,0	20,2	20,3	20,8	21,6	1,1	0,6	2,2	3,8	7,9	1,9
Pianura	35,4	36,5	38,0	39,5	41,4	2,9	4,3	3,7	4,9	16,8	4,0
Totale	31,6	32,4	33,7	34,9	36,4	2,4	3,9	3,6	4,5	15,2	3,6
Italia Centrale											
Montagna interna	10,0	10,5	11,0	11,7	12,1	4,9	4,8	6,0	3,2	20,2	4,7
Montagna litoranea	14,6	15,6	16,6	18,2	18,7	6,9	6,4	9,4	2,7	27,9	6,4
Collina interna	15,9	16,6	17,4	18,2	18,5	3,9	5,2	4,7	1,3	16,0	3,8
Collina litoranea	22,3	23,8	25,3	26,5	27,4	6,9	6,1	4,9	3,6	23,1	5,3
Pianura	34,8	36,2	36,8	37,0	36,2	4,1	1,6	0,7	-2,3	4,0	1,0
Totale	17,5	18,3	19,2	20,0	20,3	4,7	4,7	4,2	1,4	15,7	3,7
Italia Meridionale											
Montagna interna	11,5	11,4	11,5	11,6	11,6	-1,5	1,2	0,5	0,5	0,7	0,2
Montagna litoranea	18,5	18,8	19,5	19,9	19,9	1,8	4,0	1,7	0,2	7,8	1,9
Collina interna	17,1	16,2	17,2	17,5	17,6	-5,1	6,2	2,0	0,7	3,5	0,9
Collina litoranea	27,2	27,3	27,8	28,1	28,0	0,4	1,9	1,1	-0,4	3,0	0,7
Pianura	25,8	25,3	25,3	25,5	25,7	-2,0	-0,1	1,0	0,4	-0,7	-0,2
Totale	19,3	18,8	19,3	19,5	19,6	-2,3	2,4	1,3	0,4	1,7	0,4
Italia Insulare											
Montagna interna	9,5	9,6	9,8	10,1	10,3	1,6	1,3	3,1	2,1	8,4	2,0
Montagna litoranea	17,7	17,9	18,0	18,0	18,0	0,8	1,0	0,0	-0,5	1,3	0,3
Collina interna	11,9	12,1	12,3	12,8	13,0	2,0	1,7	3,7	1,8	9,5	2,3
Collina litoranea	15,6	15,8	16,0	16,5	16,7	1,3	1,3	3,0	1,4	7,1	1,7
Pianura	20,6	21,0	21,4	22,3	22,6	2,1	2,0	4,1	1,5	10,0	2,4
Totale	13,9	14,2	14,4	14,9	15,1	1,8	1,6	3,5	1,6	8,7	2,1

Fonte: INEA.

terreni localizzati in queste aree da parte degli operatori agricoli.

Nel corso del quinquennio esaminato sia le quotazioni dei terreni che il numero delle contrattazioni sono state influenzate da numerosi fattori legati tanto all'attività agricola quanto a situazioni esterne ad essa. In primo luogo una notevole influenza è giunta dalle decisioni prese in sede comunitaria e relative alla corresponsione degli aiuti al reddito. Inizialmente l'introduzione della nuova PAC aveva creato incertezze negli operatori del mercato generando nel complesso un clima di attesa. Tuttavia, grazie anche alla svalutazione della lira, gli elevati premi concessi nei primi anni di applicazione della nuova PAC hanno stimolato la domanda, incrementando soprattutto la richiesta di seminativi. Non va comunque dimenticato che gli aiuti al reddito possono determinare un effetto opposto a quello sopra rilevato: la garanzia di una sicura integrazione del reddito disincentiva l'agricoltore dal vendere la sua terra, riducendo quindi l'offerta del bene fondiario sul mercato. L'influenza della politica comunitaria appare inoltre molto differenziata in funzione della circoscrizione geografica considerata: nelle aree centro-settentrionali prevalgono infatti gli effetti delle compensazioni per cereali ed oleoproteaginosi mentre al Sud le maggiori influenze sul mercato fondiario sono apportate dai contributi per il grano duro e da quelli per l'olio d'oliva. Con la rivalutazione della lira avutasi nel corso del 1996 si è diffuso in una parte degli operatori il timore di veder ridotte le compensazioni al reddito. Tale situazione ha finito per ripercuotersi sull'attività di scambio che è apparsa, in alcune aree, più ridotta rispetto agli anni precedenti.

Il valore della terra è stato poi influenzato in alcune zone dall'andamento di mercato dei prodotti agricoli. Basti pensare alla crisi che ha colpito alcuni comparti del settore frutticolo (come quello delle pesche) determinando una minore domanda per questa tipologia di terreni. L'incerta situazione che ha caratterizzato il settore lattiero-caseario negli ultimi anni ha spinto invece i potenziali acquirenti nella ricerca di terreni dotati di quote latte, così come i vigneti con diritto di reimpianto sono maggiormente appetiti rispetto a quelli che non possiedono tale requisito. Lo sviluppo crescente del settore agrituristico ha invece stimolato la domanda di quei terreni già dotati di fabbricati rurali ed idonei quindi ad ospitare attività turistico-ricreative.

Un peso particolare ha poi la domanda esercitata dagli operatori esterni al settore agricolo che acquistano terreni per motivi diversi ma che trovano sempre sbocco nell'attività residenziale, sia con la ristrutturazione di fabbricati già esistenti sia con la costruzione di nuovi edifici.

I valori fondiari medi sono influenzati dal peso che assumono a livello regionale, o di circoscrizione geografica, le singole tipologie colturali. A questo proposito si riportano nelle successive tabelle 1.2 e 1.3 i valori medi dei terreni distinti per anno, per circoscrizione geografica e per tipologia colturale⁽²⁾.

Per quanto riguarda i valori fondiari medi dei seminativi si possono osservare a livello nazionale tre situazioni distinte. I seminativi localizzati nelle regioni settentrionali che raggiungono nel complesso, nel 1996, valori compresi tra i 35 ed i 38 milioni di lire ad ettaro. Nel periodo considerato la crescita appare costante in ambedue le circoscrizioni del Nord e la variazione rilevabile tra il 1996 ed il 1992 è stata del 22 e del 17%, rispettivamente per le regioni Nord-Occidentali e per quelle Nord-Orientali. La significativa e graduale crescita manifestatasi inizialmente nella circoscrizione Nord-Occidentale ha subito nel 1996 un drastico rallentamento imputabile in gran parte alla stasi che ha caratterizzato il mercato fondiario lombardo in quest'annata. I timori per una riduzione degli aiuti al reddito previsti dalla politica agricola comunitaria hanno avuto come effetto la

(2) Sono state create cinque tipologie colturali la cui composizione risulta la seguente:

- seminativi, costituiti dai seminativi irrigui, dai seminativi non irrigui, dalle colture ortofloricole e dai vivai;
- prati e pascoli, costituiti dai prati permanenti e dai pascoli;
- frutteti, costituiti da frutteti e agrumeti;
- oliveti;
- vigneti, costituiti da vigneti DOC, vigneti non DOC e vigneti per uva da tavola.

stabilizzazione delle quotazioni dei seminativi - che per primi beneficiano di questi premi - sui valori raggiunti l'anno precedente. Le decisioni relative alla PAC non sembrano invece aver influito in ugual modo sulle quotazioni dei seminativi localizzati nelle aree Nord-Orientali della penisola che hanno evidenziato una crescita nettamente superiore rispetto a quella osservata nell'altra circoscrizione settentrionale. A confermare il sostanziale incremento ottenuto dai terreni adibiti a seminativi in questi due ambiti territoriali si può osservare il valore assunto dal TAV che raggiunge livelli pari o superiori al 4%, tra i più elevati rispetto a tutte le altre tipologie colturali.

La seconda situazione riguarda i seminativi dell'Italia Centrale caratterizzati da quotazioni medie di poco superiori ai 20 milioni di lire ad ettaro. La variazione dei valori tra il 1992 ed il 1996 ha di poco superato il 15% con un tasso di variazione medio annuo pari al 3,7%. L'andamento dei valori fondiari riscontrabile nelle regioni che compongono questa circoscrizione appare frenato nell'ultima annata del quinquennio considerato, registrando una sostanziale stabilità rispetto alle quotazioni raggiunte in precedenza. Tale situazione trova spiegazione nella drastica riduzione dei prezzi che ha interessato i seminativi ed i terreni adibiti a colture ortofloricole di alcune province laziali; in tali aree si sono rilevate diminuzioni superiori anche al 10%. Inferiori ai 20 milioni di lire ad ettaro sono invece i valori raggiunti dai seminativi nelle circoscrizioni dell'Italia Meridionale ed Insulare. Il minor valore rispetto alle altre aree della penisola deve in parte essere imputato al maggiore peso che rivestono in questo ambito produttivo i seminativi non irrigui, le quotazioni dei quali sono minori rispetto a quelle dei terreni che possono disporre della risorsa idrica. Confrontando le situazioni che caratterizzano questi due ultimi ambiti territoriali si notano però delle sostanziali differenze. Mentre i seminativi del Meridione non hanno mostrato praticamente nessuna variazione delle quotazioni nel corso dei cinque anni considerati (variazione 1996/92 pari a 0,5%) per quelli delle due isole questa tipologia colturale ha visto incrementare il proprio valore di ben l'11%.

Osservando i valori dei terreni adibiti a prato o a pascolo si nota la netta divergenza tra il livello raggiunto da quelli localizzati nelle aree settentrionali rispetto a quelli del resto della penisola. La differenza trova ovviamente spiegazione nel diverso ambito agronomico-produttivo e nelle differenti caratteristiche qualitative possedute dagli stessi. Al nord questi terreni, soprattutto nelle zone di pianura, sono spesso legati ad una foraggicoltura di tipo intensivo, favorita da un'elevata disponibilità idrica e diventano una delle basi sulle quali è fondato l'allevamento bovino da latte di alcune aree agricole. Nei territori meridionali maggiore risulta invece la diffusione del pascolo estensivo, legato all'allevamento ovino e poco dotato, se non mancante, della risorsa idrica. Per quanto riguarda le circoscrizioni settentrionali sono soprattutto quelle occidentali ad avere manifestato il maggiore incremento in termini di valore, tanto che tra il 1992 ed il 1996 la variazione dei prezzi è stata di circa il 14%. Questo dato avrebbe potuto essere anche maggiore se non fosse intervenuta nel corso del 1996 una sostanziale stasi dei valori di questa tipologia colturale. La spiegazione deve essere ricercata nella situazione, già evidenziata precedentemente, che ha caratterizzato i seminativi in Lombardia la cui stabilità dei valori rispetto al 1995 ha finito per influenzare anche altre tipologie colturali tra le quali in primo luogo i prati permanenti ed i pascoli. Minore è risultata la crescita in termini assoluti dei valori fondiari nelle aree Nord-Orientali dove si registrano variazioni del 7%. Questa circoscrizione è comunque quella che presenta le quotazioni più elevate, le quali di norma superano i 20 milioni di lire ad ettaro raggiungendo nelle zone di pianura anche 46 milioni ad ettaro.

Il mercato meridionale appare invece praticamente bloccato: in cinque anni l'incremento dei prezzi di prati e pascoli è stato di appena il 2%, ma per almeno tre delle cinque annate considerate non si è verificata nessuna variazione. Nel complesso è la circoscrizione Insulare ad aver fatto registrare la variazione più cospicua delle quotazioni tra il 1992 ed il 1996: in questo periodo il valore dei terreni è aumentato del 20% con un tasso di variazione medio annuo di poco inferiore al 5%.

Tab. 1.2 - Valori fondiari medi dei terreni per circoscrizione geografica e anno (milioni di lire).

Circoscrizione geografica	Anno				
	1992	1993	1994	1995	1996
Seminativi					
Nord-Occidentale	30,8	32,5	34,2	37,3	37,6
Nord-Orientale	30,3	31,2	32,7	33,8	35,4
Centrale	20,1	21,1	22,2	23,1	23,2
Meridionale	19,9	19,6	19,7	19,9	20,0
Insulare	13,3	13,6	13,9	14,5	14,8
Prati e pascoli					
Nord-Occidentale	10,6	11,1	11,5	12,0	12,1
Nord-Orientale	21,3	21,7	22,0	22,3	22,8
Centrale	5,4	5,7	5,9	6,1	6,3
Meridionale	5,1	5,1	5,2	5,2	5,2
Insulare	4,9	5,1	5,3	5,7	5,9
Frutteti					
Nord-Occidentale	47,3	49,9	52,4	51,6	51,6
Nord-Orientale	67,6	68,6	69,7	73,9	77,6
Centrale	37,8	39,1	41,2	41,5	41,7
Meridionale	49,7	50,2	49,8	49,9	50,0
Insulare	50,0	50,0	50,0	49,9	49,8
Oliveti					
Nord-Occidentale	47,6	49,2	50,4	50,7	50,7
Nord-Orientale	34,7	37,7	37,9	38,3	38,4
Centrale	19,7	20,5	21,1	21,9	21,4
Meridionale	21,6	21,7	22,1	22,7	22,7
Insulare	21,5	21,9	22,1	22,6	23,0
Vigneti					
Nord-Occidentale	37,9	39,8	41,1	43,3	43,9
Nord-Orientale	52,6	53,8	56,6	59,7	62,9
Centrale	26,5	27,6	28,1	29,9	29,9
Meridionale	28,3	28,1	28,7	29,0	28,9
Insulare	24,5	24,9	25,2	26,0	26,1

Fonte: INEA.

Tab. 1.3 - Variazione dei valori fondiari medi dei terreni per circoscrizione geografica e anno.

Circoscrizione geografica	Variazione %					TAV %
	1993/92	1994/93	1995/94	1996/95	1996/92	1996/92
Seminativi						
Nord-Occidentale	5,5	5,2	9,1	0,8	22,1	5,1
Nord-Orientale	3,0	4,8	3,4	4,7	16,8	4,0
Centrale	5,0	5,2	4,1	0,4	15,4	3,6
Meridionale	-1,5	0,5	1,0	0,5	0,5	0,1
Insulare	2,3	2,2	4,3	2,1	11,3	2,7
Prati e pascoli						
Nord-Occidentale	4,7	3,6	4,3	0,8	14,2	3,4
Nord-Orientale	1,9	1,4	1,4	2,2	7,0	1,7
Centrale	5,6	3,5	3,4	3,3	16,7	3,9
Meridionale	0,0	2,0	0,0	0,0	2,0	0,5
Insulare	4,1	3,9	7,5	3,5	20,4	4,7
Frutteti						
Nord-Occidentale	5,5	5,0	-1,5	0,0	9,1	2,2
Nord-Orientale	1,5	1,6	6,0	5,0	14,8	3,5
Centrale	3,4	5,4	0,7	0,5	10,3	2,5
Meridionale	1,0	-0,8	0,2	0,2	0,6	0,1
Insulare	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,4	-0,1
Oliveti						
Nord-Occidentale	3,4	2,4	0,6	0,0	6,5	1,6
Nord-Orientale	8,6	0,5	1,1	0,3	10,7	2,6
Centrale	4,1	2,9	3,8	-2,3	8,6	2,1
Meridionale	0,5	1,8	2,7	0,0	5,1	1,2
Insulare	1,9	0,9	2,3	1,8	7,0	1,7
Vigneti						
Nord-Occidentale	5,0	3,3	5,4	1,4	15,8	3,7
Nord-Orientale	2,3	5,2	5,5	5,4	19,6	4,6
Centrale	4,2	1,8	6,4	0,0	12,8	3,1
Meridionale	-0,7	2,1	1,0	-0,3	2,1	0,5
Insulare	1,6	1,2	3,2	0,4	6,5	1,6

Fonte: INEA.

Questi parametri nascondono però un valore dei prati e dei pascoli piuttosto basso che si situa ad un livello di quasi 6 milioni ad ettaro. Nelle aree dell'Italia Centrale solo i terreni localizzati in zone pianeggianti mostrano valori superiori ai 15 milioni ad ettaro. Il loro peso è tuttavia limitato, vista la scarsa estensione della superficie che caratterizza tale zona altimetrica, e non riesce ad influenzare il valore complessivo dei prati e dei pascoli che nel 1996 è stato pari a circa 6 milioni di lire ad ettaro.

I prezzi dei terreni investiti a frutteto mostrano in molte circoscrizioni geografiche un andamento altalenante. In generale possono essere effettuate le seguenti considerazioni:

- nelle due circoscrizioni del sud le quotazioni di mercato sono rimaste praticamente ferme; se nelle regioni meridionali si è avuta una lieve (0,6%) variazione positiva dei prezzi tra il 1992 ed il 1996, in quelle insulari tale parametro ha mostrato una leggera flessione (-0,4%). Una parte di questo andamento potrebbe essere spiegato con la crisi che investe ormai da alcuni anni il settore agrumicolo italiano che riveste grande importanza nell'economia agricola di molte regioni del Sud;
- nelle regioni settentrionali e centrali si è potuta osservare una sostanziale crescita dei valori fondiari di questa tipologia colturale soprattutto nel 1993 e nel 1994. Nelle due annate successive mentre la circoscrizione Nord-Orientale ha continuato a manifestare notevoli incrementi delle quotazioni (in media del 5-6%), le altre due circoscrizioni hanno mostrato un rallentamento della crescita ed in alcuni casi anche una diminuzione dei prezzi. È il caso ad esempio di quanto successo in Piemonte che dopo anni di consistenti incrementi di valore dei frutteti ha visto manifestarsi un'inversione di tale tendenza, indotta sia dalle avverse condizioni atmosferiche che hanno caratterizzato alcune annate sia dalle non esaltanti campagne di commercializzazione dei prodotti frutticoli. I valori maggiori sono stati osservati per i terreni localizzati nelle aree Nord-Orientali dove hanno raggiunto livelli medi superiori ai 70 milioni di lire ad ettaro. Su tale risultato vi è ovviamente l'influenza determinante dei frutteti specializzati localizzati in aree particolarmente vocate, come quelle trentine, altoatesine e veronesi. Nel complesso, tra il 1992 ed il 1996, le variazioni maggiori del valore dei frutteti sono state osservate nella circoscrizione Nord-Orientale che, in cinque anni, ha visto aumentare i prezzi dei terreni di circa il 15%. Minore è stato invece l'incremento del valore fondiario riscontrato nelle regioni Nord-Occidentali e Centrali che ha raggiunto il livello rispettivamente del 9 e 10%.

Gli oliveti hanno avuto, durante il periodo esaminato, delle quotazioni maggiori nelle circoscrizioni settentrionali rispetto a quelle ottenute dai terreni localizzati nell'Italia Centrale, Meridionale ed Insulare. Per questa tipologia di coltura si sono raggiunti nelle aree Nord-Occidentali valori medi di poco superiori ai 50 milioni di lire ad ettaro mentre nelle aree Nord-Orientali le quotazioni hanno toccato i 38 milioni ad ettaro. Tuttavia il peso di queste quotazioni influisce poco sul valore medio globale di questa tipologia colturale in quanto la superficie ad oliveto presente nel nord Italia è molto limitata, pari ad appena il 2% del totale. Nella circoscrizione Nord-Occidentale le variazioni più consistenti si sono avute nel 1993 quando il prezzo di un terreno investito ad olivo è aumentato di quasi il 9%. Tale situazione ha finito per influenzare la variazione complessiva tra il 1992 ed il 1996 risultata pari all'11%, con un tasso di variazione medio annuo del 2,6%. Inferiore è stato invece l'incremento complessivo avutosi nell'Italia Nord-Occidentale, pari al 6,5%, ma che nasconde la sostanziale stasi che ha caratterizzato il comparto sia nel 1995 che nel 1996. Nell'Italia Centrale spicca invece la diminuzione del prezzo verificatasi tra il 1995 ed il 1996: come già rilevato per altre tipologie di terreni questo calo deve essere in gran parte imputato alla drastica riduzione dei valori fondiari registrata in alcune province del Lazio. Come si può rilevare dalla tab. 1.3 sembra che anche nelle altre circoscrizioni vi sia stata nel 1996 una sostanziale stasi dei valori fondiari tanto che solo nell'Italia Insulare si è avuto un incremento superiore all'1%.

Nella circoscrizione Nord-Orientale va segnalato un progressivo e costante incremento delle quotazioni dei terreni investiti a vigneto: queste sono passate da un valore medio iniziale di circa 53 milioni di lire ad ettaro fino a raggiungere, nel 1996, i 63 milioni ad ettaro. L'incremento complessivo è stato pertanto di poco inferiore al 20% ed il tasso di variazione medio annuo ha toccato il livello del 4,6%, risultando secondo solo a quello relativo ai prati e pascoli dell'Italia Insulare. Anche nella circoscrizione Nord-Occidentale si sono registrate quotazioni elevate che nel 1996 sono risultate in media superiori ai 40 milioni ad ettaro. La crescita in queste aree è stata più sostenuta nel 1993 e nel 1995, quando ha manifestato incrementi pari o superiori al 5%, mentre nel 1996 si è osservato un rallentamento della stessa. Più distanziati sono i valori relativi alle altre circoscrizioni che nel 1996 sono oscillati tra 26 e 30 milioni ad ettaro. In questi ambiti territoriali, nel corso del 1996, si è potuta osservare una sostanziale stabilizzazione delle quotazioni sui valori raggiunti nella precedente annata.

Questa situazione risente della concentrazione dei vigneti nelle zone maggiormente vocate provocando una conseguente differenziazione dei prezzi dei terreni tra le aree di pregio e quelle 'normali'. Un'ulteriore sensibile influenza sul prezzo dei terreni è stata data dal buon andamento delle campagne commerciali che hanno caratterizzato le ultime annate. Inoltre il mercato fondiario mostra per la tipologia colturale del vigneto una spiccata caratterizzazione: in alcune regioni infatti le transazioni interessano quasi esclusivamente terreni dotati di diritto di reimpianto mentre per quelli che ne sono sprovvisti l'interesse da parte degli operatori del comparto vitivinicolo è alquanto limitato. L'influenza di questa limitazione alla produzione risulta crescente tanto che in alcune aree ha portato allo sviluppo di un mercato parallelo che interessa proprio i diritti di reimpianto.

1.3 Le caratteristiche regionali

Italia Nord-occidentale - La crescita dei valori fondiari osservata nel quinquennio 1992-96 è risultata in media pari al 19,7% (tab. 1.1). Tale valore è il più elevato se confrontato con quelli relativi alle altre circoscrizioni. Anche il TAV mostra uno dei valori più elevati risultando di poco inferiore al 5%. Deve tuttavia essere evidenziato che l'incremento dei valori fondiari è proseguito in misura sostanziale sino al 1995, mentre nell'annata successiva si deve segnalare una certa stagnazione del mercato che ha provocato l'assestamento dei prezzi della terra su un livello di poco superiore a quello toccato l'anno precedente. Tale andamento è in parte imputabile alla situazione che ha caratterizzato nel 1996 il mercato fondiario lombardo, per il quale non è proseguita la crescita sostanziale osservata nel 1995. I valori fondiari maggiori sono stati raggiunti nelle aree della collina litoranea nelle quali il prezzo della terra è risultato compreso in media tra i 55 ed i 59 milioni ad ettaro. Tale zona altimetrica è tuttavia quantitativamente limitata rispetto alla superficie complessiva ed è localizzata esclusivamente in Liguria. La scarsità del bene fondiario associata alla presenza di coltivazioni estensive ad elevata redditività hanno portato i valori dei terreni di questa zona altimetrica a livelli molto elevati.

Il mercato fondiario della Valle d'Aosta possiede caratteristiche peculiari che gli vengono fornite dal ruolo primario svolto dall'alpicoltura e dai prodotti dell'attività zootecnica nell'ambito del settore agricolo. Le contrattazioni sono risultate comunque limitate e finalizzate all'acquisto di appezzamenti necessari per accorpamenti ed arrotondamenti della superficie aziendale. In alcuni casi il contesto ambientale e lo sviluppo di attività turistiche concorrono ad elevare il valore fondiario dei terreni stessi che raggiunge livelli non giustificati dall'effettiva suscettibilità di sfruttamento a fini agricoli.

In Piemonte si è potuta osservare nel quinquennio considerato una progressiva tendenza all'equilibrio tra la domanda e l'offerta. Tuttavia tale situazione si differenzia se si prendono in considerazione le diverse realtà territoriali e produttive che caratterizzano questa regione. Per quanto

riguarda i vigneti DOC situati in zone viticole specializzate - quali l'astigiano ed il cuneense (Monferrato astigiano, Langa, Roero) - la domanda si mantiene sempre molto elevata e nettamente prevalente sull'offerta. Tale situazione ha, di fatto, provocato degli aumenti significativi del valore di questa tipologia di terreni determinando tra il 1995 ed il 1996 un incremento dei prezzi di circa il 5%. Esiguo si presenta ancora il mercato per il trasferimento dei diritti di reimpianto dei vigneti che nell'ultima annata considerata ha fatto segnare quotazioni comprese tra i 6 ed i 10 milioni ad ettaro. Un'inversione di tendenza per il prezzo della terra si è verificata nelle zone maggiormente vocate alle produzioni frutticole dopo che nel corso degli anni precedenti si erano osservati dei consistenti incrementi di valore. In alcune zone (Saluzzese) gli operatori del settore attribuiscono le diminuzioni dei valori fondiari (-5-10% nel 1995) al ridimensionamento dei margini di profitto conseguenti a campagne contrassegnate sia da notevoli avversità atmosferiche sia dalle non buone condizioni del mercato dei prodotti frutticoli.

Per quanto riguarda i seminativi destinati alla risicoltura il mercato ha visto prevalere l'offerta che, d'altro canto, ha trovato difficoltà di accordo con la potenziale domanda a causa della diversità dei rispettivi prezzi. Inoltre il timore di un calo delle protezioni a livello comunitario, a seguito dei negoziati per la riforma dell'OCM del riso, ha frenato i risicoltori negli investimenti strutturali, deprimendone le aspettative e allontanando dal mercato i potenziali acquirenti extragricoli che fino a quel momento avevano mantenuto vivace la domanda di terra.

In generale il volume degli scambi è apparso limitato ed ha messo in evidenza un mercato poco attivo con una parziale eccezione per gli appezzamenti, il cui acquisto è finalizzato a conseguire una migliore configurazione della proprietà piuttosto che un effettivo ampliamento dell'azienda. Le vendite sono determinate soprattutto dalla rinuncia all'attività da parte del conduttore per l'età avanzata o per l'eccessivo incremento degli oneri sociali. Il desiderio di ridimensionare l'azienda deriva anche dalla necessità di dedicarsi ad altre attività lavorative extragricole o al tempo libero.

In alcuni casi i fondi sono stati compravenduti non tanto per la loro utilizzazione agricola ma prevalentemente per la loro suscettibilità di sfruttamento per l'estrazione di ghiaia o argilla.

Nell'ultima annata del periodo considerato le attività di scambio sono state ulteriormente limitate dalle non esaltanti campagne di commercializzazione di alcuni prodotti agricoli, come i cereali estivi e la soia, dalla crisi del comparto zootecnico (determinata sia dall'effetto BSE che dalle penalizzazioni comunitarie legate alle quote latte) e soprattutto dalla rivalutazione della Lira sui mercati comunitari che ha determinato negli operatori il timore di veder ridotti i contributi legati alla PAC.

In Lombardia la maggiore crescita del valore dei terreni si è potuta osservare sia nel 1994 che, soprattutto, nel corso del 1995. L'incremento dei valori fondiari dei terreni ha interessato in primo luogo i seminativi e di riflesso si è manifestato anche per le altre tipologie di terreno. Il fattore che ha principalmente determinato il rialzo del valore dei seminativi è stato l'incremento considerevole delle compensazioni previste dalla nuova PAC alle quali si sono sommati i favorevoli andamenti dei comparti cerealicolo, oleaginoso e lattiero. Particolarmente sostenuta è stata la tendenza al rialzo nella provincia di Mantova e nelle aree irrigue della pianura compresa tra Bergamo, Brescia e Cremona. Anche i prati permanenti hanno presentato una discreta dinamicità dei valori fondiari come conseguenza di una loro possibile trasformazione in seminativi. Il mercato è apparso fiacco solo nelle aree della pianura pavese dove prevalgono le attività agricole legate alla risicoltura.

Solo nel corso del 1996 si è evidenziata un'inversione della tendenza generale rilevata nel biennio precedente e la crescita sembra ormai essersi arrestata. Tale situazione si è manifestata con una sostanziale stabilità dei valori fondiari che ha interessato tutte le tipologie di terreno ed in primo luogo i seminativi. La causa principale sembra debba essere ricercata principalmente nel ridimensionamento degli aiuti al reddito previsti dalla PAC, penalizzati dalla ripresa della Lira. A livello territo-

riale la stabilizzazione dei prezzi di mercato ha interessato in modo quasi omogeneo tutta la regione con incrementi significativi solo per le province di Como e Varese, dove tuttavia il livello delle contrattazioni è ancora molto basso.

In generale le variazioni dei valori fondiari sono risultate meno rilevanti nelle zone di montagna dove il mercato si è mostrato più vivace solo nelle aree caratterizzate da un maggiore sviluppo delle attività turistiche.

Secondo i dati forniti dal Dipartimento agricoltura della Regione Lombardia (tab. 1.4), il volume delle compravendite si è mantenuto su valori elevati fino ai primi anni novanta, tanto che nel 1991 il numero delle transazioni aveva interessato circa 19.000 ettari. Già a partire dall'annata seguente si è però verificata una progressiva diminuzione che ha determinato il raggiungimento nel 1994 del valore più basso degli ultimi 15 anni pari a 9.850 ettari. Un'inversione di tale tendenza si è potuta riscontrare nel corso del 1995 ed è proseguita anche nell'anno seguente quando il volume complessivo delle compravendite ha interessato una superficie che dovrebbe superare i 13.000 ettari. Nel 1996 gli incrementi di valore più consistenti si sono registrati nelle province di Brescia - dove la domanda viene indirizzata in particolare verso le aziende con seminativi irrigui e dotate di quote latte - e soprattutto Cremona; in netto calo è risultata invece la superficie oggetto di compravendita nella provincia di Pavia.

Tab. 1.4 - Superfici interessate da transazioni in Lombardia (ettari).

	Media 1980-84	Media 1985-89	Media 1990-94	1993	1994	1995	1996
Bergamo	1.148	949	955	846	695	550	788
Brescia	2.972	3.256	4.379	2.408	2.448	2.519	3.093
Como	206	180	176	57	101	74	n.d.
Cremona	2.566	2.970	2.853	2.890	2.548	2.373	3.431
Mantova	3.022	3.451	2.645	2.527	1.020	3.268	3.023
Milano	1.663	1.572	1.470	1.321	1.027	1.337	n.d.
Pavia	2.432	2.269	2.286	3.308	1.797	2.247	1.560
Sondrio	96	90	82	46	140	108	83
Varese	116	64	50	25	74	175	115
TOTALE	14.221	14.802	14.895	13.428	9.850	12.651	12.093

La caratteristica principale che ha contraddistinto il mercato fondiario lombardo nel quinquennio 1992-96 è stata la prevalente contrattazione di singoli appezzamenti piuttosto che di vere e proprie aziende. Tale situazione viene generata dagli elevati prezzi unitari di mercato, dalla tipologia degli acquirenti e dei venditori e dalla netta prevalenza della domanda rispetto all'offerta. Le maggiori richieste continuano ad interessare sia i seminativi irrigui (e soprattutto quelli dotati di quote latte) sia i terreni adatti per la coltivazione di orticole, floricole e vivai. In generale l'offerta è legata all'abbandono dell'attività da parte di agricoltori anziani e dalle divisioni fra coeredi di proprietari non coltivatori diretti. Infine si segnalano le cessioni di proprietà di enti pubblici e di qualche industriale. Gli acquisti sono stati finalizzati all'arrotondamento della superficie di aziende contadine ed hanno interessato piccoli appezzamenti confinanti e fondi di limitata estensione. Sostenuta è risultata la domanda esercitata dagli allevatori suinicoli ed avicoli, sempre alla ricerca di nuovi terreni destinati ad aumentare la superficie aziendale sulla quale poter poi distribuire i reflui zootecnici. Nel bresciano merita di essere segnalata nel 1996 la domanda esercitata da opera-

tori esterni, quali industriali e produttori vinicoli, diretta verso terreni collinari situati in zone DOC, sia con vigneto che senza tale coltura. L'interesse manifestato da alcune imprese di contoterzismo per i terreni della zona del pavese deriva invece dalla necessità di impiegare in modo efficiente il parco macchine e di controllare una maggiore quantità di prodotto sul mercato. Tale esigenza ha indirizzato questi operatori verso i seminativi ed in particolare verso quelli irrigui e quelli adibiti a risaia.

Il mercato fondiario ligure costituisce un caso particolare le cui caratteristiche dipendono dalla struttura fondiaria estremamente frammentata presente in questa regione. Sempre statica appare la situazione relativa al valore dei terreni: gli incrementi annui hanno di rado superato il 3%, tanto che nel 1996 solo nei terreni localizzati nelle aree della collina litoranea si sono riscontrate delle lievi (0,9%) variazioni nei prezzi. La disponibilità di terreni in vendita risulta molto limitata e determina un'offerta sempre inferiore alla domanda. In alcuni casi si sono riscontrate delle quotazioni molto elevate la cui origine è determinata da due sostanziali motivazioni. Da un lato vi è scarsa disponibilità di terreni agricoli adatti ad ospitare colture di pregio, quali orticole e floricole, a fronte di una fortissima richiesta di colture in serra e in piena aria. Dall'altro gli incrementi sono generati da aspettative per una variazione d'uso dei suoli nelle zone limitrofe ad aree urbanisticamente rilevanti. Gli operatori del settore segnalano il crescente interesse per gli oliveti soprattutto nelle zone interne delle province di Savona ed Imperia. Scarsa risulta, infine, la presenza nel mercato di operatori extragricoli tanto che nella generalità dei casi la domanda è stata esercitata da imprenditori agricoli e diretta all'acquisto di piccole o piccolissime superfici.

Italia Nord-orientale - La crescita dei valori fondiari registrata in questa circoscrizione geografica è risultata seconda solo a quella osservata nelle aree Nord-Occidentali e Centrali. La variazione dei valori fondiari tra il 1992 ed il 1996 ha toccato il 15% con un tasso di variazione medio annuo pari al 3,6% (tab. 1.1). Le variazioni più significative si sono osservate sia nelle zone della collina interna che in quelle di pianura, sono tuttavia queste ultime ad avere il maggiore peso sia in termini di superficie investita dalle diverse tipologie colturali sia come livello monetario raggiunto dalle quotazioni dei terreni. Rispetto a quanto osservato per la precedente circoscrizione, la crescita dei valori appare più graduale tanto che nell'ultima annata considerata la variazione nei confronti del 1995 ha raggiunto in media il valore del 4,5%, grazie soprattutto ai risultati registrati in Veneto ed Emilia Romagna.

In generale, il mercato fondiario in Emilia Romagna può essere considerato in leggera espansione. Gli incrementi dei valori fondiari riscontrati negli ultimi anni sono risultati sensibilmente più elevati nelle province occidentali rispetto a quelle orientali tanto che nel 1996 la variazione media riscontrata a Piacenza e Reggio Emilia è stata del 12-13%, rispetto agli aumenti dell'1-4% rilevati a Bologna, Ferrara, Ravenna e Forlì. In particolare a spingere al rialzo le quotazioni dei terreni nelle annate del 1994 e del 1995 hanno concorso due fattori principali. Da un lato il buon andamento del settore lattiero caseario ha avuto un effetto trainante anche sul mercato della terra, contribuendo ad un generale apprezzamento dei terreni soprattutto se dotati di quota latte. Dall'altro lato un generale incremento della domanda di terra è stato generato sia dagli interessanti redditi ottenibili dai seminativi - grazie anche agli aiuti diretti concessi dalla PAC - sia dal buon andamento di mercato dei principali prodotti agricoli. Nel corso del 1996 un'influenza determinante sulla formazione delle quotazioni dei terreni è stata provocata dall'incerta situazione che ha caratterizzato il settore della zootecnia da latte, con le pesanti ripercussioni dovute al pagamento delle multe. Tale situazione ha indirizzato gli acquirenti nella ricerca dei terreni dotati di quota latte determinando, nelle province interessate dal fenomeno, un conseguente spostamento verso l'alto delle quotazioni sia di questo tipo di terreni sia, di riflesso, di tutte le altre tipologie colturali.

Molto variabile appare la situazione per i frutteti che, dopo anni di contrazioni dei valori, ave-

vano fatto registrare nel corso del 1995 un sensibile apprezzamento. Tuttavia nel 1996 il deludente andamento della campagna di commercializzazione della frutta, ed in particolar modo delle pesche e delle nettarine, ha influenzato negativamente i valori fondiari di tale tipologia di terreni che non hanno mostrato sostanziali variazioni rispetto ai valori raggiunti nell'annata precedente.

La scarsa attività del mercato fondiario emiliano riscontrabile in alcune annate è in parte causata dalla contrazione degli stanziamenti regionali per il credito agevolato e dalla lentezza burocratica per la loro erogazione. Sembra inoltre che le compensazioni fornite dalla PAC possano avere un effetto depressivo sul livello degli scambi in quanto chi possiede dei terreni a seminativo preferisce continuare a condurli in proprio. In generale, prevale la domanda sull'offerta e soltanto in casi particolari (aree di montagna e alta collina) si è potuto osservare un certo equilibrio tra le due componenti del mercato. L'offerta è invece prevalsa nelle aree dove è proseguita la vendita di terreno da parte di quelle cooperative che avevano necessità di liquidità. A margine del mercato dei terreni agricoli si è sviluppato, già prima del 1992, un vivace mercato che ha interessato i fabbricati rurali dotati di poca terra, attivo in modo particolare nelle fasce limitrofe ai centri abitati. Tale patrimonio edilizio dell'agricoltura emiliana, ereditato dalla mezzadria, versava in cattive condizioni a causa del prolungato abbandono in quanto nella gestione aziendale mancava spesso un margine di reddito per la manutenzione dei fabbricati non più utilizzati nell'attività agricola.

Nelle zone più tipicamente agricole i coltivatori diretti costituiscono la categoria principale che esercita la domanda, seguiti in questo dai contoterzisti e dagli operatori extragricoli. Dal lato dell'offerta si annoverano ancora coltivatori diretti ed agricoltori che, per l'età avanzata o per incapacità gestionale, non sono in grado di continuare l'attività e decidono di alienare il fondo. Ad essi si aggiungono cooperative di conduzione dei terreni (nel ravennate, nel bolognese e nel reggiano), società immobiliari, enti morali ed enti pubblici.

In Trentino si è registrata una crescita degli scambi anche se questi hanno interessato raramente superfici superiori a 3.000 - 4.000 mq per via delle quotazioni elevatissime riscontrabili per i meleti e per i vigneti. In aumento sono segnalati i valori dei terreni legati alle colture arboree (vite, pomacee) che, grazie alla positiva annata commerciale avutasi per questi prodotti agricoli, hanno fatto registrare nel corso del 1996 incrementi di prezzo di circa il 10% sia per i vigneti delle aree a nord di Trento che, in generale, per i frutteti. Va rilevato che nella provincia di Trento un discreto sostegno alla domanda è stato fornito dalle disposizioni in tema di agevolazioni creditizie, decisamente in controtendenza rispetto a quanto accaduto in altre regioni. Più statico è risultato invece il mercato nell'Alto Adige: in tale ambito, dopo i cospicui aumenti registrati tra la fine degli anni ottanta ed i primi anni novanta, i valori fondiari sono leggermente arretrati o hanno mostrato una sostanziale stabilità rispetto alle quotazioni raggiunte nelle annate precedenti.

In generale la domanda è sempre superiore all'offerta vista la limitata dimensione della superficie agricola regionale. Nelle valli alpine inoltre l'attività del mercato ha ormai raggiunto livelli minimi dovuti alla graduale riduzione del numero di allevamenti che costituiscono la principale fonte di reddito per l'agricoltura di montagna. In entrambe le province continua a prevalere la domanda esercitata da coltivatori diretti e indirizzata ad appezzamenti di dimensioni non superiori ai 5.000 mq.

In linea generale, il volume degli scambi realizzati in Friuli Venezia Giulia durante il quinquennio considerato è rimasto sostanzialmente invariato ed ancorato su livelli modesti. A deprimere l'attività di compravendita sembra abbiano concorso anche i contributi PAC che accrescono la domanda di terra ma, nel contempo, rappresentano un importante incentivo al mantenimento dei terreni. Va segnalata l'influenza esercitata sui valori fondiari dalla disponibilità sia di quote latte che del diritto di reimpianto per il vigneto. Facendo riferimento al 1996, per quanto riguarda le quote latte queste vengono scambiate in genere ad un valore compreso tra 40 e 50.000 lire/quintale nelle zone di pianura ed a circa 10.000 lire/quintale in quelle di montagna. Diverso in funzione

della zona è il valore del diritto di reimpianto del vigneto che oscilla in media tra i 5 e gli 8 milioni di lire ad ettaro. Gli operatori del settore hanno segnalato in provincia di Pordenone un incremento del 5-10% del valore dei seminativi e di quei terreni adatti al vivaismo viticolo. Nella zona del Collio il prezzo dei vigneti DOC rispetto al 1995 è aumentato di circa il 10% mentre più contenuto è stato l'incremento realizzato dai seminativi (5%).

Decisamente prevalente è l'offerta nella montagna Carnica sempre più dibattuta tra scarsa redditività dell'attività agricola e spopolamento di interi comprensori.

Il mercato fondiario veneto è rimasto, almeno nei primi anni del periodo considerato, in una posizione di incertezza e di attesa. La speranza dei potenziali venditori di poter conseguire in futuro prezzi più remunerativi ha determinato un'offerta inferiore alla domanda. Gli aiuti diretti al reddito concessi per i seminativi hanno avuto come effetto un aumento dell'interesse da parte dei potenziali compratori ma contemporaneamente l'aumento di redditività ha inibito l'offerta. Il mercato è risultato dinamico - in gran parte per la svalutazione della lira - solo in alcune aree circoscritte, dove tale congiuntura ha migliorato la redditività per alcuni comparti produttivi ed ha portato sul mercato nuovi operatori interessati all'acquisto di beni fondiari. I maggiori incrementi di prezzo hanno riguardato in modo principale alcune tipologie di terreno caratterizzate dalla presenza di colture di pregio o localizzate in zone particolarmente vocate. Ne sono esempio i prati irrigui della zona delle risorgive ed i vigneti DOC della collina trevigiana e veronese. Una domanda indifferenziata è stata riscontrata in quelle aree dove maggiore è la presenza di allevamenti e dove risultava quindi necessario un ampliamento della superficie aziendale sulla quale distribuire i liquami zootecnici.

Per quanto riguarda i vigneti nel 1996 i valori fondiari sono cresciuti del 10-20% in alcune aree della provincia di Venezia mentre nelle zone vocate dei Colli Euganei i vigneti DOC con diritto di reimpianto hanno raggiunto quotazioni superiori ai 100 milioni ad ettaro. Un aumento della domanda per questa tipologia di terreni si è avuta nel veronese favorita sia dal blocco dell'impianto dei nuovi vitigni sia dalla buona campagna di commercializzazione del vino. In questa zona i diritti di reimpianto sono stati quotati, nel 1996, tra 8 e 20 milioni ad ettaro mentre nel trevigiano tale valore è compreso tra i 3 ed i 6 milioni ad ettaro.

Nelle zone montane del bellunese i prezzi sono rimasti sostanzialmente stazionari e solo in alcune aree si sono avuti dei leggeri aumenti. Si è potuto osservare, negli ultimi anni, un maggiore interesse per i terreni abbandonati il cui acquisto viene stimolato dalla possibilità di ricevere i finanziamenti erogati dai regolamenti comunitari 2078/92 e 2080/92. Per queste aree inoltre la recente approvazione dei PRG di molti comuni, con la conseguente delimitazione delle zone agricole, se da un lato determinerà un incremento dei prezzi dei terreni, dall'altro ridurrà gli spazi disponibili per l'attività agricola con la possibile conseguenza di una contrazione dell'offerta potenziale.

Il mercato è in gran parte dominato dalla componente agricola: gli operatori extragricoli intervengono solo nelle compravendite che interessano aziende di medio-grandi dimensioni. L'offerta è invece determinata dall'incapacità di gestire in modo soddisfacente il fondo, sia da parte di operatori agricoli anziani che di operatori extragricoli e dalla necessità di divisione del patrimonio in occasione delle successioni ereditarie.

Italia Centrale - La crescita del valore medio della terra avutasi negli ultimi anni nelle aree dell'Italia Centrale risulta significativa: la variazione del prezzo medio tra il 1995 ed il 1996 è stata infatti di circa il 16% mentre il tasso di variazione annuo è di poco inferiore al 4%. Gli incrementi più rilevanti si sono riscontrati nelle zone litoranee, sia montuose che collinari, nelle quali l'aumento dei prezzi ha superato il 20%. Del tutto particolare appare la situazione per i terreni localizzati nelle aree pianeggianti: pur registrandosi un progressivo aumento nei valori dei terreni, questo

appare ridursi sempre di più tanto che mentre nel 1995 l'incremento non raggiunge nemmeno l'1%, nell'annata successiva si ha una flessione dei prezzi di circa il 2% (tab. 1.1). Tale andamento è legato alla particolare situazione avutasi nel corso del 1996 nel mercato fondiario laziale caratterizzato da scarsa dinamicità e da una drastica riduzione delle quotazioni.

In Toscana nel 1995 e nel 1996 il mercato fondiario ha manifestato un sostanziale incremento dei prezzi dei terreni facendo registrare una crescita dei valori fondiari che ha interessato in modo più o meno omogeneo tutta la regione. Tale crescita ha riguardato soprattutto i terreni delle zone di collina interessati dalla coltivazione della vite e dell'olivo, specialmente nelle aree che commercializzano prodotti di qualità (Montalcino, Chianti classico, Chianti e Montepulciano). Sospinte dalla buona campagna di commercializzazione del vino, le quotazioni sono cresciute nel 1996 del 6% per i vigneti in provincia di Arezzo, dell'8% nelle colline di Firenze e del 10% nelle zone viticole senesi. Più statico risulta il mercato nelle zone di montagna anche se recentemente l'attività agritouristica ha stimolato la domanda di terreni con fabbricati, localizzati sia in queste aree che in quelle collinari. La crisi del settore zootecnico ha penalizzato in modo particolare il mercato fondiario della provincia di Massa Carrara influenzando le quotazioni dei seminativi e determinando in generale la minore variazione dei valori fondiari rispetto a tutte le altre province. Nelle zone vocate per le produzioni ortofloricole e vivaistiche della provincia di Pistoia gli operatori segnalano degli incrementi di prezzo che toccano il 9%.

Nel quinquennio considerato il mercato è stato comunque scarsamente attivo con un numero di scambi molto limitato. Oltre ai vigneti ed agli oliveti la domanda è stata orientata anche verso i seminativi in grado di fornire interessanti integrazioni di reddito e soprattutto verso i fondi con suscettività agritouristica e/o residenziale. Di qui la notevole attenzione che viene prestata ai fabbricati rurali, talora valutati con pertinenze assai esigue. Dal lato dell'offerta prevale la figura dell'agricoltore non coltivatore su quelle dei coltivatori diretti, delle società finanziarie, degli industriali e dei professionisti. Dal lato della domanda dominano i coltivatori diretti anche se in alcune zone si segnala la presenza di operatori extragricoli. Scarso, se non sporadico, è risultato il ricorso al credito agevolato, per la mancanza sia di fondi regionali che di quelli erogati dalla Cassa per la proprietà contadina.

Il mercato fondiario marchigiano, pur in presenza di un sostanziale equilibrio tra domanda ed offerta, ha mostrato una scarsa dinamicità, complice la situazione finanziaria degli agricoltori e l'elevato prezzo dei terreni. Questa situazione si è tradotta in un limitato volume delle contrattazioni. Le variazioni più consistenti nelle quotazioni hanno interessato in modo particolare i terreni dove è possibile effettuare colture di pregio. Sono pertanto risultati più appetiti i terreni irrigui adibiti a colture ortive, i terreni di collina adatti all'impianto di vigneti DOC ed in generale tutti i terreni localizzati sulla fascia litoranea. Un andamento opposto si è riscontrato nelle zone montane dove il mercato fondiario è in fase di ristagno con prezzi e compravendite su livelli molto bassi. Nel 1996 si segnalano delle significative variazioni per quanto riguarda i valori fondiari dei terreni con bosco ceduo situati in aree montane che, per effetto delle misure a favore dei castagneti e delle tartufaie, hanno avuto una crescita, in alcune aree, di oltre il 10%. Va infine rilevata la sopravvalutazione dei fondi rustici dotati di fabbricati rurali che trae origine dalla normativa regionale sull'edilizia rurale la quale impedisce di fatto le nuove costruzioni in zone agricole.

Le richieste di acquisto di terra sono state esercitate oltre che dai coltivatori diretti anche da contoterzisti e da operatori extragricoli. In particolare le figure economiche interessate ad iniziare attività agrituristiche hanno richiesto piccoli appezzamenti dotati di casa colonica ed idonei quindi ad ospitare attività turistico-ricreative. Gli operatori del settore segnalano inoltre la domanda di terreni localizzati in aree montane da parte di allevatori ovicaprini, mentre gli industriali dei distretti del mobile hanno manifestato interesse per i suoli con impianti arborei. A sostenere l'offerta hanno invece contribuito soprattutto agricoltori con insufficiente manodopera, anziani, o con alti costi di

produzione, seguiti da enti, commercianti ed altri proprietari non conduttori del fondo.

La preoccupazione degli operatori per l'incertezza sul futuro della PAC ha determinato una sostanziale stasi delle quotazioni dei terreni nel mercato dell'Umbria. Le penalizzazioni maggiori sono subite dai terreni localizzati nell'alta collina per i quali la disponibilità delle compensazioni al reddito è indispensabile per la sopravvivenza dell'attività agricola nel territorio. Vengono segnalate variazioni positive solo per i prezzi dei prati permanenti, dei vigneti e, in alcune zone, dei seminativi sia in irriguo che in asciutto. Comunque le quotazioni continuano a mantenersi su livelli sempre elevati, influenzate in questo da fattori economici extragricoli. In generale i terreni dell'alta collina hanno spuntato nel 1996 dei prezzi superiori a quelli degli anni precedenti, sia per la crescente richiesta di foraggio sia per le integrazioni di reddito fornite dalle misure agro-ambientali del regolamento 2078/92. In particolare i finanziamenti erogati proprio da quest'ultimo regolamento, uniti a quelli per gli interventi di tipo strutturale (Obiettivo 5b), hanno favorito già dal 1995 una lieve ripresa delle compravendite. In alcune annate la domanda è stata rivolta anche a terreni suscettibili di utilizzazione agrituristica poco distanti dai centri abitati, di dimensioni medio piccole e con fabbricati rurali.

Dal lato della domanda ai coltivatori diretti si sono affiancati, in alcuni casi, acquirenti provenienti da altre regioni con l'obiettivo di investire direttamente in beni fondiari o di realizzare insediamenti turistico-residenziali. Scarso è risultato l'interesse per i fondi dell'alta collina in quanto difficilmente meccanizzabili, mentre la marcata rarefazione di manodopera agricola qualificata ha avuto riflessi negativi sulla possibilità di vendita di grandi aziende.

Il mercato fondiario laziale è stato caratterizzato da una scarsa attività che si è tradotta in un ridotto numero di scambi. In generale le variazioni nelle quotazioni dei terreni sono state influenzate in questi anni dalle condizioni del mercato dei prodotti agricoli oltre che dagli effetti indiretti generati dalle integrazioni al reddito fornite dalla PAC. Si è comunque potuta osservare una netta separazione tra la situazione delle provincie settentrionali, dove si sono avute variazioni positive, e di quelle meridionali, dove invece la variazione ha assunto segno negativo.

Una drastica riduzione delle quotazioni dei terreni si è avuta nel corso del 1996. La provincia nella quale si sono avuti i maggiori decrementi di prezzo è Roma, dove si sono osservate sia un'offerta superiore alla domanda sia la vendita frazionata di grandi aziende. In quest'area i seminativi, gli oliveti ed i vigneti DOC sono scesi oltre il 10% al di sotto delle quotazioni raggiunte nel 1995. Del tutto simile la situazione della provincia di Latina dove il valore dei terreni adibiti ad attività ortofloricola, dei seminativi, degli oliveti e dei frutteti è diminuito in alcune zone in modo significativo. Meno pesante la situazione nel viterbese dove il decremento di alcune tipologie colturali non ha superato il 4%. Gli operatori del settore segnalano degli incrementi di prezzo per quanto riguarda i seminativi irrigui e asciutti (5-10%) delle provincie di Rieti e Frosinone e dei terreni delle aree olivicole di Rieti.

Tra le figure economiche che hanno sostenuto la domanda sono prevalsi i coltivatori diretti, intenzionati ad ampliare l'azienda o a fornire uno sfogo occupazionale per i figli. Non mancano comunque le figure extragricole, quali professionisti e commercianti, disposte ad investire nel bene terra. Dal lato dell'offerta invece i soggetti maggiormente interessati a vendere sono stati i coltivatori diretti che per anzianità, mancanza di discendenti o difficoltà economiche, decidono di abbandonare l'attività.

Italia Meridionale - Una stasi delle quotazioni di mercato dei terreni sembra essere la caratteristica principale che contraddistingue le aree dell'Italia meridionale. L'incremento avutosi in cinque anni risulta molto basso ed inferiore al 2%, con un tasso di variazione annua quasi nullo (tab. 1.1). L'andamento appare influenzato dalla caduta iniziale delle quotazioni avutasi nel 1993 (-2%), influenzata in misura rilevante dalle situazioni dei mercati abruzzese, campano e pugliese nei quali

si sono riscontrate delle diminuzioni più o meno marcate dei prezzi della terra. Alla parziale ripresa riscontrata nel 1994 si sono susseguite due annate nelle quali gli incrementi sono risultati via via minori. Particolarmente negativa appare la situazione per i terreni localizzati nelle aree di pianura che non hanno saputo recuperare la flessione registrata nei primi anni tanto che sono in assoluto gli unici, a livello nazionale, a presentare un valore negativo per il tasso di crescita annuo dei valori fondiari.

Il mercato fondiario abruzzese ha evidenziato una sostanziale stagnazione con una ridotta attività di compravendita. L'offerta di fondi agricoli è stata movimentata, in alcune annate, dalle vendite delle proprietà di taluni enti e società, attuate con l'intento di provvedere al risanamento del bilancio. Inoltre l'offerta sul mercato di intere aziende condotte in economia in zone di collina conferma la scarsa redditività posseduta da alcune tipologie fondiarie. Le integrazioni comunitarie hanno contribuito a determinare scarsità di offerta provocando talora un leggero incremento dei prezzi, rilevabile per terreni investiti ad oliveto. La domanda è stata invece diretta verso i terreni facilmente meccanizzabili e dotati di colture arboree. Particolarmente richiesti sono i terreni vitati con diritto di reimpianto tanto che in zone a forte specializzazione viticola, come la provincia di Chieti, il mercato appare diviso in due. Da un lato si riscontra la forte domanda di tale tipologia di terreno mentre dall'altro lato l'interesse per i terreni senza diritto di reimpianto è stato molto scarso.

Permane una situazione di equilibrio tra domanda ed offerta con agricoltori che generalmente acquistano terra per ampliare la propria azienda e coltivatori diretti anziani che vendono per mancanza di continuità nell'attività aziendale. Abbastanza diffuso è stato il ricorso al credito agevolato che ha favorito in particolare i giovani coltivatori diretti.

Una situazione particolare è venuta manifestandosi nel corso del 1996 provocando una flessione del 5-10% nei prezzi a seconda della tipologia colturale e della zona. Tale andamento deve in parte essere imputato all'offerta piuttosto sostenuta di terra ed in parte alla situazione di stallo in cui si trova il settore agricolo, dovuto alla imminente scadenza della normativa regionale che ne regola l'attività (LR 31/82) e alla prossima entrata in vigore del nuovo quadro legislativo all'inizio del 1997 (LR 53/97). Segnali di ripresa si sono osservati solo nella provincia di Pescara dove il livello degli scambi è risultato più sostenuto ed è prevalso un sostanziale equilibrio tra domanda ed offerta, ad eccezione dei vigneti per i quali il volume delle offerte prevale per la mancanza dei premi all'estirpazione e per il divieto di effettuare nuovi impianti. Pesanti flessioni nei valori fondiari si sono verificate nella provincia di Chieti dove i seminativi ed i prati permanenti hanno manifestato flessioni del 10% mentre i vigneti sono scesi di circa il 5%. La scarsa attività del mercato fondiario in questa area regionale è dovuta all'elevata specializzazione produttiva, fortemente indirizzata verso la coltivazione della vite.

Nel Molise si osserva nel periodo considerato una stabilità dei valori fondiari anche se in alcune annate questi hanno mostrato una lieve flessione. Va comunque evidenziato che l'evoluzione del mercato è significativamente diversa a seconda degli ambiti territoriali considerati. Ad esempio, la conversione da terreni asciutti ad irrigui nella zona di pianura costiera ha generato un consistente aumento della domanda di terra. Anche nelle tradizionali zone adatte alle colture intensive si è registrata una prevalenza della domanda sull'offerta, con conseguente tendenza al rialzo delle quotazioni. Nelle aree interne, invece, il mercato è rimasto fermo ed è proprio in queste zone che si sono riscontrati i maggiori ribassi. Il 1995 ha fatto segnare una lieve ripresa delle quotazioni di oliveti e vigneti specializzati che sono stati interessati dai nuovi finanziamenti dei fondi strutturali. Anche il regolamento (CEE) n. 2080/92 relativo alla forestazione sembra avere creato un certo interesse per terreni adatti alla conversione a forestazione produttiva. La contrazione dell'attività zootecnica ha avuto invece riflessi negativi sui prezzi dei seminativi asciutti e dei pascoli.

Una sostanziale stabilità ha caratterizzato il mercato fondiario in Campania: in generale è

risultato più attivo il mercato dei fabbricati rurali rispetto a quello dei fondi agricoli veri e propri. I motivi di questa scarsa attività sono da imputarsi all'azione concomitante della pressione fiscale, alle difficoltà di mercato per alcuni prodotti tipici dell'area campana, alla regolarizzazione nel pagamento dei contributi previdenziali ed ai ritardi nell'erogazione dei contributi comunitari per le aree svantaggiate. Una flessione generalizzata delle quotazioni ha interessato soprattutto le aree interne, sempre più legate alla corresponsione di aiuti al reddito di vario tipo. Una disincentivazione all'acquisto di terra, legata a difficoltà di mercato delle produzioni, è stata avvertita anche nelle zone più vocate alle colture ortofrutticole delle province di Napoli e Salerno. Una certa vivacità del mercato è stata riscontrata solo nella pianura irrigua del Volturno (Caserta) dove l'allevamento bufalino è in forte espansione e sono molto ricercati terreni adatti alla produzione di foraggi. L'introduzione delle quote di produzione per il tabacco sta invece provocando un discreto calo dei prezzi nelle zone del beneventano, maggiormente interessate da questa coltura. Per i vigneti situati nelle zone DOC si sono avuti, nel corso del 1996, aumenti anche dell'ordine del 10%. Per tale tipologia questi incrementi dei valori fondiari sono da imputare in sostanza alla possibilità offerta dai finanziamenti regionali (Obiettivo 1) di realizzare nuovi impianti a costi molto contenuti. Infine la fortissima suscettività a scopo urbanistico di aree come l'Agro nocerino-sarnese sembra incentivare la vendita di terreni a prezzi molto elevati da parte di agricoltori che destinano il ricavato per l'acquisto di terreni di pari suscettività localizzati nella piana del Sele.

Nel 1992 e nel 1993 un forte regresso dell'attività ha interessato il mercato fondiario pugliese. I fattori che hanno determinato questa situazione vanno ricercati sia nella recessione che ha coinvolto in generale l'intera economia regionale sia nel protrarsi del blocco delle agevolazioni creditizie regionali per l'acquisto dei terreni, solo limitatamente surrogate da quelle fornite dalla Cassa per la formazione della proprietà coltivatrice. In questo primo periodo le poche compravendite sono state dirette quasi esclusivamente all'arrotondamento della superficie aziendale. Nel contempo si è determinato un progressivo allontanamento degli operatori extragricoli dal mercato. Solo a partire dal 1994 si è registrata una sostanziale tenuta del numero delle transazioni e delle quotazioni dei terreni, pur rimanendo l'attività di compravendita molto modesta a causa della limitata possibilità di autofinanziamento degli agricoltori. Tra i numerosi fattori che hanno avuto ricadute sul mercato si ricorda, in primo luogo, l'aumento degli aiuti comunitari per il grano duro e l'olio di oliva che, congiuntamente al buon andamento della campagna olivicola del 1995, hanno fatto lievitare le quotazioni dei fondi investiti o vocati a tali colture. Riflessi negativi sono venuti dall'aumento dei contributi previdenziali versati dagli agricoltori che si avvalgono di manodopera agricola extraaziendale. Tale aumento genera evidentemente una lievitazione dei costi di produzione con la conseguente minore disponibilità di risorse finanziarie da destinare all'acquisto di nuovi fondi ed orienta pertanto la domanda verso colture con bassa richiesta di manodopera. Segnali negativi giungono anche dal settore agrituristico nel quale molti operatori hanno visto fallire la loro attività e, per saldare gli impegni finanziari contratti in precedenza, sono stati costretti a vendere i loro terreni.

I recenti finanziamenti provenienti dai fondi strutturali (Obiettivo 1) hanno vivacizzato localmente l'attività di compravendita come, ad esempio, nel Sud-Est barese dove la possibilità di realizzare cesareti con aiuti all'investimento ha determinato numerose compravendite di terreni investiti a mandorleti e a vigneti ormai vetusti.

Infine nel foggiano e nel brindisino si segnala la formazione di un mercato parallelo dei diritti di reimpianto per il vigneto che ha interessato l'acquisto, anche fuori regione, di terreni provvisti di tali diritti. Gli allevatori penalizzati dalle vicende delle quote latte hanno diretto la loro domanda verso svariate tipologie colturali in modo da diversificare le loro produzioni ed essere meno soggetti agli andamenti sfavorevoli del mercato.

Nel periodo esaminato i valori dei terreni della Basilicata sono apparsi sostanzialmente stabili. In questa regione gli aiuti al reddito previsti per le zone svantaggiate hanno contribuito a mante-

nere ad un certo livello di prezzo quei terreni che, in assenza del sostegno comunitario, perderebbero gran parte dell'interesse alla coltivazione agraria rischiando l'abbandono. Significative differenze di valore si riscontrano tra i terreni vitati che hanno potuto usufruire del premio comunitario per l'espianto e i terreni che mantengono il diritto all'impianto. In alcune annate il mercato è stato ravvivato dalla compravendita di seminativi ed oliveti, attuata da operatori legati direttamente all'attività agricola.

In Calabria il mercato è stato caratterizzato da una certa prevalenza dell'offerta alla quale concorrono principalmente agricoltori anziani o che intendono abbandonare il settore per dedicarsi ad altre attività. Una certa dinamicità si è potuta riscontrare soltanto per i seminativi irrigui, trasformabili in frutteti e agrumeti in pianura, per gli oliveti in collina e per i pascoli in montagna. La domanda degli agricoltori ha trovato fondamento nella necessità di ampliare le dimensioni aziendali e di accrescere le disponibilità foraggere per la gestione degli allevamenti. Gli operatori extragricoli si sono invece indirizzati verso i terreni di pianura e di bassa collina con finalità di investimento o, nelle aree costiere e periurbane, per la trasformazione edilizia. In linea generale le transazioni effettuate hanno riguardato piccole proprietà ad eccezione dell'area del crotonese dove sono state interessate aziende di medio-grandi dimensioni. Il volume degli scambi è risultato molto ridotto e deriva, almeno indirettamente, dalla situazione molto precaria del mercato del lavoro per il quale l'azienda agricola rimane ancora un'importante e sicura fonte di reddito anche nei periodi più difficili. Il problema principale segnalato dagli operatori del settore nella provincia di Crotone è legato alla riforma agraria che indirettamente rende tuttora difficile il riscatto dei terreni e quindi riduce il volume dell'offerta potenziale.

Italia Insulare - Gli incrementi medi dei prezzi della terra in quest'area durante il periodo considerato pur essendo stati di circa il 9% sono risultati inferiori a quanto riscontrato a livello nazionale. Va tuttavia rilevato che il contributo maggiore è imputabile alle variazioni positive delle quotazioni avutesi in Sardegna, mentre più contenute, se non irrilevanti, sono state quelle dei terreni siciliani. In quest'ultima regione le variazioni annue delle quotazioni dei terreni - pur non presentando mai segno negativo - risultano praticamente invariate e lasciano intravedere una difficile situazione di tutta l'economia agricola dell'isola. Nel corso del periodo considerato la crescita dei valori è risultata sostanzialmente omogenea evidenziando l'aumento maggiore nel 1995; in generale il tasso di variazione medio annuo è stato di circa il 2%.

Il mercato fondiario siciliano è stato inizialmente influenzato negativamente sia dalla crisi dei settori agrumicolo e viticolo sia dalla nuova politica agricola comunitaria. La prospettiva di veder ridotto il sostegno economico è stata fonte di notevoli perplessità in quegli operatori abituati a confidare su un sistema collaudato di sostegni esterni. Ne è conseguita una situazione caratterizzata da un clima di attesa e quindi da una stasi nell'attività del mercato. In generale le scarse contrattazioni hanno interessato piccoli appezzamenti, irrigui e destinabili all'orticoltura, mentre quelle relative ad ampie superfici sono state limitate se non sporadiche. Una maggiore dinamicità si poteva osservare per quegli appezzamenti situati nelle zone costiere anche se essa sembra dovuta più alla spiccata suscettività extragricola di tali terreni che non ad un effettivo interesse per l'attività agricola. Già dal 1995 sembra però sia tornata una certa fiducia negli operatori una volta constatato che la riforma della PAC non comportava i paventati sconvolgimenti. A sostenere questa lieve ripresa dell'attività del mercato fondiario ha contribuito anche la buona redditività riscontrata in alcune campagne per il grano duro, coltura di fondamentale importanza nel sistema agricolo dell'isola. Anche altre colture hanno comunque beneficiato dell'impatto positivo della PAC: gli oliveti grazie all'aiuto comunitario; i vigneti con il riconoscimento sul mercato dei vini DOC; i pascoli con la possibilità per le aziende zootecniche di ricevere incentivi se viene mantenuto un certo carico di bestiame. Più modeste sono invece apparse le quotazioni degli agrumeti in conseguenza della crisi che inve-

ste il settore ormai da anni.

I principali acquirenti sono stati gli agricoltori che intendevano investire parte delle loro risorse finanziarie in capitale fondiario con lo scopo di ampliare l'azienda. A favorire tale situazione hanno concorso anche le concessioni di mutui a tasso agevolato previste dalla LR n. 13/86 a favore dei coltivatori diretti. Negli ultimi anni sono comparsi sul mercato anche investitori extragricoli che agiscono investendo in beni rifugio come la terra.

Il mercato fondiario in Sardegna è caratterizzato da una situazione di crisi che lo investe ormai da alcuni anni. La stagnazione dei valori fondiari è accompagnata da un sempre minor numero di compravendite, tanto che in alcune aree, anche non marginali, si osserva una prolungata assenza di transazioni. La principale motivazione che può spiegare questa situazione deve essere ricercata nella pesante situazione finanziaria in cui versano le aziende agricole sarde e che nasce dal forte indebitamento, generato più da prestiti di conduzione che non da mutui connessi a interventi strutturali. È evidente quindi che, in presenza di una contrazione dei finanziamenti agevolati regionali, si sia diffuso fra gli operatori un atteggiamento di rinvio e di cautela tendente a procrastinare nel tempo gli investimenti.

Apartire dal 1996 si è poi aggiunta la crisi che ha investito il settore lattiero-caseario ovino. Le contrazioni degli aiuti comunitari all'esportazione per il Pecorino Romano hanno infatti influenzato la formazione del prezzo di questo formaggio e di conseguenza sono forti le preoccupazioni per una possibile ricaduta negativa sul reddito degli agricoltori. Il quadro è stato poi ulteriormente complicato dalla crisi che ha investito i comparti produttivi delle colture arboree ed industriali. Un maggiore dinamismo nelle contrattazioni sembra riscontrarsi nelle aree interne nelle quali prevale la pastorizia. In questo caso la richiesta di terreni con destinazione foraggera determina il livello generale delle quotazioni.

Le vendite provengono prevalentemente da proprietari non coltivatori, desiderosi di procedere in investimenti alternativi, mentre fra i compratori si distinguono i pastori che spesso aspirano a divenire proprietari dei terreni da loro già condotti in affitto o in soccida. Limitata è stata la formazione di nuove proprietà da parte di operatori extragricoli, se si eccettua i casi di interesse nei confronti dei fabbricati rurali.

2. IL MERCATO DELL'AFFITTO

Le informazioni sull'affitto dei fondi rustici sono generalmente più disponibili rispetto a quanto accade nel mercato delle compravendite. Le statistiche ufficiali forniscono con continuità alcuni dati sulla diffusione dell'affitto in termini di numero di aziende e di superficie. La Rete Italiana di Contabilità Agraria consente inoltre di associare i dati sull'affitto, superficie e canone, con il quadro strutturale ed economico delle imprese rilevate. Purtroppo mancano informazioni precise sulle tipologie di contratto e sulla figura del concedente che potrebbero gettare una luce nuova sui rapporti tra proprietà ed impresa. Oltre ad un'analisi della diffusione dell'affitto attraverso le statistiche ufficiali, nel presente capitolo si tenterà di fornire un quadro qualitativo dell'attuale situazione con particolare riferimento alle tendenze regionali e agli effetti delle politiche agricole. Un approfondimento sul ruolo economico svolto dall'affitto nelle imprese agricole attraverso una elaborazione dei dati RICA viene presentato nel capitolo 4. Per quanto riguarda le norme contrattuali nel capitolo 7 viene esaminata l'attuale situazione riscontrabile dagli accordi provinciali stipulati finora.

L'ISTAT pubblica alla data dei censimenti e delle indagini sulle strutture il numero di aziende con affitto e la relativa superficie, classificando le aziende in tre categorie secondo i prevalenti rapporti tra proprietà e impresa: aziende con soli terreni in proprietà, aziende con soli terreni in affitto e aziende con terreni parte in proprietà e parte in affitto. È soprattutto questa classificazione tipologica che consente di leggere l'evoluzione in atto nella diffusione dell'affitto.

Le caratteristiche strutturali dell'agricoltura italiana e le scelte operate negli ultimi decenni nella politica agraria nazionale hanno portato ad identificare in modo sempre più stretto la proprietà con l'impresa. L'andamento nel tempo delle aziende e della superficie suddivisa per titolo di possesso conferma nella sostanza questa affermazione, almeno fino alle soglie degli anni novanta. Infatti l'incidenza relativa della superficie in affitto è praticamente rimasta la stessa dal 1961 al 1990, diminuendo in termini assoluti allo stesso ritmo della superficie in proprietà (tab. 2.1). Sulla persistenza del peso relativo nel lungo periodo le statistiche non sono pienamente concordi. La situazione non dovrebbe essere stata molto diversa nel periodo tra le due guerre, dato che le stime del (Serpieri, 1947) sui dati del censimento del 1930 parlano di 4,4 milioni di ettari pari al 15% circa della superficie agricola nazionale con una diffusione relativamente maggiore nell'Italia settentrionale. Nel 1949, anno della prima rilevazione agricola su scala nazionale del dopoguerra (Medici, 1956) la percentuale era salita al 26%: i 7,2 milioni di ettari registrati nell'indagine derivavano principalmente dal rilevante incremento verificatosi nel Mezzogiorno. Va rimarcato che la diversità delle fonti e dei criteri di rilevazione consente di evidenziare soltanto le tendenze di fondo. Inoltre per una valutazione più corretta andrebbe presa in considerazione anche la diffusione della mezzadria - forma di gestione delle terre che presenta alcune analogie con l'affitto nei rapporti tra proprietà ed impresa - che in Italia ha avuto fino agli anni cinquanta un ruolo di primo piano, soprattutto in alcune realtà regionali.

È stata forse proprio la consistente diffusione di questa forma contrattuale nel passato a controbilanciare lo scarso sviluppo dell'affittanza. Alla forte riduzione della mezzadria avvenuta negli anni cinquanta avrebbe dovuto sostituirsi almeno parzialmente l'affittanza, ma i successivi eventi ne hanno contrastato lo sviluppo. Dagli anni sessanta la legislazione sui patti agrari, eccessivamente sbilanciata in difesa dei fittavoli, ha ridotto ulteriormente le potenzialità dell'affitto determinando, nel contempo, un'accelerazione della diffusione dei servizi di contoterzismo che comunque si sarebbero sviluppati in accordo con i mutamenti tecnologici e i processi di adattamento delle imprese agricole. Flessibilità e innovazione sono le caratteristiche positive del contoterzismo che

Tab. 2.1 - Aziende e superficie totale per titolo di possesso in Italia tra il 1961 e il 1993

	1961(*)	1970	1982	1990	1990(**)	1993(**)
valori assoluti						
<i>Aziende solo in proprietà</i>						
- numero aziende	3.160.270	2.938.533	2.801.525	2.660.024	2.310.042	2.112.028
- superficie	19.392.985	19.110.961	17.683.561	16.666.285	15.572.834	13.891.806
<i>Aziende solo in affitto</i>						
- numero aziende	371.396	241.924	130.970	95.045	89.848	90.000
- superficie	2.217.562	1.903.428	1.409.740	1.208.337	1.131.439	1.233.194
<i>Aziende parte in proprietà e parte in affitto</i>						
- numero aziende	514.811	410.744	326.522	262.684	259.073	282.329
- superficie in proprietà	1.866.894	2.088.958	2.356.125	2.504.709	2.467.300	2.755.429
- superficie in affitto	1.678.270	1.960.872	2.182.107	2.323.024	2.294.345	2.701.463
- superficie totale	3.545.164	4.049.830	4.538.232	4.827.734	4.761.645	5.456.891
<i>Totale</i>						
- numero aziende	4.046.477	3.591.201	3.259.017	3.017.753	2.658.963	2.484.357
- superficie in proprietà	21.559.536	21.199.919	20.039.686	19.170.994	18.040.134	16.647.235
- superficie in affitto	3.962.719	3.864.300	3.591.847	3.531.361	3.425.784	3.934.657
- superficie totale	25.155.711	25.064.219	23.631.533	22.702.356	21.465.918	20.581.891
in percentuale su valori totali						
<i>Aziende solo in proprietà</i>						
- numero aziende	78,1	81,8	86,0	88,1	86,9	85,0
- superficie	76,0	76,2	74,8	73,4	72,5	67,5
<i>Aziende solo in affitto</i>						
- numero aziende	9,2	6,7	4,0	3,1	3,4	3,6
- superficie	8,7	7,6	6,0	5,3	5,3	6,0
<i>Aziende parte in proprietà e parte in affitto</i>						
- numero aziende	12,7	11,4	10,0	8,7	9,7	11,4
- superficie in proprietà	7,3	8,3	10,0	11,0	11,5	13,4
- superficie in affitto	6,6	7,8	9,2	10,2	10,7	13,1
- superficie totale	13,9	16,2	19,2	21,3	22,2	26,5
<i>Totale</i>						
- numero aziende	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
- superficie in proprietà	84,5	84,6	84,8	84,4	84,0	80,9
- superficie in affitto	15,5	15,4	15,2	15,6	16,0	19,1
- superficie totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: ISTAT, Censimenti dell'agricoltura e Indagini sulle strutture delle aziende agricole

(*) Il confronto tra i dati censuari del 1961 e quelli successivi contiene una discordanza in quanto è stata modificata la classificazione in base al titolo di possesso. Nel Censimento del 1961, oltre ai tradizionali titoli di possesso in proprietà (a cui viene assimilata l'enfiteusi) e in affitto, era stata inclusa la categoria "Altri titoli" in cui risultano compresi tipologie di possesso molto diverse tra loro quali, l'usufrutto, l'assegnazione di terreni da parte di Enti di riforma o di altri Enti simili, la colonia perpetua, il beneficio parrocchiale, l'uso gratuito, ecc. Nel 1970 in occasione del secondo Censimento la categoria "Altri titoli" scompare e le aziende con i relativi terreni vengono assegnati in gran parte alla tipologia in proprietà ad eccezione dell'uso gratuito e dell'affitto misto che vengono assimilati all'affitto. Pertanto i dati censuari del 1961 non comprendono le aziende aventi titoli di possesso diversi da proprietà e affitto e le rispettive superfici. Risultano escluse 232.698 aziende e 1.049.642 ettari in Italia. Inoltre sempre nel 1961 i valori totali delle superfici in proprietà e in affitto non corrispondono alle somme delle singole voci distinte per titolo di possesso a causa della presenza, nei dati totali, di superfici in proprietà e in affitto appartenenti ad aziende classificate con "Altro titolo" di possesso, ossia 300.121 ettari in proprietà e 67.168 ettari in affitto in Italia. Nel caso di colonia parziaria (appoderata o non) il titolo di possesso fa riferimento al concedente in tutti i Censimenti.

(**) Per omogeneità di confronto il dato del 1993 che si riferisce all'universo CEE dell'Indagine sulle strutture delle aziende agricole è stato comparato con il dato 1990 relativo all'universo CEE.

deve il suo straordinario sviluppo alla capacità di introdurre processi tecnologicamente avanzati in realtà aziendali strutturalmente deficitarie e prive delle risorse necessarie per gli investimenti (Fanfani e Pecci, 1991). Sotto il profilo socioeconomico la sopravvivenza di una vasta rete di aziende pluriattive è in un certo senso complementare all'affermazione del contoterzismo. La crescente importanza delle imprese fornitrici di servizi - ormai non soltanto per la realizzazione delle operazioni meccaniche - comporta modifiche sensibili nell'organizzazione aziendale, rende sempre più labili i confini tradizionali dell'azienda agraria e aumenta i rapporti contrattuali (di scambio e/o associativi) tra le varie figure economiche che partecipano al processo produttivo. La stessa "impresa parziaria" come definita dal Serpieri, malgrado non sia più contemplata nel nostro ordinamento legislativo, sopravvive secondo forme contrattuali spurie ancora valide se inserite in particolari comparti produttivi o in economie locali.

Tornando alle statistiche ufficiali, la riscontrata stabilità relativa nella diffusione dell'affitto nasconde una sostanziale divergenza nell'evoluzione interna che vede in crescita le aziende miste e in progressiva contrazione le aziende con soli terreni in affitto (tab. 2.1). Attualmente il peso percentuale delle aziende solo in affitto è piuttosto modesto (3,6% delle aziende e 6% della superficie), mentre le aziende miste hanno raggiunto un'incidenza ragguardevole soprattutto in termini di superficie che complessivamente rappresenta il 26,5% della superficie agricola totale, suddivisa in parti uguali tra terreni in proprietà e terreni in affitto.

La prima metà degli anni novanta appare caratterizzata da una graduale crescita di interesse nei confronti dell'affitto. Secondo gli ultimi dati pubblicati dall'ISTAT la percentuale di superficie in affitto ha superato il 19% nel 1993 con un aumento di 3 punti percentuali rispetto al dato del Censimento dell'agricoltura del 1990⁽¹⁾. Rispetto a quanto avvenuto durante gli anni ottanta, l'incremento di 509 mila ettari della superficie in affitto tra il 1990 e il 1993 sembrerebbe preludere ad una decisa inversione di tendenza dopo decenni di sistematica contrazione⁽²⁾. I primi risultati della recente indagine del 1995 sembrerebbero confermare questa nuova situazione. Va inoltre rimarcata la crescente importanza delle aziende con superficie parte in proprietà e parte in affitto che, malgrado rappresentino soltanto l'11% delle aziende agricole, occupano una superficie superiore al 26% equamente ripartita tra proprietà e affitto. Minore importanza hanno le aziende con soli terreni in affitto che rappresentano appena il 6% della superficie agricola italiana. Ma il dato forse più eclatante è rappresentato dalle dimensioni medie di queste tipologie confrontato con quelle delle aziende in proprietà. I valori riportati nel prospetto evidenziano in un certo senso il ruolo che le aziende miste sono in grado di svolgere nel processo di ricomposizione fondiaria.

Superficie media aziendale in ettari:

	1980	1990	1993
Aziende con terreni in proprietà	6,9	6,7	6,6
Aziende con terreni in affitto	10,2	12,6	13,7
Aziende con terreni in proprietà e affitto	14,2	18,4	19,3

(1) Per omogeneità di confronto i dati si riferiscono al campo di osservazione CEE, utilizzato dall'EUROSTAT, che prevede l'esclusione di tutte le aziende con meno di 1 ettaro purché la produzione commercializzata non raggiunga il valore minimo di almeno 1,5 milioni di lire.

(2) Resta forse il dubbio che i cambiamenti intervenuti in questi ultimi anni nelle politiche di sostegno e nel sistema previdenziale agricolo abbiano avuto dei riflessi sulle risposte date ai rilevatori dell'ISTAT dai tanti agricoltori a tempo parziale che conducono l'azienda soltanto nominalmente. Lo stesso lievissimo aumento registrato dalle aziende in solo affitto potrebbe essere influenzato dalle recenti politiche strutturali. Infatti il premio per il primo insediamento viene concesso a giovani agricoltori che intendono gestire in proprio un'azienda, ma capita spesso che la superficie della nuova azienda venga scorporata dalla superficie dell'azienda paterna facendo figurare un contratto d'affitto che nella realtà non può essere considerato tale.

Molto diversificata appare la situazione regionale sotto il profilo della diffusione dell'affitto. Purtroppo i dati in questo caso fanno riferimento alle date dei censimenti, ma si ritiene che le differenziazioni regionali siano rimaste abbastanza stabili. Nella tabella 2.2 si osserva innanzitutto che la superficie in affitto è diminuita considerevolmente nell'arco di due decenni. È molto probabile che la forte riduzione registratasi negli anni settanta (-7%) sia imputabile principalmente agli effetti negativi sulle aspettative dei concedenti della legge sull'affitto del 1971.

L'incidenza percentuale sulla superficie agricola totale rimane praticamente costante per via della riduzione più che proporzionale dei terreni coltivati. Sotto il profilo regionale emerge la notevole diffusione dell'affitto in tre regioni del Nord-Ovest. Si tratta delle uniche realtà territoriali, assieme alla Sardegna, dove la superficie in affitto supera il 25% della superficie totale. L'incidenza percentuale nelle regioni del Centro è stata sempre molto contenuta per via della diffusa presenza della mezzadria. Proprio l'abbandono della mezzadria, che ha determinato almeno in parte una conversione dei contratti in affitto, può spiegare il progressivo aumento della superficie in affitto registrato in queste regioni. Infine si segnala il dato del Trentino Alto Adige (4%) che riflette la forte presenza della proprietà coltivatrice basata su solide strutture agricole.

Ai segnali di ripresa evidenziati dalle statistiche agricole nei primi anni novanta ha fatto riscontro un andamento del mercato degli affitti contrassegnato da almeno tre fattori: la riforma della politica agricola comunitaria, il crescente interesse per gli affitti in deroga e l'incertezza legislativa in materia di contratti agrari.

Tab. 2.2 - Evoluzione della superficie in affitto a livello regionale

	1970	1982	1990	82/70	90/82	90/70	1970	1982	1990
	ettari			variazioni percentuali			in % su superficie totale reg.		
Piemonte	445.208	411.231	367.399	11,9	8,3	21,2	17,9	21,4	25,1
Valle d'Aosta	57.375	50.708	67.917	-11,6	33,9	18,4	28,5	25,4	33,7
Lombardia	667.688	546.435	506.747	-18,2	-7,3	-24,1	37,2	32,2	31,6
Trentino A.A.	33.895	48.191	43.550	42,2	-9,6	28,5	3,0	4,3	4,0
Veneto	276.400	191.373	179.201	-30,8	-6,4	-35,2	19,6	14,5	13,8
Friuli V.G.	71.942	61.164	83.596	-15,0	36,7	16,2	12,8	11,9	17,0
Liguria	33.597	24.833	20.993	-26,1	-15,5	-37,5	7,8	6,7	6,3
Emilia R.	325.820	278.591	319.983	-14,5	14,9	-1,8	17,7	15,5	18,7
Toscana	101.585	147.099	188.379	44,8	28,1	85,4	5,1	7,9	10,6
Umbria	36.246	59.763	79.892	64,9	33,7	120,4	5,0	8,5	11,7
Marche	43.610	71.397	89.659	63,7	25,6	105,6	5,2	8,9	11,3
Lazio	107.106	110.397	115.336	3,1	4,5	7,7	7,5	8,5	9,3
Abruzzo	40.047	57.458	62.482	43,5	8,7	56,0	4,5	6,9	7,8
Molise	52.666	49.947	42.379	-5,2	-15,2	-19,5	13,8	14,0	12,3
Campania	178.549	137.824	125.490	-22,8	-8,9	-29,7	15,5	13,0	12,6
Puglia	243.728	191.473	173.626	-21,4	-9,3	-28,8	14,3	11,5	10,9
Basilicata	152.579	139.438	124.291	-8,6	-10,9	-18,5	17,4	16,3	14,7
Calabria	102.759	146.716	125.212	42,8	-14,7	21,9	7,8	12,0	11,0
Sardegna	651.057	655.727	595.122	0,7	-9,2	-8,6	30,2	32,0	29,0
Sicilia	242.465	212.070	220.106	-12,5	3,8	-9,2	11,1	10,6	11,5
ITALIA	3.864.322	3.591.835	3.531.361	-7,1	-1,7	-8,6	15,4	15,2	15,6

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura, 1990

Prima di entrare nel merito di queste problematiche va rilevato che permangono attivi alcuni fattori che segnano da tempo gli andamenti del mercato degli affitti. In primo luogo le caratteristiche morfologiche e pedoclimatiche del territorio contribuiscono a spiegare la continua e netta prevalenza della domanda sull'offerta soprattutto per terreni fertili, pianeggianti e adatti a colture intensive. Per contro sensibilmente diversa è la situazione nelle zone montane e nelle aree marginali: in molti casi è l'offerta ad eccedere la domanda e capita a volte che i terreni vengano ceduti in comodato gratuito o a prezzi poco più che simbolici.

I canoni d'affitto hanno segnato aumenti abbastanza contenuti nei primi anni novanta come conseguenza delle difficoltà a cui sono andati incontro numerosi comparti produttivi. L'incertezza per quanto riguarda le nuove tendenze della PAC e l'inizio della controversa vicenda relativa alla conclusione dei contratti ancora soggetti a regime di proroga ha creato negli operatori un clima di attesa dove non sembrava prevalere nessuna precisa evoluzione. Tale atteggiamento, almeno per quanto riguarda il livello dei canoni pattuiti è gradualmente cambiato con l'affermazione della riforma MacSharry e con la sensazione che l'annosa vicenda dei contratti in regime di proroga si stesse avviando a soluzione.

A partire dal 1994 si registra una decisa tendenza al rialzo dei canoni, come rilevato dalle indagini regionali e anche dai dati RICA (cfr. Cap. 4), trainata dall'effetto svalutazione di cui hanno beneficiato gran parte dei prezzi dei prodotti e anche dai nuovi aiuti al reddito. In controtendenza appaiono soltanto le zone montane e collinari caratterizzate da marginalità dello sviluppo agricolo - rilevabile lungo diverse aree dell'arco alpino e in alcune zone interne del Mezzogiorno.

In alcune aree il nuovo regime di aiuti al reddito per le colture cerealicole-industriali - complice la svalutazione della lira - ha determinato una continua tensione al rialzo sui canoni. I redditi allettanti ritraibili con i seminativi negli ultimi anni hanno accresciuto la domanda e contemporaneamente hanno contratto l'offerta dato che molti proprietari preferiscono, a queste condizioni, continuare a condurre in proprio i terreni. Favoriscono quest'ultima tendenza i servizi contoterzi che, soprattutto nella pianura padana, erogano prestazioni estremamente concorrenziali rispetto a quanto offerto dagli affittuari e con minori vincoli contrattuali. A questo proposito gli accordi prevedono in molti casi che il contoterzista anticipi le spese di coltivazione e si trattienga il ricavo della vendita, mentre ai proprietari viene lasciato l'ammontare delle compensazioni.

Le quote di produzione associate al fondo (tipo quote latte), i premi per l'estirpazione di colture poliennali e i diritti di reimpianto stanno rendendo più complesso, rispetto al passato, il rapporto tra proprietà e impresa. Il regime delle compensazioni ettariali può creare anche effetti distorsivi. Ad esempio nelle regioni centro-meridionali il livello dei premi proposti dal programma di messa a riposo volontaria dei terreni e anche le attuali compensazioni per le colture cerealicole e oleaginose previste dalla riforma della PAC si configurano come un costo opportunità per i proprietari fondiari. Le decisioni di eventuale allocazione dei terreni sul mercato vengono in questo modo indirettamente influenzate dalle aspettative dei concedenti nei confronti della nuove misure di politica agricola comunitaria. Segnali in questo senso arrivano dall'Umbria e dalla Toscana dove nel recente passato la messa a riposo volontaria dei terreni aveva raffreddato notevolmente il mercato delle affittanze, dal Foggiano dove le grandi proprietà si stanno orientando a gestire per proprio conto i terreni godendo interamente delle integrazioni al reddito decisamente più remunerative dei canoni odierni e dalla Sardegna dove sono visti con particolare favore i nuovi incentivi alla forestazione.

La riforma della PAC sta creando anche nuovi problemi in relazione all'efficace applicazione di alcune politiche comunitarie in zone dove prevale la consuetudine di contratti atipici per la coltivazione dei fondi. Un esempio viene da misure come il reg. 2078/92 che prevede finanziamenti alle aziende per impegni pluriennali nella gestione ecocompatibile delle risorse naturali, ma necessita di contratti registrati nel caso l'azienda possieda terreni in affitto. Le nuove opportunità create

dalle misure agroambientali si perdono soprattutto nelle zone montane dove il contratto verbale rappresenta la regola e quindi la richiesta di registrazione del contratto rende praticamente inapplicabile il regolamento. Si vanifica in questo modo qualsiasi sforzo per mantenere l'attività agricola nelle aree marginali soggette al progressivo spopolamento.

Le differenziazioni regionali, già evidenziate esaminando la diffusione dell'affitto secondo le statistiche ufficiali, sono state rilevate anche con le indagini regionali. Generalmente appare nettamente prevalente la domanda sull'offerta nelle aree di pianura del Nord, mentre più spesso è segnalato un equilibrio tra domanda ed offerta nelle regioni meridionali.

Nelle regioni settentrionali la maggiore diffusione dell'affitto comporta una certa dinamicità del mercato e anche una consuetudine a contrattare lo scambio di terreni tra proprietari e conduttori. Un discreto contributo alla maggiore dinamicità del mercato nel Nord Italia viene dalla crescente affermazione degli affitti in deroga e anche dalla tendenza di numerosi contoterzisti ad assicurarsi una sufficiente superficie lavorabile per periodi relativamente brevi. La domanda di terreni in affitto espressa da agricoltori interessati ad ampliare la dimensione dell'azienda per ottenere economie di scala nell'uso dei fattori produttivi e per raggiungere un più soddisfacente reddito d'impresa prevale, a volte largamente, sull'offerta proveniente soprattutto da categorie di proprietari con interessi al di fuori dell'agricoltura. La costante prevalenza della domanda sull'offerta che si riscontra nelle regioni centro-settentrionali viene ulteriormente spiegata dalle politiche di sostegno che finora hanno privilegiato le cosiddette produzioni continentali (cereali e piante industriali, latte e carne) maggiormente diffuse nelle regioni del Centro Nord. La discreta redditività e i minori rischi mercantili favoriscono la richiesta di terreni adatti per questo tipo di produzioni.

Al contrario nelle regioni meridionali il mercato rimane stagnante, anche se non mancano aree dove la domanda appare sostenuta. Il contenzioso legato alla fine del regime di proroga, seppure non sempre rilevante, ha probabilmente agito da deterrente nei confronti di quanti potevano essere interessati ad offrire i propri terreni in affitto.

Le prospettive per quanto riguarda l'andamento dei canoni sono essenzialmente legate agli sviluppi della riforma della PAC. Eventuali variazioni delle compensazioni in moneta nazionale per effetto del livello di cambio della lira o prospettate per il prossimo futuro si rifletteranno necessariamente sul livello dei canoni. Non va comunque sottovalutato il collegamento con gli andamenti mercantili delle principali produzioni agricole. In numerose zone la domanda segue sostanzialmente i segnali provenienti dalla redditività delle produzioni più importanti a livello locale.

Rispetto all'andamento generale del mercato delle affittanze non mancano situazioni e fenomeni tipicamente locali e riferibili a particolari regioni e aree sub-regionali. Nelle aree della montagna alpina viene rilevata generalmente una offerta di terreni, per lo più a bassa fertilità e con limitate condizioni di lavorabilità, che supera largamente la domanda. Situazione simile si riscontra anche nelle zone collinari, laddove non vi è la possibilità di coltivazione della vite, che al contrario presenta una domanda molto forte soprattutto per gli impianti di migliore qualità e facilmente meccanizzabili. Gli affitti in deroga predominano largamente in Piemonte, Emilia Romagna e anche in Lombardia. Nelle regioni dell'Italia Centrale viene rilevata la ripresa della domanda di terreni di pianura irrigabili per la coltivazione del tabacco, correlata con le nuove opportunità offerte dalla riforma comunitaria del settore. Quanto all'Italia Meridionale va menzionata l'ulteriore contrazione dell'affittanza in Puglia e in Calabria come conseguenza delle nuove normative comunitarie per i seminativi. In Sicilia si assiste ad una graduale scomparsa delle stipule di contratti di lunga durata, sostituiti da contratti di breve o brevissima durata (ad es. 6 mesi per le colture orticole). Affitti stagionali sono frequenti dove ancora sono diffusi gli allevamenti zootecnici bradi o semibradi.

Un po' ovunque è possibile trovare forme di accordo basate esclusivamente su patti verbali, solitamente per colture particolari e per periodi brevi, anche inferiori all'anno. Si ricordano tra gli altri i contratti di compartecipazione per quanto riguarda la coltivazione del pioppo (Milano) e il

comodato del bestiame (Bergamo), la coltivazione del tabacco nel Veronese e in Umbria, i contratti di comodato a titolo gratuito per lo sfalcio di appezzamenti prativi di piccole dimensioni in provincia di Belluno, la coltivazione della barbabietola in terreni dove ne è stata esclusa la coltivazione da lungo tempo in Veneto e nelle Marche. Nelle regioni meridionali gli accordi verbali risultano mediamente più frequenti e possono riguardare le colture orticole in Campania, pascoli e uliveti in Calabria, pascoli naturali o riposi pascolativi in Sicilia e i contratti stagionali di vendite di erba in Sardegna.

Infine un accenno al fenomeno dei contratti in deroga. La recente crescita del numero di contratti in deroga, come rilevato da Campus e Brunori (1994), è imputabile proprio alla volontà delle parti di trovare una soluzione ragionevole al problema dei contratti in regime di proroga soggetti ormai a scadenza. Gli autori dell'indagine prima citata hanno tentato di fornire una stima della superficie in affitto negoziata con patti in deroga, visto che mancano in proposito dati ufficiali. Secondo le informazioni rilevate attraverso i contratti depositati presso le Organizzazioni Professionali risulterebbe una percentuale intorno al 25-30% della superficie nazionale in affitto, ma alcune considerazioni fanno ritenere che il fenomeno sia parzialmente sottostimato. Per quanto riguarda le principali figure di contraenti nei contratti ex novo, un ruolo di primo piano viene ricoperto dai contoterzisti che eseguono l'intero ciclo delle operazioni colturali, vendono il prodotto raccolto e garantiscono una cifra forfetaria al concedente. Sono interessati soprattutto a contratti di breve durata che gli consentono una maggiore flessibilità e mobilità nel territorio. Una figura abbastanza simile è quella del commerciante - agricoltore che in base alle opportunità di mercato prende in affitto i terreni soltanto per il periodo di tempo necessario al ciclo culturale. Altre figure, un tempo anomale, ma che ora sembrano entrate a pieno titolo nel novero dei concessionari di fondi rustici, sono rappresentate da famiglie che si trasferiscono dai centri urbani in residenze rurali e che sono disposte a gestire anche i terreni agricoli o da quei soggetti che stipulano contratti d'affitto allo scopo di aggirare vincoli legislativi. Nell'ultimo periodo la riforma della PAC ha senz'altro accentuato il ricorso allo strumento dell'affitto come espediente per rientrare in particolari categorie di beneficiari delle provvidenze comunitarie o per evitare specifici obblighi produttivi.

ANALISI STATISTICHE DEL MERCATO FONDIARIO

3. L'INDAGINE SUL MERCATO FONDARIO

L'INEA effettua fin dagli anni cinquanta una Indagine annuale sul mercato fondiario, i cui principali risultati vengono pubblicati sull'Annuario dell'Agricoltura. L'indagine consente di aggiornare costantemente il quadro evolutivo del mercato fondiario attraverso l'elaborazione di prezzi medi della terra e indici su base regionale.

A partire dal 1993 sono state apportate modifiche sostanziali al sistema di rilevazione. L'obiettivo rimane quello di fornire una sintesi dettagliata dell'andamento del mercato fondiario e una stima dello stock di capitale fondiario presente in Italia. La maggior sistematicità nella rilevazione delle informazioni e nella loro elaborazione dovrebbe consentire analisi più puntuali dei fenomeni in atto.

Dopo aver brevemente descritto il sistema di rilevazione adottato fino al 1992, verranno presentate le principali modifiche apportate alle procedure di rilevazione dei valori fondiari ed elaborazione degli indici aggregati, confrontando i nuovi risultati con la precedente serie storica. Va sottolineato che le modifiche apportate all'impianto generale dell'Indagine sono strettamente correlate con l'effettiva disponibilità delle fonti statistiche e delle risorse per realizzare le rilevazioni.

3.1. Stima del valore dei capitali fondiari (1960-1992)

Il procedimento adottato è stato quello del “metodo inventariale” che prevede una distinzione dei beni fondiari in funzione di “quelle caratteristiche che esercitano maggiore incidenza agli effetti dei valori fondiari”⁽¹⁾. Si sono, quindi, definiti i valori fondiari per diverse categorie di fondi (asciutti/irrigui, arborati/nudi, grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiarie, vincoli contrattuali, ecc.) suddivisi per zone agrarie omogenee subprovinciali. Moltiplicando il prezzo dei fondi con determinate caratteristiche per la rispettiva superficie occupata si ottiene una stima del capitale fondiario complessivo. È poi possibile calcolare indici di variazione annua aggregati per area geografica.

Un primo aspetto del sistema di rilevazione riguarda ciò che è stato incluso/escluso nella stima dei valori fondiari. I prezzi sono “comprensivi di ogni sorta di investimento fondiario, fabbricati compresi” e riguardano un “mercato sicuramente riferibile alla utilizzazione agricola”. Non sono stati valutati i boschi, il cui valore dipende soprattutto dalla consistenza del soprassuolo. Oltre alla superficie agricola utilizzabile è stata inclusa la superficie agricola non utilizzata e la superficie improduttiva.

La definizione dei prezzi è stata effettuata principalmente rilevando i prezzi prevalenti sul mercato. Le rilevazioni, curate a livello locale dagli Osservatori regionali di Economia Agraria, comportavano la raccolta di valori puntuali, con elencazione delle principali caratteristiche del fondo oggetto di compravendita e la sua localizzazione. Peraltro la mancanza di sistematicità nelle rilevazioni per qualità di coltura ed aree agricole e la limitata numerosità dei rilievi, rendeva molto difficoltosa l'individuazione di una serie di valori sufficientemente coerenti in termini spaziali e temporali. Inoltre nell'applicare esclusivamente i valori di compravendita si presupponeva che la domanda e l'offerta interessassero l'intera superficie agricola, il che sarebbe potuto apparire abbastanza irrealistico. Per ovviare a questo inconveniente, utilizzando il metodo sintetico di compara-

(1) Una spiegazione dettagliata della procedura per la stima dello stock di capitale fondiario e dei valori fondiari medi, è rintracciabile nel volume XXII (1968), pag. 189 e volume XXIV (1970), pag. 190 dell'Annuario INEA.

zione con fondi simili, sono stati formulati “giudizi di prezzo su concrete basi desunte dall’andamento di mercato, accertando se la scarsa attività è dipesa dalla domanda o dalla offerta”. Inoltre veniva rilevato che la formazione dei prezzi avviene quasi sempre nell’ambito di un mercato partecellare, mentre per compravendite di grandi dimensioni i valori unitari possono differenziarsi sensibilmente di solito a livelli più bassi. Ulteriore fonte di differenziazione veniva attribuita a tutti quei vincoli contrattuali, primi fra tutti l’esistenza di affitto o mezzadria, che poteva avere una forte influenza sul reale prezzo di mercato.

Per questi motivi sono stati fatti aggiustamenti basati su stime comparative e sul complessivo andamento del mercato. In occasione della modifica della ripartizione colturale secondo i dati del Censimento 1970 (Annuario INEA 1977), l’aggiustamento è stato realizzato in funzione delle forme di conduzione aziendale e della distribuzione per classi d’ampiezza, oltre che delle forme di utilizzazione del suolo. Con il secondo aggiornamento, realizzato sulla base dei dati del Censimento 1982 (Annuario INEA 1988), la correzione sarebbe stata effettuata “con due serie di coefficienti in funzione delle dimensioni aziendali e della superficie non in proprietà”.

Queste precisazioni sono necessarie perché consentono di interpretare, almeno in qualche misura, la sensibile differenza tra i valori fondiari medi, in genere piuttosto bassi, riportati annualmente nelle tabelle incluse nel capitolo sul mercato fondiario, e i valori di mercato pubblicati negli allegati dell’Annuario. In altre parole è probabile che la valutazione complessiva sia stata realizzata partendo dai valori di mercato, ponderati in base alle superfici associate alle varie quotazioni e successivamente “corretti” in funzione dei coefficienti prima descritti. La correzione avrebbe portato i valori a livelli sensibilmente inferiori a quelli di mercato. Una possibile conferma di questa interpretazione delle differenze tra valori fondiari medi e valori di mercato è rintracciabile a pag. 202 dell’Annuario INEA del 1977⁽²⁾.

Le serie storiche pubblicate fino al 1992 sono due: la prima, solitamente inclusa nel testo, riporta i valori dello stock di capitale fondiario e della superficie agricola distinti per circoscrizioni geografiche e zone altimetriche. Tale serie storica ha inizio nel 1968. La seconda, inserita in appendice, riporta i prezzi medi della terra suddivisi per regione a partire dal 1961.

L’aggregazione per zona altimetrica e circoscrizione geografica è stata realizzata a partire da 696 zone agrarie omogenee per il periodo 1968-77 e da 911 zone agrarie per il periodo 1977-87. In entrambe i casi le zone agrarie sono state costruite sulla base delle 767 regioni agrarie definite dall’ISTAT. Per raggiungere un maggior grado di omogeneità i dati delle regioni agrarie “sono stati frazionati e talvolta raggruppati per parti”. Tra il 1968 e il 1987 la tradizionale distinzione in cinque zone altimetriche, utilizzata dall’ISTAT, è stata integrata dalle aree cosiddette vallive, ovvero “è stata rilevata separatamente la superficie delle valli, limitatamente ai terreni dotati di giacitura pianeggiante”. Con lo stesso criterio “tra le regioni di pianura si trova anche qualche altopiano”. Si ritiene che per l’ultimo periodo considerato (1988-92) siano stati utilizzati direttamente i dati delle 767 regioni agrarie descritte dall’ISTAT.

La ripartizione colturale utilizzata nel periodo 1968-76 fa riferimento alla superficie agraria rilevata dall’ISTAT per il 1965. Per il periodo 1977-87 si è adottata la superficie rilevata nel 1974. Nell’ultimo periodo (1988-92) i dati fanno riferimento alle rilevazioni censuarie del 1982: la superficie totale è uguale alla somma di superficie agricola utilizzata, superficie agricola non utilizzata e altra superficie, rinvenibile nei fascicoli del Censimento dell’Agricoltura del 1982.

(2) Purtroppo non rimane traccia scritta della procedura di calcolo seguita, se si escludono le note pubblicate negli Annuari INEA.

3.2. Il nuovo sistema di rilevazione dei prezzi

La procedura di rilevazione si basa sull'identificazione di valori medi, relativi a compravendite di terreni agroforestali avvenute nel corso dell'anno. Si tratta quindi di valutare il capitale fondiario mediante stima diretta cioè per comparazione con i più probabili valori di mercato. Si è quindi scelto di procedere alla rilevazione di valori medi riferiti a particolari tipologie di beni fondiari. Date le caratteristiche particolari del mercato fondiario, condizionato dalla forte variabilità dei prezzi, con questo tipo di stima va scontata la difficoltà di individuare valori che siano pienamente rappresentativi della reale situazione di mercato.

Il sistema di rilevazione basato su dati relativi a singole compravendite è stato accantonato per motivi essenzialmente operativi. Infatti con questo tipo di rilevazioni l'attendibilità e la copertura omogenea di tutte le aree agricole dipende dalla numerosità del campione. Le risorse attualmente disponibili presso gli uffici periferici e la difficoltà di reperire collaboratori (soprattutto mediatori o notai) disposti a fornire informazioni in modo continuativo non consente di seguire questa strada.

Per avere una sufficiente attendibilità i valori medi sono stati distinti per tipo di coltura praticata e per aree territoriali di dimensione relativamente ridotta. La prima distinzione dovrebbe consentire di differenziare i valori dei terreni in base all'uso prevalente del suolo. Ciò sottintende che la destinazione a particolari colture riflette nella sostanza la diversa suscettività agricola e quindi la diversa redditività dei terreni. Con la distinzione tra aree territoriali di ridotta dimensione non si intende delimitare zone omogenee dal punto di vista agricolo, ma più semplicemente identificare delle aree che abbiano connotazioni simili sotto il profilo fisico e produttivo. Inoltre la congiunzione di questi due elementi (tipi di coltura e zona agricola) consente di evidenziare differenze di valore dovute a particolari fattori imprenditoriali e di mercato.

Per quanto riguarda la scelta dei prezzi dei terreni si precisa che la stima del capitale fondiario, secondo quanto riportato nella dottrina economico-estimativa, fa riferimento al valore della terra nuda e ai miglioramenti fondiari (fabbricati e impianti stabili, piantagioni legnose, sistemazioni idraulico agrarie). In base all'esperienza maturata nel corso degli anni si è rilevata l'estrema variabilità dei valori anche se riferiti a aree agricole di modesta dimensione. Su questa variabilità incide non soltanto la suscettività alla coltivazione, ma anche la composizione del capitale fondiario. La presenza di fabbricati rurali, di impianti irrigui fissi e soprattutto di piantagioni distinte per classi di età amplifica il campo di variazione delle stime. Ciò rende ancora più difficoltosa la procedura di individuazione di valori medi. Non va poi dimenticato che la progressiva introduzione di specifici "diritti a produrre" (quote di produzione e diritti d'impianto ne sono un esempio) comporta un'ulteriore alterazione del campo di variazione dei prezzi della terra, di cui in futuro si dovrà tenere conto.

Proprio a causa della estrema variabilità si è ritenuto opportuno semplificare e omogeneizzare al massimo la richiesta dei dati al fine di aumentarne l'affidabilità. La modifica più sostanziale rispetto al precedente sistema di rilevazione riguarda lo scorporo della parte di valore relativa ai miglioramenti fondiari (soprassuolo), quindi i valori rilevati sono relativi soltanto al terreno nudo. Il termine "valore fondiario" impiegato nei successivi paragrafi fa quindi riferimento al valore del terreno nudo al netto del soprassuolo. Effettivamente si tratta di una forzatura sotto il profilo estimativo, ma si ritiene che, una volta chiariti i limiti di tale operazione, i vantaggi siano comunque rilevanti se confrontati con l'attuale disponibilità di risorse che possono essere dedicate alla rilevazione dei dati. In futuro a fronte di fonti informative più dettagliate ed attendibili sarà possibile rivedere il sistema di rilevazione e adottare le metodologie estimative più appropriate.

Una prima considerazione sulla possibilità di identificare il valore del suolo nudo riguarda i miglioramenti apportati al bene fondiario nel corso di decenni - se non di secoli. A differenza dei

fabbricati, delle piantagioni e di altri impianti fissi è piuttosto difficile - e forse anche opinabile - procedere ad una separazione del valore del suolo nudo da quello accumulatosi nel tempo sotto forma di miglioramenti delle sistemazioni idraulico agrarie. Si tratta infatti di valori ormai consolidati ed incorporati nel valore del terreno stesso. Un esempio particolare è costituito dai terrazzamenti la cui assenza in alcune zone porterebbe ad annullare completamente il valore agricolo del terreno. In tutti questi casi è evidente che il valore fondiario rilevato comprende anche i miglioramenti realizzati sotto il profilo delle sistemazioni idrauliche agrarie.

In generale basandosi sui resoconti delle ultime indagini, l'identificazione di valori relativi al solo terreno nudo appare abbastanza semplice qualora si faccia riferimento ad acquisti di appezzamenti che non costituiscono un'azienda intera. Per quanto riguarda i terreni arborati le compravendite relative a terreni con piantagioni a fine ciclo consentono di approssimarsi in modo ragionevole al valore del suolo nudo. A questo proposito vi possono essere situazioni particolari in cui il valore del soprassuolo non può essere separato per motivi "istituzionali": è il caso degli oliveti soggetti a tutela paesaggistica che non possono essere spiantati o sostituiti e quindi non esiste un mercato riferibile al solo valore del terreno nudo. Anche in questo caso il presumibile valore di mercato sarà relativo all'intero bene fondiario.

Il prezzo viene stimato in base al più probabile valore di mercato. Per quanto possibile si è cercato di escludere l'influenza manifesta di destinazioni d'uso non agricolo (soprattutto in prossimità di centri urbani). Non sono stati utilizzati i "coefficienti di aggiustamento", presenti nelle passate elaborazioni per tenere conto delle differenze di valore riscontrabili tra compravendite di terreni di diversa dimensione o per terreni soggetti a vincoli contrattuali rispetto a fondi liberi da vincoli. Sia nel primo che nel secondo caso si ha ragione di ritenere che i fenomeni di diversificazione dei valori si siano molto attenuati rispetto a quanto avveniva qualche decina d'anni fa. Inoltre la mancanza di dati precisi sulla distribuzione di frequenza delle singole transazioni non consentirebbe di ottenere una corretta ponderazione dei valori.

A differenza delle precedenti Indagini si è proceduto anche alla stima del valore dei boschi. Peralto le difficoltà di realizzare stime dirette comparative si moltiplicano a causa del numero modestissimo di contrattazioni in questo segmento di mercato e anche della impossibilità di distinguere - soprattutto per il bosco disetaneo - il valore del suolo da quello di soprassuolo. Va inoltre evidenziato che trattandosi di un primo tentativo di stima, i valori per la superficie a bosco non sono stati inclusi nel calcolo degli indici aggregati e del valore dello stock di capitale fondiario.

Come nel passato le rilevazioni sono coordinate a livello regionale dagli Osservatori di Economia Agraria, coadiuvati dal personale degli Uffici di Contabilità Agraria. I responsabili dell'indagine rilevano i prezzi medi della terra e analizzano l'evoluzione in atto nel mercato fondiario nella regione di propria competenza. Le fonti d'informazione possono risultare diverse da regione a regione a seconda della disponibilità dei dati. La base informativa più importante è costituita dalle interviste con "testimoni privilegiati", in alcuni casi è possibile ottenere alcune stime direttamente dagli uffici dei servizi regionali di sviluppo. L'altra fonte informativa è costituita dai valori agricoli medi calcolati ogni anno per l'indennità di espropriazione.

I "testimoni privilegiati" costituiscono la base informativa principale da cui dedurre sia i più probabili valori di mercato per fondi dotati di caratteristiche diverse in termini di suscettività alla coltivazione, sia l'evoluzione quantitativa e qualitativa del mercato fondiario durante l'anno preso in considerazione. La scelta dei testimoni viene fatta dai responsabili dell'Indagine a livello regionale e comprende liberi professionisti, mediatori, tecnici delle organizzazioni professionali e di enti pubblici. La rilevazione avviene tramite un questionario compilato secondo le modalità dell'intervista diretta, dell'intervista telefonica e dell'invio a mezzo posta o fax.

Questa fonte viene integrata dai valori agricoli medi (VAM), laddove non è possibile ottenere informazioni dettagliate da parte dei testimoni privilegiati o da parte di altri uffici regionali.

In breve, i VAM sono rilevati ogni anno da un'apposita Commissione provinciale e pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali entro il mese di gennaio⁽³⁾. La determinazione delle indennità di esproprio si richiama agli art. 16 della Legge n. 865/71 e art. 14 e 19 della Legge n. 10/77 che prevedono tra l'altro la costituzione di una Commissione provinciale composta da nove componenti. In teoria quattro componenti possono essere considerati esperti in materia agricola (tre esperti nominati dalla Regione su proposta delle Organizzazioni Professionali e l'Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico Erariale). Un vantaggio nell'utilizzo di questa fonte può derivare dal fatto che i valori dovrebbero riguardare⁽⁴⁾ il terreno nudo, si riferiscono esclusivamente alla destinazione d'uso agricola e sono distinti in ogni provincia per regione agraria e per tipo di coltura.

Il limite maggiore riguarda la finalità della stima dei VAM che è essenzialmente di carattere amministrativo, quindi è necessario valutare attentamente di quanto i valori si possono discostare da una stima più realistica. Purtroppo manca un esame comparativo a livello di tutte le regioni sul grado di attendibilità delle stime dei VAM. Nelle analisi compiute finora la situazione appare diversa da regione a regione⁽⁵⁾ e questo viene confermato dai responsabili regionali della nuova indagine sul mercato fondiario. Mediamente lo scostamento tra VAM e valori fondiari medi registrati dall'indagine risulta particolarmente elevato nelle regioni meridionali. Per quanto riguarda l'andamento nel tempo sembra, inoltre, plausibile che le Commissioni aggiornino i valori fondiari ignorando eventuali variazioni in diminuzione, riscontrabili invece presso i "testimoni privilegiati".

Una volta definiti i valori fondiari medi, si identifica la superficie agricola relativa ad ogni valore per ottenere la stima dello stock di capitale fondiario e un indice aggregato e ponderato della variazione annua dei valori a differenti livelli territoriali.

Come accennato in precedenza la stima dei valori fondiari è stata effettuata a livello subprovinciale e per tipo di coltura al fine di pervenire a valutazioni più accurate. Il livello di disaggregazione è limitato dalla necessità di non dover identificare un numero eccessivo di valori fondiari medi e dalla disponibilità di informazioni sulla ripartizione colturale. Per questo motivo si è proposto di disaggregare le stime a livello di regione agraria, come definita dell'ISTAT. La regione agraria ha il vantaggio di mantenere distinte le zone altimetriche (non esistono regioni agrarie "miste") perciò è possibile ottenere stime dell'andamento del mercato fondiario distinte per pianura, collina e montagna. Inoltre si semplifica l'eventuale comparazione dei dati con le tabelle dei VAM.

La scelta dei tipi di coltura è strettamente correlata alle informazioni statistiche disponibili presso l'ISTAT e riguardanti la regione agraria. Attualmente il dato più aggiornato sulle superfici ripartite per tipo di coltura a livello di regione agraria lo si può trovare nell'ultimo Censimento dell'agricoltura del 1990, tramite aggregazione dei dati comunali. La distinzione dei tipi di coltura più articolata e rispondente alle esigenze dell'indagine è riportata nel seguente prospetto.

La distinzione operata dall'ISTAT nelle tabelle con i dati comunali è stata ulteriormente disaggregata per quanto riguarda le superfici a seminativo (1 e 2) e le superfici a prato-pascolo (4 e 5). Nel caso delle altre coltivazioni permanenti (12) la molteplicità di specie molto diverse tra loro ha suggerito di riaggregare le superfici secondo modalità specifiche. Purtroppo l'ISTAT non può fornire le nuove disaggregazioni, per cui si è proceduto con stime "a vista" della superficie.

Per la distinzione irriguo/asciutto il Censimento dell'Agricoltura del 1990 contiene alcune informazioni che permettono di risalire ad una stima soddisfacente, utilizzando i dati sulla superficie irrigabile riportati nella tab. 4.15 dei fascicoli provinciali "Caratteristiche strutturali delle azien-

(3) Per maggiori ragguagli si veda Grillenzoni (1989) e Battista (1989).

(4) Il condizionale è d'obbligo dato che non sembra siano mai state emanate norme precise per la compilazione delle tabelle con i valori fondiari.

(5) Si veda Fratepietro (1989) e Di Fazio (1990).

de agricole” che riportano i dati dell’ultimo censimento. Tali dati si riferiscono all’intera superficie aziendale, quindi per ricostruire la superficie a seminativo irriguo si devono escludere le colture orticole, i fruttiferi, gli agrumeti che sicuramente vengono prodotti con l’ausilio dell’irrigazione. Nel caso della superficie a vite, diffusa sia in irriguo che in asciutto, la distinzione è stata effettuata in funzione della situazione locale. Nella tab. 1.5 dei fascicoli provinciali del Censimento sono riportati ulteriori dati sulla superficie irrigata per colture a livello provinciale.

I tipi di coltura impiegati nella rilevazione dei valori fondiari

Distinzione ISTAT	Ulteriore disaggregazione
1 - Seminativo (escluso orticole)	Seminativo irriguo (escluso orticole)
2 -	Seminativo asciutto (escluso orticole)
3 - Prato permanente e pascolo	Prato permanente
4 -	Pascolo
5 - Orticole, floricole e vivai	
6 - Frutteto	
7 - Agrumeto	
8 - Oliveto	
9 - Vigneto DOC	
10 - Vigneto uva da tavola	
11 - Vigneto non DOC e altro	
12 - Altre coltivazioni permanenti	
13 - Pioppeto	
14 - Bosco	
15 - Altra superficie (superficie agraria non utilizzata e tare)	

Per la distinzione prato permanente/pascolo le disaggregazioni per regione agraria si dovranno basare soltanto sulla cosiddetta stima “a vista”. L’unico dato di riferimento a livello provinciale si può trovare sugli Annuari ISTAT che riportano la distinzione tra prato permanente e pascolo a livello provinciale.

Un’ulteriore disaggregazione riguarda la categoria “Altre coltivazioni permanenti” ottenuta per differenza tra il dato relativo alle “coltivazioni permanenti” e i dati relativi a singoli tipi di coltivazioni permanenti (frutteto, agrumeto, oliveto e vite). La superficie residua riguarda tipi di coltura molto eterogenei tra loro sotto il profilo del valore fondiario, per cui si è pensato di incorporare la superficie a vivaio, inserendola con la superficie investita a colture ortofloricole. La tipologia “Altre coltivazioni permanenti” dovrebbe quindi rappresentare principalmente le superfici occupate da castagni.

3.3. Un confronto tra la vecchia e la nuova serie dei valori fondiari

Le nuove rilevazioni sono state effettuate per la prima volta durante i primi mesi del 1994 e hanno avuto per oggetto la stima dei valori fondiari relativi al 1993 e al 1992. Negli anni successivi le rilevazioni hanno riguardato soltanto l’anno precedente. La rilevazione del 1992 aveva lo scopo di trovare un raccordo con la precedente serie storica, le cui elaborazioni si sono interrotte proprio nel 1992.

Nelle tabelle 3.1 e 3.2 sono riportati i confronti tra i valori fondiari per ettaro della vecchia e della nuova serie di dati riferite allo stesso anno di rilevazione (1992), suddivise per regione, per circoscrizione geografica e zona altimetrica. Va sottolineato che la comparabilità delle due serie è limitata dalle modifiche intervenute nei criteri di rilevazione ed elaborazione dei valori fondiari.

Innanzitutto nella nuova serie non sono stati applicati i coefficienti di aggiustamento che tenevano conto della variabilità dei valori in funzione della dimensione aziendale e degli eventuali vincoli contrattuali. Inoltre il confronto è limitato anche dalla non inclusione nelle nuove stime dei valori fondiari delle superfici agricole non utilizzate.

I valori sono sensibilmente diversi dato che a livello nazionale la nuova serie riporta un valore medio di 20,9 milioni di lire per ettaro contro i 7,1 milioni di lire della serie precedente. Come già evidenziato la diversità di alcuni criteri di stima può giustificare almeno una parte della differenza. Si può supporre, inoltre, che vi sia stata una valutazione estremamente prudente di alcune categorie di beni fondiari che praticamente non avevano riferimenti di mercato. Tutto questo può aver ridotto in misura sensibile i valori medi. Purtroppo la mancanza di documenti dettagliati sulle stime eseguite nel passato non consente di giungere a giustificazioni pienamente esaustive.

In sintesi le maggiori differenze tra valori medi si riscontrano nelle zone di montagna, sia interna che litoranea. In termini di circoscrizioni geografiche gli scostamenti più forti si registrano per le regioni dell'Italia Meridionale (soprattutto Abruzzo, Molise e Basilicata). Le differenze meno marcate sono quelle relative alle zone di pianura.

Nella tabella 3.3 è evidenziata la superficie agricola suddivisa per circoscrizione geografica e zona altimetrica con i relativi periodi di tempo durante i quali è rimasta in vigore una particolare ripartizione.

Tab. 3.1 - Confronto tra valori fondiari per ettaro elaborati secondo i due sistemi di rilevazione (milioni di lire)

Regioni	(vecchia serie) (1)	(nuova serie) (2)	(2/1)
Piemonte	5,7	18,9	3,3
Valle d'Aosta	2,1	10,4	5,0
Lombardia	15,0	30,4	2,0
Trentino Alto Adige	4,3	40,8	9,4
Veneto	13,2	40,3	3,1
Friuli V.Giulia	9,0	29,7	3,3
Liguria	11,6	22,0	1,9
Emilia Romagna	9,8	22,7	2,3
Toscana	5,8	11,4	2,0
Umbria	4,7	16,5	3,5
Marche	5,3	17,3	3,3
Lazio	7,0	24,9	3,6
Abruzzo	4,9	21,9	4,5
Molise	3,8	19,9	5,2
Campania	11,2	34,7	3,1
Puglia	5,5	15,4	2,8
Basilicata	2,4	9,4	3,9
Calabria	5,7	19,4	3,4
Sicilia	4,7	18,4	3,9
Sardegna	4,6	8,6	1,9
ITALIA	7,1	20,9	2,9

Fonte: INEA.

Tab. 3.2 - Confronto tra valori fondiari per ettaro (milioni di lire)

Regioni	(vecchia serie) (1)	(nuova serie) (2)	(2/1)
NORD-OCCIDENTALE			
Montane interne	2,4	7,7	3,2
Montane litoranee	5,9	22,0	3,7
Collinari interne	7,9	22,6	2,9
Collinare litoranee	30,8	54,6	1,8
Pianeggianti	16,5	33,2	2,0
Totale	10,0	23,9	2,4
NORD-ORIENTALE			
Montane interne	3,5	27,9	8,0
Montane litoranee	-	-	-
Collinari interne	9,2	24,9	2,7
Collinare litoranee	7,9	20,0	2,5
Pianeggianti	14,1	35,4	2,5
Totale	9,9	31,6	3,2
CENTRALE			
Montane interne	1,9	10,0	5,3
Montane litoranee	4,5	14,6	3,2
Collinari interne	5,8	15,9	2,7
Collinare litoranee	7,6	22,3	2,9
Pianeggianti	12,3	34,8	2,8
Totale	5,9	17,5	3,0
MERIDIONALE			
Montane interne	2,4	11,5	4,8
Montane litoranee	4,4	18,5	4,2
Collinari interne	4,9	17,1	3,5
Collinare litoranee	8,7	27,2	3,1
Pianeggianti	9,3	25,8	2,8
Totale	5,8	19,3	3,3
INSULARE			
Montane interne	2,0	9,5	4,7
Montane litoranee	3,8	17,7	4,6
Collinari interne	3,7	11,9	3,2
Collinare litoranee	5,2	15,6	3,0
Pianeggianti	9,2	20,6	2,2
Totale	4,7	13,9	3,0
ITALIA			
Montane interne	2,5	13,7	5,4
Montane litoranee	4,3	18,2	4,3
Collinari interne	5,6	16,6	3,0
Collinare litoranee	7,5	21,9	2,9
Pianeggianti	13,0	31,1	2,4
Totale	7,1	20,9	2,9

Fonte: INEA

Tab. 3.3 - Superficie utilizzata come fattore di ponderazione per la stima dei valori fondiari (ettari)

	1968-76	1977-87	1988-92	1992-96
<i>Nord-Occidentale</i>				
Montane interne	1.112.621	1.208.610	1.057.000	704.853
Montane litoranee	21.349	16.795	12.000	6.532
Collinari interne	626.730	539.175	599.000	461.368
Collinare litoranee	57.943	43.116	37.000	22.724
Pianeggianti	1.677.526	1.606.888	1.305.000	1.218.142
Vallive	55.239	66.926	-	-
Totale	3.551.408	3.481.510	3.010.000	2.413.619
<i>Nord-Orientale</i>				
Montane interne	1.147.511	1.169.635	1.071.000	737.757
Montane litoranee	-	-	-	0
Collinari interne	527.003	548.205	567.000	457.990
Collinare litoranee	28.457	29.706	21.000	16.210
Pianeggianti	2.184.683	2.109.359	1.780.000	1.580.737
Vallive	104.110	63.676	-	-
Totale	3.991.764	3.920.581	3.439.000	2.792.694
<i>Centrale</i>				
Montane interne	737.180	785.494	687.000	547.691
Montane litoranee	10.611	10.087	8.000	3.360
Collinari interne	1.678.747	1.782.404	1.724.000	1.471.653
Collinare litoranee	471.625	494.073	496.000	428.779
Pianeggianti	469.179	426.168	306.000	255.102
Vallive	420.891	239.147	-	-
Totale	3.788.233	3.737.373	3.221.000	2.706.585
<i>Meridionale</i>				
Montane interne	1.458.464	1.460.669	1.251.000	1.044.632
Montane litoranee	116.542	118.135	99.000	69.163
Collinari interne	1.848.183	1.781.361	1.594.000	1.445.298
Collinare litoranee	791.435	755.326	706.000	613.004
Pianeggianti	1.305.196	1.250.599	1.148.000	1.004.101
Vallive	252.469	190.598	-	-
Totale	5.772.289	5.556.688	4.798.000	4.176.198
<i>Insulare</i>				
Montane interne	694.250	649.048	517.000	466.881
Montane litoranee	118.855	118.266	83.000	62.087
Collinari interne	1.749.058	1.646.358	1.427.000	1.288.173
Collinare litoranee	1.220.013	899.746	804.000	640.618
Pianeggianti	611.385	744.858	558.000	500.043
Vallive	37.700	14.530	-	-
Totale	4.431.261	4.072.806	3.389.000	2.957.802
<i>Italia</i>				
Montane interne	5.150.026	5.273.456	4.583.000	3.501.814
Montane litoranee	267.357	263.283	202.000	141.142
Collinari interne	6.429.721	6.297.503	5.911.000	5.124.482
Collinare litoranee	2.569.473	2.221.967	2.064.000	1.721.335
Pianeggianti	6.247.969	6.137.872	5.097.001	4.558.126
Vallive	870.409	574.877	-	-
Totale	21.534.955	20.768.958	17.857.000	15.046.898

Fonte: INEA e ISTAT.

3.3.1. La composizione del capitale fondiario nella banca dati RICA

Al fine di ottenere un'ulteriore conferma della validità del sistema di rilevazione adottato e per verificare la composizione del capitale fondiario sono state elaborate alcune informazioni contenute nella banca dati della Rete Italiana di Contabilità Agraria (RICA).

Lo schema di bilancio adottato dalla RICA prevede la rilevazione dei dati di inventario e delle relative variazioni che si verificano nel corso dell'esercizio. Per quanto riguarda il capitale fondiario vengono individuate tre diverse voci: terreni agricoli e forestali, piantagioni, fabbricati e manufatti.

Secondo le "Istruzioni per la compilazione del registro di rilevazione contabile e dei tracciati scheda" (INEA, 1990) i terreni agricoli sono comprensivi di terra nuda e di miglioramenti in essi effettuati, esclusi i fabbricati, i manufatti e le piantagioni. I terreni forestali invece sono comprensivi di terra nuda e soprassuolo. I terreni agricoli e forestali devono essere valutati in base ai prezzi di mercato della zona.

Le piantagioni si riferiscono al soprassuolo dell'azienda con l'esclusione dei boschi e delle foreste. Nelle piantagioni sono comprese le coltivazioni erbacee pluriennali (foraggere escluse) il cui costo di impianto può essere soggetto ad ammortamento. In modo analogo vanno considerate anche le colture arbustive floricole. Il valore attuale d'inventario delle piantagioni è costituito dal valore residuo risultante dal piano d'ammortamento realizzato tenendo conto del costo di riproduzione a prezzi correnti e della durata economica della piantagione.

I fabbricati e manufatti sono presi in considerazione soltanto quando sono normalmente ed effettivamente utilizzati per la gestione ordinaria dell'azienda. L'abitazione del conduttore non viene considerata. Il valore attuale d'inventario dei fabbricati è costituito dal valore residuo risultante dal piano di ammortamento calcolato in base alla stima del costo di ricostruzione a prezzi correnti e alla durata economica del bene.

La valutazione riguarda soltanto i terreni e il soprassuolo in proprietà dato che i terreni e gli altri immobili in affitto non sono inclusi nello stato patrimoniale.

Le elaborazioni sono state realizzate sui seguenti parametri economici: terra nuda, piantagioni, fabbricati e manufatti con riferimento agli anni di esercizio 1993 e 1994. Aver preso in considerazione due anni di esercizio ha consentito di valutare quanto incide sui risultati annuali la variazione della composizione del campione. Nella tabella 3.4 si osserva il risultato delle elaborazioni relativo al valore del terreno - inteso come suolo nudo al pari di quanto rilevato durante l'indagine sul mercato fondiario - stimato pari a 18,1 milioni di lire per ettaro nel 1993 e 18,2 milioni di lire nel 1994 come media nazionale. Si tratta di valori molto prossimi a quelli ricavati dalla Indagine sul mercato fondiario presentata nei capitoli precedenti che riporta nei due anni valori medi nazionali rispettivamente di 21,4 e 22,1 milioni di lire per ettaro.

In realtà osservando i valori distinti per zona altimetrica e circoscrizione geografica si notano anche delle notevoli divergenze. Le differenze riguardano sia il confronto tra i valori del 1993 e quelli del 1994, sia la comparazione con i dati dell'indagine. Il primo tipo di differenze riguarda essenzialmente i valori delle circoscrizioni settentrionali che aumentano in modo consistente, soprattutto nell'area Nord Ovest. Le modifiche al campione e anche un rialzo delle quotazioni - peraltro abbastanza improbabile se si osservano i valori riscontrati dell'indagine - potrebbero essere all'origine di questo incremento. Il secondo tipo di differenze può essere evidenziato comparando i dati della RICA con quelli riportati nella tabella 1.1. In questo caso potrebbe non essere sufficientemente attendibile il dato RICA a causa di una distorsione del campione nella rappresentatività della distribuzione per tipo di coltivazioni. Il dato più eclatante riguarda la zona di montagna del Nord Est che risente molto probabilmente di una sovrastima dovuta alle elevatissime valutazioni dei terreni a frutteto e vigneto che si registrano nel Trentino Alto Adige.

Un'ulteriore elaborazione ha consentito di valutare il peso relativo delle singole componenti

Tab. 3.4 - Valore dei terreni (milioni di lire per ettaro)

	Montagna	Collina	Pianura	Totale
1993				
ITALIA	17,3	14,2	25,9	18,1
Nord-Ovest	16,8	30,4	27,7	26,2
Nord-Est	45,0	21,0	29,0	31,4
Centro	9,5	13,4	24,0	13,2
Meridione	10,2	16,0	21,2	15,7
Isole	7,0	8,5	17,6	9,5
1994				
ITALIA	17,8	14,1	26,2	18,2
Nord-Ovest	17,3	35,3	34,8	31,3
Nord-Est	46,3	22,1	26,0	29,8
Centro	9,7	13,3	23,2	13,1
Meridione	10,4	15,9	21,0	15,9
Isole	6,3	7,9	17,8	9,1

Fonte: INEA, Banca dati RICA.

sul capitale fondiario complessivo. I dati espressi come media nazionale e ripartiti per circoscrizione geografica, zona altimetrica e tipo di indirizzo produttivo, quest'ultimo ricavato selezionando soltanto la parte del campione appartenente agli orientamenti tecnico economico specializzati.

La composizione del capitale fondiario distinta per tipo di ordinamento produttivo (tab. 3.5 e 3.6) segue in modo ragionevole le evidenze teoriche a proposito della prevalenza del valore del terreno nudo negli ordinamenti a seminativo, della forte incidenza dei fabbricati negli indirizzi zoo-tecnici e del peso rilevante delle piantagioni nel caso degli ordinamenti con colture permanenti.

Tab. 3.5 - Composizione percentuale del capitale fondiario per tipo di OTE.

	Seminativi				Coltivazioni permanenti				Allevamenti				Totale			
	terreni	pianta- gioni	fabbri- cati	Totale	terreni	pianta- gioni	fabbri- cati	Totale	terreni	pianta- gioni	fabbri- cati	Totale	terreni	pianta- gioni	fabbri- cati	Totale
1993																
ITALIA	81,9	1,5	16,6	100	72,4	15,1	12,6	100	66,9	0,4	32,7	100	74,4	5,1	20,4	100
Nord-Ovest	77,9	1,3	20,8	100	68,6	14,3	17,1	100	65,3	0,1	34,5	100	71,9	2,0	26,1	100
Nord-Est	86,1	1,0	13,0	100	78,7	10,5	10,8	100	61,7	0,4	37,9	100	75,5	4,3	20,2	100
Centro	80,9	1,7	17,5	100	57,6	19,4	23,0	100	65,1	1,1	33,7	100	72,1	5,9	22,0	100
Meridione	83,7	1,9	14,4	100	73,3	17,2	9,5	100	65,1	1,0	33,9	100	76,9	8,1	16,0	100
Isole	79,5	2,3	18,2	100	68,0	20,2	11,8	100	81,8	0,3	17,9	100	77,3	6,0	16,7	100
1994																
ITALIA	81,4	1,6	17,0	100	71,9	14,2	14,0	100	64,1	0,4	35,5	100	73,6	4,7	21,7	100
Nord-Ovest	76,1	2,0	21,9	100	63,5	16,2	20,4	100	58,1	0,1	41,9	100	68,7	2,4	29,0	100
Nord-Est	86,3	0,8	12,9	100	78,7	10,1	11,3	100	60,5	0,4	39,1	100	75,1	4,2	20,7	100
Centro	81,5	1,5	17,0	100	56,6	18,7	24,7	100	63,5	1,2	35,3	100	72,2	5,7	22,1	100
Meridione	83,1	1,8	15,1	100	73,3	16,0	10,8	100	64,7	0,9	34,4	100	75,9	7,1	17,0	100
Isole	81,1	2,2	16,6	100	69,4	18,5	12,1	100	82,5	0,4	17,2	100	78,8	4,8	16,4	100

Fonte: INEA, Banca dati RICA

Tab. 3.6 - Composizione percentuale del capitale fondiario per zona altimetrica.

	Seminativi				Coltivazioni permanenti				Allevamenti				Totale			
	terreni	pianta- gioni	fabbri- cati	Totale	terreni	pianta- gioni	fabbri- cati	Totale	terreni	pianta- gioni	fabbri- cati	Totale	terreni	pianta- gioni	fabbri- cati	Totale
1993																
ITALIA	69,6	2,8	27,5	100	72,9	6,9	20,2	100	78,8	4,34	16,9	100	74,4	5,1	20,4	100
Nord-Ovest	47,5	0,9	51,6	100	65,5	6,6	27,9	100	82,8	0,27	17,0	100	71,9	2,0	26,1	100
Nord-Est	76,4	3,1	20,5	100	64,9	6,3	28,8	100	77,4	4,54	18,0	100	75,5	4,3	20,2	100
Centro	66,8	4,3	28,9	100	74	6,2	19,8	100	62,6	5,67	31,7	100	72,1	5,9	22,0	100
Meridione	71,5	3,4	25,0	100	75,3	8,6	16,1	100	80,1	9,7	10,2	100	75,9	8,1	16,0	100
Isole	79,1	2,1	18,8	100	76,8	5,9	17,3	100	77,5	8,3	14,2	100	77,3	6,0	16,7	100
1994																
ITALIA	66,2	2,8	31,0	100	72,6	6,3	21,1	100	78,9	4,0	17,2	100	73,6	4,7	21,7	100
Nord-Ovest	39,4	2,0	58,6	100	63,9	6,2	29,9	100	82,4	0,4	17,2	100	68,7	2,4	29,0	100
Nord-Est	75,1	3,3	21,6	100	64,2	6,2	29,6	100	77,6	4,3	18,1	100	75,1	4,2	20,7	100
Centro	67,5	3,8	28,7	100	74,1	6,0	19,9	100	61,7	4,9	33,4	100	72,2	5,7	22,1	100
Meridione	68,9	2,1	29,0	100	75,4	7,7	16,9	100	80,6	8,4	11,0	100	75,9	7,1	17,0	100
Isole	80,9	1,7	17,4	100	78,8	3,9	17,2	100	77,9	7,7	14,4	100	78,8	4,8	16,4	100

Fonte: INEA, Banca dati RICA.

4. I RISULTATI ECONOMICI DELLE AZIENDE AGRICOLE SECONDO IL TITOLO DI POSSESSO

L'analisi economica dell'affittanza agraria non ha avuto una larga eco nella letteratura economica agraria del nostro Paese negli anni più recenti. Il progressivo declino dell'istituto dell'affitto e la crescente diffusione di forme alternative di conduzione dei terreni - in primo luogo il contoterzismo - hanno ridotto l'interesse per l'approfondimento delle tematiche riguardanti le tipologie contrattuali, l'analisi dell'efficienza economica, dell'organizzazione aziendale e dell'allocazione delle risorse. Gli studi pubblicati negli ultimi dieci anni si sono concentrati sull'analisi delle nuove forme contrattuali nate dalla normativa degli accordi in deroga resi possibili dall'art. 45 della legge 203/82 (Aragrande, 1989; Campus e Brunori, 1994) o hanno approfondito gli aspetti economici delle diverse forme di affitto - dagli affitti in regime di proroga ai contratti verbali - in realtà locali (Povellato, 1993).

Obiettivo del presente capitolo è l'analisi del ruolo che l'istituto dell'affitto svolge nel contesto agricolo nazionale attraverso l'elaborazione di alcuni indicatori economici e strutturali. La banca dati della Rete Italiana di Contabilità Agraria (RICA) è l'unica fonte di informazione - escludendo i Censimenti e le Indagini delle strutture dell'ISTAT - che rileva alcuni dati sull'affitto in modo sistematico con rilevazioni a cadenza annuale ed estese all'intero territorio nazionale. Le potenzialità della banca dati RICA sono notevoli dato che le informazioni riguardanti l'entità della superficie condotta in affitto e il canone pagato possono essere messe in relazione con i dati strutturali ed economici delle imprese agricole.

Le elaborazioni hanno riguardato gli ultimi quattro anni disponibili (1992-1995). In primo luogo si è cercato di quantificare la diffusione dell'affitto tra le aziende del campione RICA in termini di numerosità delle aziende e di superficie in affitto, suddividendo i dati secondo cinque diverse classificazioni: le prime due a carattere territoriale (circoscrizione geografica e zona altimetrica), una riguardante l'indirizzo produttivo (orientamento tecnico economico) e le ultime due relative alla dimensione delle imprese secondo un parametro economico (classi di UDE o dimensione economica) e fisico (classi di superficie agricola utilizzata). Un'ulteriore classificazione concerne il titolo di possesso distinto secondo le tre classiche categorie: solo proprietà, solo affitto e proprietà e affitto.

Quest'ultima classificazione è stata impiegata per condurre una sintetica analisi delle differenze strutturali e di produttività tra aziende in proprietà e aziende con terreni in affitto. La distinzione tra solo affitto e aziende con terreni in proprietà o miste risulta importante perché la presenza di superficie in proprietà può modificare la funzione obiettivo dell'imprenditore, non più ancorato nelle scelte al limite della durata del contratto e al rischio conseguente. Il possesso di terreni in proprietà dovrebbe favorire, almeno in teoria, una strategia di sviluppo aziendale basata sugli investimenti di lungo periodo in misura superiore a quanto si realizza nelle aziende con soli terreni in affitto.

Nella tabella 4.1 è stata evidenziata la numerosità delle stratificazioni proposte distinta per anno di esercizio. Dalla successiva tabella 4.2 si può desumere in via indiretta la numerosità delle aziende che possiedono terreni in affitto.

I parametri impiegati sono abbastanza ridotti per non appesantire eccessivamente l'analisi. La superficie agricola utilizzata (SAU), la superficie in affitto, le unità di lavoro, il canone pagato e il reddito lordo comunque consentono di produrre alcuni indici che riescono a descrivere in modo abbastanza esauriente le differenze che si riscontrano tra le diverse tipologie di possesso. La scelta di elaborare i dati per quattro anni consecutivi è dovuta anche alla necessità di verificare la stabilità

dei dati elaborati, visto che le caratteristiche del campione RICA non sempre consentono di ottenere una completa rappresentatività dell'universo considerato. A questo proposito, malgrado il campione RICA faccia riferimento all'universo delle aziende con più di 2 UDE secondo quanto stabilito in sede comunitaria, nelle elaborazioni sono state escluse le aziende con meno di 4 UDE sia per la scarsa rappresentatività del campione RICA, sia per la modesta rilevanza di queste categorie di aziende in termini economici e sotto il profilo della redditività.

Gli indicatori economici sono stati elaborati incrociando le cinque classificazioni con le aziende suddivise per titolo di possesso. Per evitare una inutile moltiplicazione delle informazioni, in questo caso vengono riportati soltanto i valori medi relativi alle annate 1994 e 1995.

La prima informazione ricavabile dal campione RICA riguarda la consistenza del fenomeno dell'affitto. Le tabelle 4.2 e 4.3 riportano l'incidenza percentuale del numero di aziende in affitto sul totale del campione e della relativa superficie⁽¹⁾. Secondo il campione RICA, a livello nazionale, la percentuale di superficie in affitto risulta essere intorno al 40%. Si nota una tendenza all'aumento di tale percentuale passando dal 1992 (37,4%) al 1995 (42,9%). Anche in termini di numero di aziende il peso relativo è piuttosto rilevante, attualmente superiore al 50% delle aziende del campione RICA. Prima di passare ad un'analisi puntuale delle statistiche suddivise secondo le diverse classificazioni va puntualizzato il dato generale, perché si tratta di valori piuttosto diversi da quelli riportati dall'ISTAT. Secondo l'ultimo dato pubblicato dall'ISTAT (1993) la superficie in affitto sarebbe pari al 19,1 % della superficie totale e il numero di aziende con terreni in affitto ammonterebbe al 15% del totale.

In passato (Barbero, 1982) aveva già evidenziato, elaborando i dati del campione RICA, che le aziende con terreni in affitto sarebbero relativamente più numerose e anche la superficie in affitto sarebbe maggiore rispetto a quanto rilevato dal censimento dell'agricoltura. Per spiegare il fenomeno sono state addotte diverse motivazioni, legate soprattutto alla compilazione degli elenchi nominativi dei conduttori, base di partenza delle operazioni di rilevazione del censimento. Infatti vi è la tendenza a registrare la posizione del concedente più che quella del concessionario, anche quando è quest'ultimo che coltiva effettivamente i terreni. Vista la situazione, a volte patologica, della polverizzazione aziendale in Italia si dovrebbe trattare di un numero piuttosto cospicuo di casi. Nonostante il recente sviluppo di forme di affitto regolate dagli accordi in deroga abbia ridotto l'area dei contratti verbali, non c'è dubbio che nel caso di forme spurie di affitto come quelle di certi rapporti tra piccoli proprietari e contoterzisti vi è interesse da parte del concedente a non far figurare l'accordo con l'effettivo conduttore dei terreni. Le considerazioni di Barbero si riferivano al censimento del 1970 e del 1982. Le modalità con cui si sono svolte le rilevazioni censuarie del 1990 e quelle dell'indagine sulle strutture del 1993 fanno ritenere che non ci si sia discostati molto dall'impostazione convenzionale nell'identificazione delle unità di rilevazione. Le differenze di valori che si riscontrano tra le due rilevazioni (circa 40% nella RICA e 19% nell'ultima indagine ISTAT) lasciano prevedere un possibile effetto di sottostima nelle rilevazioni compiute dall'ISTAT.

Per contro il campione RICA ha alcune carenze nella rappresentatività che non consentono di avvalorare pienamente l'ipotesi che la superficie in affitto sia sottostimata nelle rilevazioni ISTAT nella misura evidenziata nelle tabelle 4.2 e 4.3. In primo luogo va ricordato che il campione utilizzato in queste analisi riguarda soltanto le aziende con più di 4 UDE, quindi sarebbe necessario selezionare nello stesso modo i dati ISTAT per avere un confronto più corretto. E' probabile infatti che negli strati inferiori la superficie in affitto sia meno diffusa, quindi si produrrebbe un effetto di sovrastima nel campione RICA. Inoltre la RICA non è in grado di rappresentare in modo sufficien-

(1) Si ricorda che, seguendo le norme dettate in sede comunitaria e valide per l'intera Rete Contabile, la superficie in affitto viene rilevata come superficie agricola utilizzata, quindi il calcolo del peso relativo va riferito alla superficie agricola utilizzata totale dell'azienda.

Tab. 4.1 - Numerosità del campione RICA per anno (aziende > 4 UDE).

	1992	1993	1994	1995
<i>Circoscrizione geografica:</i>				
- Nord ovest	3.368	3.176	2.862	2.631
- Nord est	3.657	3.712	3.628	3.768
- Centro	3.550	3.222	3.122	2.773
- Sud	5.596	5.581	4.592	3.480
- Isole	1.935	1.960	2.008	2.486
<i>Zona altimetrica:</i>				
- Montagna	3.357	3.548	3.224	3.310
- Collina	9.075	8.626	7.955	6.992
- Pianura	5.674	5.477	5.033	4.836
<i>Orientamento (OTE):</i>				
- seminativi	3.676	3.710	3.445	3.798
- ortofloricoltura	1.967	1.864	1.749	966
- viticoltura	1.285	1.213	1.115	1.037
- altre coltivazioni permanenti	3.203	3.116	2.640	2.187
- bovini da latte	1.934	1.932	1.836	1.717
- altri erbivori	1.959	1.945	2.005	2.233
- granivori	31	39	49	102
- policoltura	1.797	1.730	1.571	1.315
- coltivazioni-allevamento	2.254	2.102	1.802	1.783
<i>Unità di dimensione economica:</i> (1 UDE = 1000 ECU)				
4 - 8	4.122	3.838	3.248	2.657
8 - 16	5.931	5.835	5.326	4.585
16 - 40	5.555	5.533	5.209	5.231
40 - 100	2.097	2.027	2.003	2.148
> 100	401	418	426	517
<i>Classi di SAU:</i>				
< 5 ha	4.578	4.226	3.465	2.899
5-10 ha	4.661	4.466	3.952	3.401
10-20 ha	4.427	4.389	4.134	3.903
> 20 ha	4.440	4.570	4.661	4.935
<i>Titolo di possesso:</i>				
- solo proprietà	10.423	9.820	8.541	7.217
- solo affitto	1.612	1.708	1.684	1.793
- proprietà e affitto	6.071	6.123	5.987	6.128
Totale aziende	18.106	17.651	16.212	15.138

Fonte: INEA, Banca dati RICA.

Tab. 4.2 - Percentuale di aziende con affitto.

	1992	1993	1994	1995
<i>Circoscrizione geografica:</i>				
- Nord ovest	63,6	62,7	68,7	71,5
- Nord est	51,1	54,8	55,2	57,0
- Centro	28,2	33,0	34,0	37,6
- Sud	34,3	34,4	36,1	44,2
- Isole	39,0	42,0	49,0	52,8
<i>Zona altimetrica:</i>				
- Montagna	54,4	55,8	58,3	60,1
- Collina	36,2	37,4	42,0	47,6
- Pianura	45,3	47,9	48,6	53,8
<i>Orientamento (OTE):</i>				
- seminativi	44,8	46,0	47,8	51,6
- ortofloricoltura	33,9	33,9	39,1	40,2
- viticoltura	25,9	30,0	31,5	36,9
- altre coltivazioni permanenti	21,7	21,6	23,4	29,2
- bovini da latte	67,7	70,7	72,1	72,9
- altri erbivori	61,9	64,8	66,0	68,1
- granivori	32,3	43,6	65,3	57,8
- policoltura	33,9	36,5	40,7	47,2
- coltivazioni-allevamento	53,2	56,2	58,5	61,7
<i>Unità di dimensione economica:</i> (1 UDE = 1000 ECU)				
4 - 8	30,6	32,4	35,5	42,0
8 - 16	39,6	42,0	44,6	50,2
16 - 40	48,6	50,7	52,5	54,9
40 - 100	56,1	55,3	57,7	60,9
> 100	49,4	51,4	58,9	62,9
<i>Classi di SAU:</i>				
< 5 ha	25,4	27,4	30,6	34,8
5-10 ha	33,4	34,2	35,4	39,0
10-20 ha	48,4	49,2	49,8	54,1
> 20 ha	63,5	65,4	67,6	70,4
<i>Titolo di possesso:</i>				
- solo proprietà	-	-	-	-
- solo affitto	100,0	100,0	100,0	100,0
- proprietà e affitto	100,0	100,0	100,0	100,0
Totale aziende	42,4	44,4	47,3	52,3

Fonte: INEA, Banca dati RICA.

Tab. 4.3 - Percentuale di superficie in affitto per anno.

	1992	1993	1994	1995
<i>Circoscrizione geografica:</i>				
- Nord ovest	61,3	60,0	63,8	64,6
- Nord est	37,6	40,0	41,5	42,2
- Centro	24,4	25,1	25,4	27,2
- Sud	27,3	27,5	27,3	31,9
- Isole	35,1	38,1	42,0	43,8
<i>Zona altimetrica:</i>				
- Montagna	54,9	52,8	54,6	56,5
- Collina	30,1	30,7	33,5	36,0
- Pianura	35,3	36,9	38,8	40,9
<i>Orientamento (OTE):</i>				
- seminativi	32,0	32,4	33,9	36,7
- ortofloricoltura	26,1	26,5	27,6	28,2
- viticoltura	12,4	15,3	18,2	20,0
- altre coltivazioni permanenti	14,1	14,0	15,0	17,6
- bovini da latte	58,2	58,9	62,7	65,2
- altri erbivori	49,2	49,3	50,3	50,5
- granivori	15,4	29,4	39,0	37,6
- policoltura	20,7	23,1	26,3	29,2
- coltivazioni-allevamento	36,5	36,8	37,0	38,2
<i>Unità di dimensione economica:</i> (1 UDE = 1000 ECU)				
4 - 8	28,8	31,3	36,9	41,9
8 - 16	35,4	37,9	40,7	43,3
16 - 40	39,7	40,4	40,4	43,4
40 - 100	40,1	39,1	41,7	44,3
> 100	36,1	33,4	39,6	38,4
<i>Classi di SAU:</i>				
< 5 ha	15,6	17,4	19,0	22,7
5-10 ha	19,3	20,4	21,5	24,4
10-20 ha	28,0	29,0	29,5	32,3
> 20 ha	44,1	44,3	46,1	47,6
<i>Titolo di possesso:</i>				
- solo proprietà	-	-	-	-
- solo affitto	100,0	100,0	100,0	100,0
- proprietà e affitto	56,3	56,7	57,7	57,1
Totale aziende	37,4	38,1	40,3	42,9

Fonte: INEA, Banca dati RICA.

te le aziende di grandi dimensioni condotte in economia. Anche in questo caso si può presumere che l'entità della superficie in affitto sia a livelli inferiori alla media, dato che l'affitto capitalistico, un tempo molto diffuso in alcune aree, ha registrato nel dopoguerra una decisa contrazione. Infine va ricordata la già citata definizione di affitto relativo alla sola superficie agricola utilizzata adottata dalla RICA.

La differenza tra le stime ISTAT e RICA rimane comunque troppo ampia. Malgrado i dati presentino una comparabilità ancora parziale e debba essere migliorata la rappresentatività del campione RICA, sarebbe opportuno procedere ad una indagine ad hoc che sia in grado di chiarire meglio i rapporti tra conduzione dei terreni ed impresa. Va peraltro sottolineato che le dinamiche evolutive del settore agricolo, rendendo sempre più labili i confini tradizionali dell'azienda, non consentiranno più di definire in modo strettamente univoco il titolo di possesso e le relative tipologie.

Proseguendo l'analisi secondo il livello di dettaglio proposto nelle tabelle 4.2 e 4.3 si osserva che, dal punto di vista geografico, la diffusione dell'affittanza è massima nelle regioni del Nord Ovest dove l'incidenza ha quasi raggiunto i due terzi della superficie aziendale. Nelle zone montane la prevalenza della superficie in affitto si deve soprattutto al contributo delle superfici in alpeggio e al ridotto numero di aziende che ancora operano nelle aree più marginali. I valori minimi si riscontrano nelle regioni del Centro, dove la forte presenza nel passato della mezzadria ha limitato la sua diffusione. Infine le zone della collina presentano valori di poco inferiori a quelli che si registrano nella pianura.

Sotto il profilo degli indirizzi produttivi gli allevamenti specializzati in bovini e in misura inferiore anche ovicapri si avvalgono in modo consistente della superficie in affitto. La motivazione principale deriva in gran parte dal deficit foraggiero che tali aziende accumulerebbero se dovessero basare l'approvvigionamento soltanto sui terreni in proprietà. Inoltre la tendenza all'aumento delle dimensioni dell'allevamento per recuperare nuove economie di scale amplifica ulteriormente la richiesta di superfici foraggere. La necessità di disporre di adeguata superficie per lo smaltimento dei reflui zootecnici potrebbe essere un altro fattore che provoca la scelta di acquisire nuova superficie, come già sottolineato nel capitolo 2. Il problema è particolarmente evidente nel caso degli indirizzi suinicoli ed avicoli, di conseguenza la forte crescita della superficie in affitto rilevabile dalla tabella 4.3 potrebbe confermare tale ipotesi. Purtroppo l'esigua numerosità del campione non consente di avvalorare con sicurezza tale ipotesi.

Le percentuali più basse si riscontrano negli indirizzi specializzati in coltivazioni arboree dato che in questo tipo di aziende le scelte di investimento di medio-lungo periodo mal si adattano alle durate di breve-medio periodo dei contratti d'affitto.

La distinzione per classi di dimensione aziendale evidenzia una tendenza univoca soltanto nel caso delle classi di superficie. Infatti all'aumentare della classe di SAU si incrementa in misura considerevole la quota dell'affitto, a conferma che la superficie in affitto dà un contributo notevole all'incremento della dimensione fisica aziendale. Tale comportamento non viene totalmente comprovato se alla dimensione fisica si sostituisce la dimensione economica, ovvero la capacità delle aziende di generare reddito. Osservando le classi di dimensione economica, la percentuale aumenta sino alla penultima classe (40-100 UDE) per poi diminuire in modo brusco. Una prima spiegazione può essere ricercata nella rilevante presenza di aziende ad indirizzo intensivo (orticolo o arboreo) nella classe di UDE maggiore. Queste tipologie, caratterizzate da una bassa incidenza dell'affitto, sono in grado di produrre un reddito ragguardevole su superfici relativamente ridotte e condotte per lo più in proprietà.

Infine dall'esame delle tipologie di possesso si rileva che la superficie in affitto risulta prevalente rispetto a quella in proprietà nelle tipologie miste. Per quanto riguarda la numerosità viene parzialmente confermato il dato ISTAT relativo al peso modesto delle aziende con soli terreni in affitto. Nel 1995 erano il 12% rispetto al 40% delle aziende miste, mentre l'ISTAT ha rilevato

rispettivamente il 3% e l'11%. Va osservato che il valore più elevato e la stessa tendenza ad un consistente incremento di tali aziende nel periodo 1992-95 possono essere visti come un effetto dell'attuazione delle misure di politica strutturale in Italia. I premi per il primo insediamento concessi dal reg. 2328/90 hanno favorito la creazione di nuove aziende condotte in affitto da giovani, i quali difficilmente hanno una dotazione di capitale tale da consentire l'acquisto dei terreni. Inoltre si verifica in non pochi casi che la terra viene data in affitto dalla famiglia di origine, continuando peraltro ad essere condotta in modo unitario dall'intera famiglia. A causa di questi affitti, che si potrebbero definire "virtuali", si crea anche qualche problema nell'identificazione della reale unità aziendale.

L'entità del canone pagato dagli affittuari presenta variazioni molto significative sia in termini temporali sia secondo le suddivisioni tipologiche. Come era nelle previsioni i canoni per ettaro aumentano nell'arco del periodo considerato (tab. 4.4) passando da una media di 220 mila lire per ettaro del 1992 a 257 mila lire nel 1995. L'aumento del 16,8% nell'arco di 4 anni è il risultato di una crescita moderata tra il 1992 e il 1994 (+2-4%) e di una improvvisa impennata dei valori nel 1995 (+9%). La più probabile spiegazione risiede nell'avvio della riforma della PAC che ha portato ad un rialzo generalizzato dei redditi per i seminativi in seguito al consistente aumento delle compensazioni espresse in moneta nazionale e alla sostanziale tenuta dei prezzi dei prodotti. Come già evidenziato al capitolo 2 il nuovo sistema delle compensazioni ha creato notevoli tensioni sul mercato degli affitti, aumentando la domanda per alcuni tipi di terreno e conseguentemente il prezzo. Tale ipotesi trova conferma nelle variazioni molto consistenti dei canoni per ettaro rilevabili nelle due circoscrizioni settentrionali dove la riforma MacSharry ha prodotto gli effetti più profondi e tra le aziende con seminativi.

È interessante notare che tali aumenti rimangono comunque al di sotto di quelli registrati in termini di reddito lordo per ettaro. Nella tabella 4.4 sono stati confrontati i valori di reddito lordo per ettaro - elaborati selezionando le sole aziende che hanno terreni in affitto - con l'andamento dei canoni di affitto registrati nelle medesime imprese. L'ipotesi di partenza è che eventuali variazioni del livello del sostegno concesso alle imprese agricole e le variazioni dei prezzi dei prodotti agricoli portino a cambiamenti del reddito aziendale complessivo e si riflettano anche sui canoni d'affitto. Infatti da un lato varia la disponibilità a pagare dei potenziali affittuari per ottenere superficie in affitto e dall'altro i concedenti cercano di conformare le loro richieste alla variazione del reddito d'impresa. Osservando la dinamica del reddito lordo per ettaro in confronto a quella del canone, si nota che nell'arco dei quattro anni il primo ha registrato un aumento nelle aziende con terreni in affitto del 28,6%, ovvero 12 punti percentuali in più della dinamica dei canoni pagati (+16,8%). Due considerazioni emergono da questi risultati. In primo luogo l'aumento del reddito aziendale, provocato dalla compensazioni ettariali, si è trasmesso nel mercato degli affitti in modo relativamente più consistente rispetto a quanto accaduto con le quotazioni dei terreni. Infatti nel medesimo arco di tempo (1992-95) i valori fondiari sono cresciuti del 10% (tab. 1.1), incamerando soltanto in parte l'aumento della rendita fondiaria. Secondariamente la differenza nelle variazioni tra reddito lordo e canone sembrerebbe testimoniare che non si è in presenza di un andamento a forbice con gli affittuari in posizione subalterna rispetto alla proprietà fondiaria.

I valori medi nascondono un'ampia variabilità ben rappresentata dai valori registrati nelle diverse aree geografiche e anche in termini di indirizzo produttivo. Come era prevedibile la maggiore fertilità dei terreni - e quindi la maggiore redditività delle produzioni agricole - nelle aree di pianura e in quelle dell'Italia settentrionale porta i valori intorno alle 400 mila lire per ettaro, mentre nei terreni di montagna e nelle aree del Mezzogiorno i valori difficilmente superano le 150-200 mila lire in media. Anche i valori suddivisi per indirizzo produttivo riflettono la diversa capacità reddituale delle produzioni prevalenti. I valori più elevati si registrano per le colture ortofloricole seguite da quelle frutticole, mentre i valori più bassi riguardano gli allevamenti di ovicaprini in genere.

Tab. 4.4 - Canone di affitto per ettaro per anno (000 Lire).

	1992	1993	1994	1995
<i>Circoscrizione geografica:</i>				
- Nord ovest	266	285	302	348
- Nord est	297	300	336	394
- Centro	205	221	234	262
- Sud	189	185	201	212
- Isole	103	101	99	112
<i>Zona altimetrica:</i>				
- Montagna	148	137	148	179
- Collina	179	185	186	195
- Pianura	362	377	408	442
<i>Orientamento (OTE):</i>				
- seminativi	267	284	304	341
- ortofloricoltura	689	718	677	1.024
- viticoltura	465	467	459	567
- altre coltivazioni permanenti	470	480	537	631
- bovini da latte	201	197	215	207
- altri erbivori	128	124	119	158
- granivori	295	226	494	517
- policoltura	258	271	303	327
- coltivazioni-allevamento	196	203	220	245
<i>Unità di dimensione economica:</i> (1 UDE = 1000 ECU)				
4 - 8	137	133	126	117
8 - 16	153	149	150	151
16 - 40	209	211	216	233
40 - 100	292	305	318	350
> 100	336	403	462	512
<i>Classi di SAU:</i>				
< 5 ha	769	739	866	920
5-10 ha	375	398	425	463
10-20 ha	277	271	306	324
> 20 ha	183	191	199	225
<i>Titolo di possesso:</i>				
- solo proprietà	-	-	-	-
- solo affitto	190	204	205	217
- proprietà e affitto	226	229	241	265
Totale aziende	220	225	235	257
Reddito lordo per ettaro (solo aziende in affitto)	2.271	2.500	2.663	2.921

Fonte: INEA, Banca dati RICA.

Il confronto tra le tipologie create in base al titolo di possesso è stato realizzato prendendo in considerazione la superficie agricola utilizzabile, il reddito lordo come media aziendale e due misure della redditività: il reddito lordo per ettaro e quello per unità di lavoro.

Sotto il profilo della dimensione aziendale i dati confermano, come già anticipato in precedenza, quanto si rileva dai dati dell'ISTAT, ovvero che le aziende con superficie in affitto hanno una superficie media più elevata rispetto alle aziende con terreni solo in proprietà (tab. 4.5). La differenza raggiunge i valori più elevati se si confronta il dato medio nazionale delle aziende miste (30 ettari) con quello delle aziende in proprietà (16 ettari). Praticamente tutte le classificazioni ripropongono la stessa differenziazione con l'ovvia esclusione della ripartizione per classi di superficie. Tale divario permane anche se si prende in considerazione l'altro parametro dimensionale ovvero il reddito lordo (tab. 4.6). Va però aggiunto che le differenze si fanno meno evidenti e non mancano casi in cui la dimensione dell'impresa misurata in termini di reddito raggiunge livelli simili tra le aziende delle diverse tipologie.

La conseguenza di questo diverso andamento è evidente se si osserva la redditività per ettaro che nelle aziende solo in proprietà tende ad accentuarsi: la media nazionale evidenzia 3,4 milioni di lire per le aziende con terreni solo in proprietà contro i 2,9 milioni per le aziende con solo affitto e i 2,8 milioni per le aziende miste (tab. 4.7). Almeno nelle imprese familiari con un addetto a tempo pieno, la scelta di combinazioni produttive più intensive è dettata dalla necessità di adeguare il reddito complessivo a valori soddisfacenti, potendo contare su una superficie alquanto modesta e sacrificando, al limite, la produttività per unità di lavoro. Tale relazione è ben esemplificata dalla stratificazione per classi di UDE: a parità di reddito lordo standard le aziende in proprietà sono in un certo senso costrette ad intensificare la produzione per mantenere un livello di reddito adeguato. La tendenza è particolarmente evidente nelle classi di reddito più basse e soltanto tra le aziende più grandi il rapporto si capovolge a favore delle aziende miste, che peraltro conducono l'attività su una superficie pari a quella delle aziende in proprietà.

L'altro indice di produttività, il reddito lordo per unità di lavoro, risulta nettamente più elevato nelle aziende con superficie in affitto (tab. 4.8): i 38 milioni di lire per addetto delle aziende con sola superficie in affitto e soprattutto i 43 milioni delle aziende miste contrastano nettamente con i 32 milioni di reddito lordo prodotto dalle aziende con soli terreni in proprietà. L'indice di produttività appare migliore in tutte le aree esaminate: al Nord come al Sud, nelle zone di montagna come in pianura. Anche all'interno degli ordinamenti produttivi il divario risulta evidente in tutti i comparti. Si potrebbe a questo punto formulare un'ipotesi sulla maggiore capacità delle aziende con terreni in affitto di impiegare in modo razionale il fattore lavoro in presenza di una maggiore disponibilità di terra. Verrebbe quindi evidenziata la funzione integrativa della superficie in affitto come leva per raggiungere una migliore allocazione dei fattori. Un altro fattore esplicativo potrebbe derivare dalla difficoltà per chi possiede terreni in affitto di realizzare investimenti fondiari che in genere sono risparmiatori di terra ed intensivi in termini di lavoro. D'altra parte le capacità produttive inducono a preferire investimenti in capitale agrario, aventi maggiori saggi di fruttuosità e generalmente risparmiatori di lavoro.

L'ipotesi può essere convalidata se si esaminano congiuntamente le due classificazioni dimensionali: classi di UDE e di SAU (tab. 4.8). Nella ripartizione per classi di superficie il divario in termini di produttività del lavoro è decisamente meno evidente, ovvero si può affermare che a parità di superficie coltivata, la produttività del lavoro presenta scostamenti non troppo rilevanti. In altre parole se la superficie a disposizione dell'azienda è la medesima, i conduttori - sia in proprietà che in affitto - si ritrovano a fare i conti con gli stessi problemi di allocazione del fattore lavoro. La situazione cambia se si prende in considerazione la dimensione espressa in termini di reddito lordo standard: soprattutto tra le aziende medio-grandi la maggiore disponibilità di terra evidenziata nella tabella 4.5 consente alle tipologie con affitto di aumentare considerevolmente la

Tab. 4.5 - Superficie agricola utilizzata per azienda (ettari, media 1994 - 95).

	Titolo di possesso			Totale
	solo proprietà	solo affitto	proprietà e affitto	
<i>Circoscrizione geografica:</i>				
- Nord ovest	11,2	31,2	32,8	26,1
- Nord est	11,1	12,8	21,4	16,0
- Centro	19,4	25,4	28,6	22,3
- Sud	13,5	13,7	19,5	15,1
- Isole	24,8	42,1	56,9	40,0
<i>Zona altimetrica:</i>				
- Montagna	17,7	32,8	36,0	28,2
- Collina	16,8	19,8	31,0	22,0
- Pianura	12,8	18,8	25,6	18,5
<i>Orientamento (OTE):</i>				
- seminativi	21,6	24,5	30,2	25,1
- ortofloricoltura	3,5	2,1	6,9	3,9
- viticoltura	8,7	9,5	12,7	9,9
- altre coltivazioni permanenti	8,7	10,3	10,7	9,2
- bovini da latte	14,2	32,1	33,4	28,0
- altri erbivori	34,6	43,9	53,8	46,2
- granivori	7,4	9,2	15,6	11,3
- policoltura	14,8	15,2	19,4	16,4
- coltivazioni-allevamento	23,6	21,5	28,6	25,8
<i>Unità di dimensione economica:</i>				
(1 UDE = 1000 ECU)				
4 - 8	8,2	13,8	17,0	11,2
8 - 16	11,9	17,7	23,6	16,7
16 - 40	18,6	23,4	32,1	24,9
40 - 100	25,9	28,4	41,8	33,9
> 100	62,1	80,7	65,3	65,9
<i>Classi di SAU:</i>				
< 5 ha	2,9	2,3	3,1	2,8
5-10 ha	7,4	7,7	7,7	7,5
10-20 ha	14,3	14,4	14,7	14,5
> 20 ha	49,3	56,0	54,0	52,7
Totale aziende	15,8	22,1	30,6	22,2

Fonte: INEA, Banca dati RICA.

Tab. 4.6 - Reddito lordo aziendale (milioni di lire, media 1994 - 95).

	Titolo di possesso			Totale
	solo proprietà	solo affitto	proprietà e affitto	
<i>Circoscrizione geografica:</i>				
- Nord ovest	82,4	110,1	116,4	105,4
- Nord est	63,1	69,2	98,4	79,9
-Centro	51,3	54,0	79,0	58,6
- Sud	40,8	40,2	49,4	43,1
- Isole	48,8	46,7	54,6	51,2
<i>Zona altimetrica:</i>				
- Montagna	47,2	49,0	68,5	57,7
- Collina	49,1	52,4	70,0	56,5
- Pianura	64,2	91,1	117,1	88,3
<i>Orientamento (OTE):</i>				
- seminativi	43,0	59,1	73,8	56,4
- ortofloricoltura	59,0	54,0	77,4	62,0
- viticoltura	61,5	61,9	96,3	71,1
- altre coltivazioni permanenti	46,0	46,5	64,2	49,7
- bovini da latte	91,9	119,8	125,2	115,5
- altri erbivori	62,8	66,6	73,9	69,3
- granivori	121,6	150,3	195,2	158,9
- policoltura	43,3	48,0	60,5	49,6
- coltivazioni-allevamento	56,8	56,2	84,3	70,2
<i>Unità di dimensione economica:</i> (1 UDE = 1000 ECU)				
4 - 8	19,0	23,0	23,1	20,6
8 - 16	33,4	36,2	40,0	36,1
16 - 40	60,0	63,6	76,4	67,4
40 - 100	121,5	127,4	161,1	141,4
> 100	279,0	362,5	386,7	341,8
<i>Classi di SAU:</i>				
< 5 ha	38,5	41,2	49,7	40,9
5-10 ha	37,7	40,2	47,1	40,5
10-20 ha	53,1	48,8	62,1	56,4
> 20 ha	99,7	114,3	119,3	112,7
Totale aziende	53,4	64,3	84,8	66,8

Fonte: INEA, Banca dati RICA.

Tab. 4.7 - Reddito lordo per ettaro (milioni di lire, media 1994 - 95).

	Titolo di possesso			Totale
	solo proprietà	solo affitto	proprietà e affitto	
<i>Circoscrizione geografica:</i>				
- Nord ovest	7,4	3,5	3,5	4,0
- Nord est	5,7	5,4	4,6	5,0
- Centro	2,6	2,1	2,8	2,6
- Sud	3,0	2,9	2,5	2,8
- Isole	2,0	1,1	1,0	1,3
<i>Zona altimetrica:</i>				
- Montagna	2,7	1,5	1,9	2,0
- Collina	2,9	2,6	2,3	2,6
- Pianura	5,0	4,8	4,6	4,8
<i>Orientamento (OTE):</i>				
- seminativi	2,0	2,4	2,4	2,2
- ortofloricoltura	17,0	25,2	11,2	15,7
- viticoltura	7,0	6,5	7,6	7,2
- altre coltivazioni permanenti	5,3	4,5	6,0	5,4
- bovini da latte	6,5	3,7	3,8	4,1
- altri erbivori	1,8	1,5	1,4	1,5
- granivori	16,5	16,3	12,5	14,0
- policoltura	2,9	3,1	3,1	3,0
- coltivazioni-allevamento	2,4	2,6	2,9	2,7
<i>Unità di dimensione economica:</i>				
(1 UDE = 1000 ECU)				
4 - 8	2,3	1,7	1,4	1,8
8 - 16	2,8	2,0	1,7	2,2
16 - 40	3,2	2,7	2,4	2,7
40 - 100	4,7	4,5	3,9	4,2
> 100	4,5	4,5	5,9	5,2
<i>Classi di SAU:</i>				
< 5 ha	13,4	17,7	16,2	14,5
5-10 ha	5,1	5,3	6,1	5,4
10-20 ha	3,7	3,4	4,2	3,9
> 20 ha	2,0	2,0	2,2	2,1
Totale aziende	3,4	2,9	2,8	3,0

Fonte: INEA, Banca dati RICA.

Tab. 4.8 - Reddito lordo per unità lavoro (milioni di lire, media 1994 - 95).

	Titolo di possesso			Totale
	solo proprietà	solo affitto	proprietà e affitto	
<i>Circoscrizione geografica:</i>				
- Nord ovest	39,4	52,6	50,6	47,7
- Nord est	38,1	44,6	48,6	44,0
- Centro	28,2	31,7	36,9	31,0
- Sud	25,6	24,9	28,2	26,3
- Isole	35,0	36,7	36,0	35,6
<i>Zona altimetrica:</i>				
- Montagna	27,9	30,3	33,7	31,2
- Collina	28,6	31,6	36,9	31,9
- Pianura	39,3	51,9	57,3	48,8
<i>Orientamento (OTE):</i>				
- seminativi	30,0	42,0	43,6	37,0
- ortofloricoltura	30,3	30,1	34,5	31,2
- viticoltura	35,0	39,2	44,2	38,2
- altre coltivazioni permanenti	28,7	27,2	33,8	29,8
- bovini da latte	45,3	54,2	53,2	51,3
- altri erbivori	35,6	39,8	40,5	38,8
- granivori	66,5	90,9	79,5	76,4
- policoltura	25,5	28,2	32,7	28,3
- coltivazioni-allevamento	31,0	32,6	40,4	36,1
<i>Unità di dimensione economica:</i>				
(1 UDE = 1000 ECU)				
4 - 8	15,6	19,1	17,1	16,4
8 - 16	22,9	24,7	25,6	24,1
16 - 40	33,2	37,0	38,7	36,1
40 - 100	48,1	54,5	59,9	54,7
> 100	67,5	92,9	91,9	82,6
<i>Classi di SAU:</i>				
< 5 ha	25,7	26,5	29,2	26,5
5-10 ha	24,2	27,0	28,2	25,6
10-20 ha	31,0	31,2	33,7	32,2
> 20 ha	46,8	56,3	53,5	51,7
Totale aziende	31,7	38,2	42,9	37,1

Fonte: INEA, Banca dati RICA.

produttività del lavoro.

In sostanza le differenze nella produttività del lavoro non sembrano scaturire dalle scelte tecniche operate dall'imprenditore, quanto piuttosto dalla combinazione strutturale dei fattori produttivi, soprattutto dalla possibilità di utilizzare in modo più razionale la manodopera disponibile in azienda. Nelle aziende che utilizzano soltanto terreni in proprietà la possibilità di aumentare o comunque di mantenere costante il reddito aziendale deriva soltanto dall'adozione di ordinamenti produttivi più intensivi a causa del vincolo dell'ampiezza aziendale. Tali ordinamenti di solito sono anche molto intensivi in termini di manodopera, quindi il livello di reddito adeguato viene raggiunto a scapito della quantità di lavoro necessaria.

Nelle aziende ad affitto integrativo il percorso evolutivo si basa sull'aumento della scala produttiva in termini di superficie attraverso la conduzione di terreni in affitto, al fine di utilizzare nel modo più razionale la manodopera disponibile. Si evita in questo modo di impegnarsi in acquisti di terra estremamente onerosi e che possono avere riflessi negativi dal punto di vista della operatività finanziaria dell'impresa.

MOBILITÀ FONDIARIA E POLITICA DELLE STRUTTURE

5. L'INTERVENTO PUBBLICO PER LA PROPRIETÀ COLTIVATRICE

5.1 L'evoluzione dell'azione statale a favore della proprietà coltivatrice

L'intervento pubblico in favore della piccola proprietà coltivatrice non è nato come provvedimento a se stante, ma nell'ambito di una normativa volta a disciplinare il credito agrario di miglioramento. Le prime disposizioni in materia fondiaria furono emanate, infatti, negli anni venti allorché con la legge 5 luglio 1928, n. 1760 (provvedimenti per l'ordinamento del credito agrario) furono concesse provvidenze miranti a favorire l'acquisto di terreni per la formazione della piccola proprietà coltivatrice. A tal fine, con il d.m. 23 gennaio 1928, di attuazione della legge suddetta, furono stabilite alcune norme per la concessione dei relativi mutui: *a)* questi potevano essere accordati fino ai due terzi del valore cauzionale del fondo da acquistare; *b)* doveva sussistere "un insieme di condizioni le quali assicurino che acquisto e gestione non vengano fondati esclusivamente sul credito" (art. 20). In tali norme si ravvisa un'esclusione dei coltivatori in condizioni economiche disagiate dalla concessione dei mutui per l'accesso alla proprietà dei fondi rustici⁽¹⁾; condizione, fra l'altro, peggiorata rispetto alla precedente legislazione in materia di credito fondiario, secondo la quale i mutui ipotecari per la formazione della piccola proprietà coltivatrice venivano concessi fino all'80% (anziché i due terzi) del prezzo di acquisto o del valore di stima dei fondi (anziché il valore cauzionale)⁽²⁾.

Questi primi interventi si inserivano in uno scenario dominato da forti tensioni sociali causate da problemi di pressione demografica e, dunque, di occupazione (fenomeni di disoccupazione e sottoccupazione) che investirono soprattutto l'agricoltura del Mezzogiorno. Si vogliono qui rammentare le lotte bracciantili del 1919-20 e i movimenti di lotta agraria dell'immediato secondo dopoguerra, per i quali, a differenza dei primi, la "fame di terra" assumeva ormai un carattere di "cronica gravità" e la lotta non era più rivolta alla "concessione" della terra quanto alla sua "conquista"⁽³⁾. Il forte interesse dei contadini nei confronti dell'accesso alla proprietà della terra dava così luogo a un movimento di lotta per la riforma agraria di ampie proporzioni che coinvolse l'intero territorio nazionale. Di fronte a una situazione così grave che richiamò l'attenzione del governo, lo Stato non si mantenne neutrale avendo dapprima tollerato le occupazioni delle terre e poi emanato una serie di provvedimenti legislativi sulla formazione della piccola proprietà coltivatrice "nell'intento di frenare e rompere quel movimento per la riforma agraria" (Grasso, 1991, p. 373). A questo tipo di azione assunta dallo Stato, che si qualificò come la risposta politica alla richiesta di terra da parte dei contadini, venne attribuito un ruolo di pacificazione sociale e di attivazione del consenso (D'Elia, 1986, p. 186) volto a favorire, attraverso la redistribuzione della proprietà fondiaria, un processo di identificazione del contadino lavoratore della terra con la proprietà del suolo (Giacomini, 1982, p. 356). D'altro canto i provvedimenti legislativi varati in favore della formazione della piccola proprietà coltivatrice, volendosi rifare a "strumenti messi in atto prima e durante il fascismo, [...] dovevano graduare [in qualche modo] la rottura del fronte agrario più arretrato e coinvolgere contemporaneamente nella trasformazione larghe masse di piccoli contadini e la più

(1) Alla mancanza di capitali da parte del coltivatore non abbiente si veniva a sommare la disparità fra il valore effettivo del terreno da acquistare e il relativo valore cauzionale, in base al quale veniva determinato l'ammontare massimo del mutuo.

(2) Il riferimento è l'art. 21 del Regolamento per il funzionamento della Sezione di credito fondiario ed agrario dell'Istituto nazionale per la cooperazione, approvato con r.d. 14 novembre 1920. Tale Sezione fu istituita con r.d.l. 22 aprile 1920, n. 516.

(3) Per un approfondimento si rimanda a Fabiani (1979, pp. 101-105) e all'abbondante letteratura su questo tema.

attenta parte del capitalismo agrario" (Fabiani, 1979, p. 104).

L'intervento pubblico veniva perciò ad assumere i caratteri di strumento teso a promuovere e a rafforzare, attraverso l'incentivazione, le dinamiche spontanee di formazione della proprietà coltivatrice, che costituirono la base per l'attivazione di un consenso generale nelle campagne. Questo, in linea con gli orientamenti generali della politica nazionale di allora, volta ad "assecondare le forze spontanee del mercato senza radicali azioni di cambiamento" (Rescigno, 1977, p. 462). Nonostante gli interventi per favorire l'accesso alla proprietà della terra rientrassero in un indirizzo di politica agraria che si ispirava ai principi costituzionali (artt. 44 e 47)⁽⁴⁾, nel secondo dopoguerra, come pure successivamente, l'azione di incentivazione all'acquisto della terra si è rivelata, comunque, esigua, parziale e del tutto insufficiente rispetto a un'azione di carattere generale, meno frammentaria e sicuramente più incisiva sul piano di una rapida redistribuzione della terra, come invece veniva auspicato dal precetto costituzionale.

Il processo di formazione spontanea della piccola proprietà contadina, caratterizzante l'evoluzione dell'agricoltura italiana negli anni cinquanta, rappresentava di fatto "una risposta 'moderata' alle aspirazioni e alle esigenze dei contadini [i quali dettero vita ad] aziende piccole ed isolate, prive di infrastrutture di sostegno e difficili da inserire in un mercato che si sarebbe evoluto con grande rapidità" (Grasso, 1991, p. 374). Ciò, malgrado tale processo avesse assunto un rilievo notevole. Il tipo di intervento realizzato, proprio perché fondato sul titolo di possesso e non sull'organizzazione produttiva, racchiudeva di fatto una rinuncia a istanze di rinnovamento strutturale. Così come, d'altro canto, è possibile evincere pure dalle linee di politica agraria attuata negli anni sessanta e settanta la quale, esplicitando e rafforzando il carattere selettivo degli interventi, ha assecondato le dinamiche spontanee di accentuazione delle discrepanze fra aziende contadine efficienti (area autonoma) e realtà produttive più povere (area assistita), sostenendo soprattutto il primo intervento e relegando il secondo a una posizione di marginalità e di "residua vitalità nel mercato fondiario" (D'Elia, 1986, p. 186).

Altrettanto moderata fu la risposta che si volle dare con la riforma agraria del 1950 la quale "non assunse il significato di un radicale progetto di trasformazione sociale ed economica dell'agricoltura, né rappresentò una compiuta scelta di fare del consolidamento delle strutture contadine (in forma singola o associata) l'asse portante della politica economica per l'agricoltura" (Fabiani, 1979, p. 128). Di portata limitata fu, infatti, l'azione per la formazione della proprietà contadina promossa dalla riforma agraria. Per quanto si trattò di formazione "coatta" - che si affiancò a quella spontanea appena accennata - gli effetti della riforma furono ben ridotti: soltanto 60.000 aziende contadine si formarono ex novo (*ibidem*, p. 128). Questo risultato deludente accanto a un processo di crescita dell'azienda capitalistica, comunque favorito dalla riforma agraria, faceva ritenere l'obiettivo della stessa riforma come volto essenzialmente a fornire, pure in questo caso, una risposta alla "fame di terra" che aveva alimentato le lotte contadine, tentando in qualche modo di tamponarne la portata.

D'altra parte gli interventi della riforma interessarono un'area circoscritta dell'intero territorio agricolo nazionale e coinvolsero un numero limitato di occupati agricoli⁽⁵⁾. Per quanto la riforma

(4) Ai sensi dell'art. 44 della Costituzione la legge "promuove ed impone la bonifica delle terre, la trasformazione del latifondo e la ricostituzione delle unità produttive" e "aiuta la piccola e la media proprietà", introducendo, per la prima volta, il principio del limite di estensione della proprietà terriera privata; l'art. 47 stabilisce, invece, che la Repubblica favorisca l'accesso del risparmio popolare alla proprietà diretta coltivatrice.

(5) I due provvedimenti emanati furono: la legge 12 maggio 1950, n. 230 "Provvedimenti per la colonizzazione dell'Altopiano della Sila e dei territori ionici contermini" (nota come Legge Sila); la legge 12 ottobre 1950, n. 841 "Norme per la espropriazione, bonifica, trasformazione e assegnazione dei terreni ai contadini" (denominata Legge Stralcio). Si rammentano, inoltre, due provvedimenti legislativi in materia di riforma fondiaria emanati successivamente e concernenti norme sui terreni assegnati nonché sul riscatto, le vendite, il diritto di indivisibilità e il diritto di prelazione. Si tratta della legge 29 maggio 1967, n. 379 "Modificazioni alle norme sulla riforma fondiaria" e della legge 30 aprile 1976, n. 386 "Norme di principio, norme particolari e finanziarie concernenti gli Enti di Sviluppo".

fosse stata ampiamente auspicata quale intervento sul territorio reso necessario dallo stato della proprietà fondiaria - dominata da un'eccessiva parcellizzazione nel caso delle piccole aziende e da una notevole concentrazione nelle classi di maggiore ampiezza, nonché da una diffusa separazione tra conduzione dell'azienda contadina e proprietà della terra - essa non fu mai promulgata.

Nel secondo dopoguerra la legislazione in favore dell'accesso alla proprietà della terra rappresentava un aspetto essenziale della politica agraria del periodo, per quanto "scarsamente organica e piuttosto frammentaria" (Bassanelli, 1961, p. 7). "Al suo apparire" tale normativa mostrava i caratteri propri dell'occasionalità ma, come spesso accade, il "passaggio dall'occasionale e dal contingente ad assetti consolidati, che a poco per volta determinano orientamenti nuovi" veniva a configurare anche le disposizioni legislative per la formazione e l'arrotondamento della proprietà contadina (*ibidem*, pp. 6-7).

La filosofia iniziale di queste leggi, volte a promuovere la formazione della proprietà diretto-coltivatrice in applicazione del precetto costituzionale dell'art. 47, risiedeva essenzialmente nel voler far coincidere, in una stessa persona, la titolarità dell'impresa agricola e la titolarità del fondo su cui tale attività viene esercitata. A tal fine il ricorso a uno strumento d'intervento fondato sulle agevolazioni di natura tributaria e creditizia ha caratterizzato, dal secondo dopoguerra, l'intera produzione legislativa a favore della proprietà contadina, divenendone il filo conduttore fino ai giorni nostri.

Con il d.l. 24 febbraio 1948, n. 114 "Provvidenze a favore della piccola proprietà contadina"⁽⁶⁾ prendeva così il via, nel secondo dopoguerra, l'azione statale in materia fondiaria mirante a favorire la formazione spontanea della piccola proprietà contadina attraverso gli incentivi del credito agevolato e della riduzione del peso fiscale sugli atti di trasferimento dei fondi rustici. Sulla base di alcune condizioni stabilite dalla legge⁽⁷⁾, furono disposte, infatti, agevolazioni tributarie e creditizie a favore dei contadini che intendessero acquistare terreni. Nel primo caso le misure previste riguardavano la riduzione alla metà dell'imposta di registro e di quella ipotecaria per gli atti di compravendita e di concessione in enfiteusi dei terreni⁽⁸⁾. Sul fronte creditizio, invece, il provvedimento definiva la concessione di mutui trentennali per l'acquisto dei terreni, nel limite dei due terzi del loro valore cauzionale e con il concorso dello Stato nel pagamento degli interessi nella misura del 3% (passato poi al 4,5% con la legge di ratifica)⁽⁹⁾. La concessione delle agevolazioni era però soggetta a una clausola restrittiva, e cioè che il coltivatore non poteva alienare il fondo acquistato o non poteva cessare, salvo giusta causa, dal coltivarlo direttamente nei dieci anni successivi al contratto, altrimenti vi sarebbe stata la perdita automatica di tutti i benefici fiscali e creditizi previsti dalla legge. Tra i requisiti richiesti dalla legge per poter accedere alle agevolazioni - riportati in nota 7 - ve ne sono due particolarmente importanti ai fini degli incentivi, vale a dire il requisito della "idoneità del fondo a formare una piccola proprietà contadina" che si fonda implicitamente sul criterio della proporzionalità fra estensione del fondo oggetto dell'acquisto e forza lavorativa del coltivatore e il requisito

(6) Il decreto fu poi ratificato con la legge 22 marzo 1950, n. 144. Va precisato, inoltre, che le agevolazioni tributarie previste dal decreto per le sole regioni meridionali furono estese, successivamente, all'intero territorio nazionale, con la legge 11 dicembre 1952, n. 2362.

(7) I requisiti richiesti erano: *i*) svolgimento abituale dell'attività "manuale" di coltivazione della terra da parte del compratore o dell'enfiteuta; *ii*) acquisto per arrotondamento del fondo rustico del compratore o dell'enfiteuta nel caso in cui tale fondo si riveli insufficiente all'impiego della relativa manodopera familiare; *iii*) idoneità del fondo venduto o concesso in enfiteusi alla formazione di piccole proprietà contadine, tenuto conto della sua destinazione colturale e dell'imponibile catastale; *iv*) non si sia verificata, nel biennio precedente il contratto, la vendita di altri fondi rustici da parte del compratore o dell'enfiteuta.

(8) Per il Mezzogiorno gli atti di trasferimento del fondo erano soggetti a un decimo dell'imposta di registro e a un'imposta ipotecaria stabilita in misura fissa.

(9) Per un approfondimento su questo provvedimento legislativo si rimanda a Corsaro (1974, pp. 356-363), Grasso (1991, pp. 374-379) e Guariglia (1993, pp. 71-72).

della qualità di lavoratore manuale della terra. Come si vedrà meglio in seguito, a questi due requisiti corrispondeva un concetto di proprietà coltivatrice a cui si ispirava la normativa di allora e che è profondamente mutato con la svolta efficientista attribuita alla politica agraria degli anni sessanta.

Il d.l. n. 114/48 si basava, di fatto, su di un sistema d'intervento che era quello del credito agrario di miglioramento, di cui all'art. 20 del d.m. 23 gennaio 1928, richiamandosi alle norme ivi contenute per la concessione dei mutui agevolati di cui si è già detto all'inizio del paragrafo. Il far riferimento a uno strumento tradizionale, qual era quello del credito agrario di miglioramento, comunque già presente nell'ordinamento italiano, derivava da una non chiarezza di idee in materia di provvedimenti in campo fondiario e, dunque, da una "difficoltà di costruire un sistema nuovo per favorire efficacemente la formazione spontanea della proprietà contadina" (Corsaro, 1974, p. 363). Proprio per questo il d.l. n. 114/48 ebbe un carattere sperimentale, visto che le agevolazioni potevano essere applicate agli atti di acquisto stipulati entro quattro anni dall'entrata in vigore della legge e visto inoltre che tale provvedimento vedeva la luce proprio nel momento in cui le aspettative per la nascita di una legge di riforma fondiaria erano molto forti.

Allo scopo di potenziare gli interventi del d.l. n. 114/48 a favore della piccola proprietà coltivatrice, nel 1948 fu emanata un'altra importante disposizione legislativa: il d.l. 5 marzo 1948, n. 121 "Provvedimenti a favore di varie regioni dell'Italia meridionale e delle Isole"⁽¹⁰⁾, con il quale fu istituita la Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina con l'obiettivo di provvedere "all'acquisto dei terreni, alla loro eventuale lottizzazione ed alla vendita a coltivatori diretti soli od associati in cooperativa"⁽¹¹⁾. Poiché il d.l. n. 114/48, come del resto già il d.m. 23 gennaio 1928, limitava la concessione dei mutui a tasso agevolato ai due terzi del valore cauzionale del fondo da acquistare, ostacolando di fatto l'accesso alla proprietà della terra al coltivatore non abbiente, con l'intervento della Cassa si era voluto così porre rimedio a questa sperequazione pur non scalfendo il principio della spontaneità della formazione della proprietà contadina. In tal modo anche il coltivatore del tutto sprovvisto di mezzi finanziari veniva messo in condizione di poter acquistare un fondo attraverso la rateizzazione del pagamento del prezzo del fondo ceduto dalla Cassa in trenta annualità con l'applicazione di un tasso d'interesse del 3,5%. L'intervento della Cassa, inizialmente limitato ad alcune regioni, venne poi esteso all'intero territorio nazionale (legge 23 aprile 1949, n. 165).

Nel corso del decennio successivo e fino ai primi anni sessanta venivano emanati numerosi provvedimenti legislativi con i quali s'intendevano perfezionare e rendere più efficaci gli strumenti di intervento introdotti con il d.l. n. 114/48. Le principali modificazioni hanno riguardato sia il miglioramento del livello delle agevolazioni fiscali e creditizie concesse per la formazione e lo sviluppo della proprietà coltivatrice sia lo stanziamento di ulteriori finanziamenti.

Innanzitutto, a tali agevolazioni sono state via via accordate molteplici proroghe, secondo le modalità indicate nelle numerose leggi che, nel tempo, hanno disciplinato gli interventi per la formazione e l'arrotondamento della proprietà coltivatrice. In particolare, per le agevolazioni tributarie è intervenuta la legge n. 1154/60⁽¹²⁾ la quale, prorogando le relative disposizioni legislative "anche per il periodo successivo alla loro scadenza" (art. 1), di fatto rendeva stabile tale strumento. Per le agevolazioni creditizie numerose sono state le proroghe concesse, a iniziare dalla legge n. 726/60⁽¹³⁾ che aveva portato al 30 giugno 1961 la scadenza per la concessione di tali agevolazioni,

(10) Il d.l. 121/48 fu poi ratificato con legge 11 marzo 1953, n. 159.

(11) La Cassa, quale ente di diritto pubblico, è stata riconfermata con d.p.r. 6 gennaio 1978 n. 13; nel 1982 fu approvato inoltre il nuovo statuto della Cassa (d.p.r. 1 dicembre 1982, n. 1168).

(12) Legge 5 ottobre 1960, n. 1154 "Modificazioni e proroga di norme relative alle agevolazioni tributarie a favore della piccola proprietà contadina e dei territori montani".

(13) Legge 12 luglio 1960, n. 726 "Nuova autorizzazione di spesa per la concessione del concorso statale negli interessi dei mutui per la formazione della piccola proprietà contadina e proroga delle norme sulla proprietà contadina".

in attesa dell'entrata in vigore della legge 2 giugno 1961 n. 454 "Piano quinquennale per lo sviluppo dell'agricoltura" (I Piano Verde), che l'aveva ulteriormente estesa al 30 giugno 1965.

In secondo luogo, sul piano delle principali modificazioni intervenute nei livelli delle agevolazioni accordate i provvedimenti sono stati i seguenti:

- per le *agevolazioni tributarie*: i) riduzione a misura fissa dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria sugli atti concernenti la formazione, l'arrotondamento o l'accorpamento della piccola proprietà contadina⁽¹⁴⁾; ii) esenzione dell'imposta di bollo sia per gli atti di trasferimento della proprietà sia per la documentazione (domanda, certificati) da presentare all'Ispettorato provinciale dell'agricoltura⁽¹⁵⁾; iii) esenzione, per un periodo di cinque anni, dall'imposta sul reddito agrario e dominicale relativa ai terreni acquistati, qualora sussistano i requisiti di legge⁽¹⁶⁾;
- per le *agevolazioni creditizie*: con la legge n. 454/61 era previsto che il concorso dello Stato nel pagamento degli interessi sui mutui contratti ai sensi del d.l. n. 114/48 fosse tale per cui sul contadino acquirente dovevano gravare interessi soltanto nella misura del 2%⁽¹⁷⁾; era previsto inoltre che i mutui venissero garantiti dal Fondo interbancario di garanzia costituito fra gli Istituti esercenti il credito agrario di miglioramento⁽¹⁸⁾.

Per effetto delle leggi n. 604/54 e n. 53/56⁽¹⁹⁾, la concessione di agevolazioni tributarie e creditizie - fino a quel momento limitata agli atti di compravendita, di enfiteusi, di affitto e di partecipazione a miglioria con parziale cessione della proprietà del fondo migliorato - veniva estesa anche ad altri atti di trasferimento dei fondi rustici⁽²⁰⁾ aventi prevalentemente "lo scopo di affrancare l'impresa coltivatrice da ostacoli che ne diminuiscano o impediscano l'efficienza e la libertà d'azione" (Corsaro, 1974, p. 368).

La legge n. 53/56 istituiva, inoltre, una nuova categoria di agevolazioni, quella dei sussidi (o contributi a fondo perduto), soppressa poi a metà degli anni sessanta. Il sussidio statale veniva concesso nella misura del 10% per l'acquisto di terreni e case destinati alla formazione e all'arrotondamento della piccola proprietà coltivatrice.

Con la legislazione successiva al d.l. n. 114/48 venivano definiti meglio i requisiti richiesti per poter accedere alle agevolazioni previste per la formazione e l'arrotondamento della piccola proprietà contadina. Innanzitutto, il fondo da acquistare doveva risultare idoneo⁽²¹⁾ a formare una piccola proprietà contadina⁽²²⁾ e a tal fine si doveva tener conto non solo dell'imponibile catastale e della destinazione colturale, ma anche dell'estensione della minima unità colturale intesa, ai sensi dell'art. 846 del codice civile, come "estensione di terreno necessaria e sufficiente per [assorbire] il

(14) Ai sensi dell'art. 28, ultimo comma, della legge n. 454/61. Successivamente, a norma dell'art. 5 della legge 26 maggio 1978, n. 216, la misura fissa dell'imposta di registro e di quella ipotecaria di lire 500 è stata elevata a lire 20.000.

(15) Ai sensi degli artt. 1 e 9 della legge 6 agosto 1954 n. 604 "Modificazioni alle norme relative alle agevolazioni tributarie a favore della piccola proprietà contadina".

(16) A norma dell'art. 28, 2° comma, della legge n. 454/61.

(17) Con il d.l. 24 febbraio 1975, n. 26 - convertito nella legge 23 aprile 1975, n. 125 - gli interessi a carico dell'acquirente sono stati elevati al 3,5%.

(18) I mutui, erogati dagli Istituti esercenti il credito agrario, potevano essere concessi per un importo pari ai due terzi del valore cauzionale del fondo. Purtroppo, la stessa legge prevedeva un'integrazione del mutuo fino all'intero valore cauzionale del fondo da parte degli stessi Istituti di credito oppure, come stabilito dalla legge n. 53/56 (art. 7), su fideiussione prestata dalla Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina per la parte eccedente i due terzi del valore cauzionale del fondo.

(19) Legge 1 febbraio 1956, n. 53 "Provvedimenti per lo sviluppo della piccola proprietà contadina".

(20) Per una specificazione degli atti ammessi al godimento di tali benefici si rimanda oltre al contributo di Corsaro (1974, p. 368), a Grasso (1991, pp. 378-379) e a Guariglia (1993, p. 73).

(21) L'idoneità del fondo viene accertata dall'Ispettorato provinciale dell'agricoltura.

(22) Viene considerata tale una unità poderale a se stante che, per estensione, possa essere coltivata normalmente dalla famiglia contadina e dar luogo a un razionale esercizio di impresa agricola familiare (d.m. 23 gennaio 1928, di attuazione della legge sul credito agrario).

lavoro di una famiglia agricola". Questa specificazione, una delle più importanti, è stata introdotta dalla legge n. 53/56. Il requisito della coltivazione manuale della terra per l'acquirente veniva mantenuto così come la richiesta di non aver venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici. Trovava conferma, inoltre, l'ipotesi di arrotondamento del fondo in caso di insufficienza dei terreni preposseduti a occupare la forza lavorativa della famiglia coltivatrice. Allo scopo di favorire la formazione di una proprietà coltivatrice che fosse proporzionata alla capacità lavorativa del nucleo familiare, con la legge n. 604/54 veniva stabilita un'altra condizione essenziale e cioè che il terreno da acquistare, assieme ai fondi già in possesso dell'acquirente, non doveva eccedere di oltre un decimo la superficie corrispondente alla capacità lavorativa della famiglia coltivatrice.

L'intervento pubblico in favore della formazione della piccola proprietà contadina era fondato, come si è visto, su di un sistema di aiuti che non consentiva appieno l'accesso alla proprietà della terra ai coltivatori non abbienti. Innanzitutto, gli Istituti di credito subordinavano la concessione dei mutui per l'acquisto dei fondi al concorso dello Stato nel pagamento degli interessi; il che rendeva l'intera procedura d'intervento estremamente lenta e farraginosa. In secondo luogo, l'intervento della Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina (ossia prestare fideiussione per la parte di mutuo eccedente i due terzi del valore cauzionale del fondo da acquistare) previsto proprio per facilitare l'accesso alla proprietà della terra ai coltivatori non abbienti, di fatto non aveva operato in questo senso. Dalle convenzioni stipulate, nel 1956 e nel 1960, tra la Cassa e gli Istituti esercenti il credito agrario risultava che la Cassa avesse prestato fideiussione soltanto nei casi in cui la formazione della piccola proprietà contadina rispondeva a "un particolare interesse d'ordine produttivo e sociale" e in tal senso una preferenza era stata accordata alle cooperative di lavoratori agricoli che si proponevano di trasformare "grandi e medie proprietà in imprese contadine organiche e autosufficienti" (Corsaro, 1974, pp. 371-372).

L'ammontare degli stanziamenti statali e la complessità delle procedure burocratiche, per cui i mutui dovevano sottostare al controllo delle banche per le garanzie offerte dal coltivatore acquirente, di fatto hanno limitato la portata delle agevolazioni creditizie. Fin dall'inizio, infatti, i mutui vengono a caratterizzarsi come un tipo di intervento a favore degli acquisti più consistenti e dei coltivatori in grado di offrire le opportune garanzie. A determinare il carattere selettivo dei mutui pare abbia avuto un'influenza decisiva il ruolo di intermediazione fra il coltivatore e lo Stato assunto dalle banche per tutelarsi dagli eventuali rischi. Se per le agevolazioni creditizie si è avuto perciò un impatto di ordine selettivo, con effetti limitati, del tutto differente è stato il comportamento delle agevolazioni fiscali per le quali si è avuto, invece, un impatto generalizzato. Altrettanto vasto è stato l'impatto dei sussidi, di diretta provenienza da fondi statali e con un basso grado di selettività, che presentavano modalità di concessione analoghe a quelle delle agevolazioni fiscali⁽²³⁾ (D'Elia, 1986, pp. 179-181). Purtuttavia, l'importanza delle agevolazioni creditizie risiede proprio nell'influenza che queste possono esercitare sulla decisione di acquisto del coltivatore, anche sotto il profilo qualitativo e quantitativo; diversamente, le agevolazioni tributarie e i sussidi tendono ad assumere un qualche significato essenzialmente in merito alle preferenze accordate per il tipo di impresa a cui tali incentivi vengono concessi (Giacomini, 1982, p. 365).

Come metteva ben in evidenza Bassanelli nel contributo a cui si è già fatto riferimento (1961, pp. 10-11), la normativa in materia fondiaria presentava alcuni aspetti di inadeguatezza rispetto al "problema vero" della proprietà contadina, vale a dire la frammentazione e la polverizzazione dei fondi. In primo luogo, la legge non richiedeva che la proprietà contadina fosse costituita da un unico corpo. In secondo luogo, la legge non diceva nulla a proposito della conservazione della proprietà contadina, dell'esistenza cioè di "un regime particolare per la piccola proprietà [...] che valo-

(23) I sussidi, o contributi a fondo perduto, sono stati aboliti con la legge n. 590/65, per quanto fossero molto richiesti.

rizz[asse] il binomio di appartenenza della terra e lavoro familiare [...]", facendo piuttosto leva sull'erogazione di agevolazioni volte a favorire "l'incontro tra la proprietà del suolo e l'impresa familiare contadina". La legge aveva preferito eludere il problema della frammentazione dei fondi (basti pensare al problema della successione) non proponendo alcun rimedio preventivo "ai mali di cui la piccola proprietà sovente soffre e che ne rendono difficile la conservazione", benché gli artt. 846-848 del codice avessero comunque disciplinato tale aspetto. Ma a tutto ciò si collega il discorso sull'idoneità del fondo a formare una proprietà contadina e, conseguentemente, sui criteri di valutazione dell'idoneità a disposizione degli Ispettorati provinciali dell'agricoltura e rispetto ai quali la legge non offre alcuna misura univoca. A tal proposito, ci sembra interessante riportare una considerazione di Bassanelli: "manifesta appare la vacuità dei criteri con cui la legge pretende saggiare in via preventiva l'idoneità del soggetto e quella dell'oggetto a dare vita ad una feconda e stabile unione nella proprietà coltivatrice" (*ibidem*, p. 13).

Ancora una volta, la produzione legislativa successiva al d.l. n. 114/48 si presenta come un sistema tutt'altro che organico, non in grado di garantire allo Stato "il buon fine dell'operazione di credito agevolato che esso finanzia e aiuta in vario modo". Come ben sottolinea Corsaro (1974, p. 374-375), "la mera decadenza delle agevolazioni concesse senza ulteriori conseguenze per il coltivatore che abbandoni il fondo, la mancanza di un limite di età per beneficiare del credito agevolato [...], la mancanza di una disciplina che garantisca la indivisibilità del fondo acquistato" danno luogo a un concetto di piccola proprietà contadina intesa come "unità agricola autosufficiente che offre del lavoro a determinate persone ma che è, al tempo stesso, svincolata da ogni controllo pubblico nello svolgimento della sua attività".

Una svolta importante si è avuta con la legge 26 maggio 1965, n. 590 "Disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice", con la quale sono state apportate modifiche sostanziali al sistema di interventi in favore della formazione e l'arrotondamento della proprietà contadina disciplinato dalla precedente legislazione.

Innanzitutto, il principio fondato sul concorso dello Stato nel pagamento degli interessi sui mutui contratti per l'acquisto dei terreni è stato sostituito con un sistema in base al quale i mutui vengono concessi con fondi di anticipazione statale. A tal fine è prevista l'istituzione, presso il Ministero dell'agricoltura, di un Fondo di rotazione finanziato dallo Stato⁽²⁴⁾ dal quale vengono tratte le anticipazioni occorrenti agli Istituti esercenti il credito agrario di miglioramento per la concessione dei mutui e dei prestiti.

In secondo luogo, è aumentato l'impegno finanziario assunto dallo Stato per favorire lo sviluppo della proprietà coltivatrice: da un canto, il tasso di interesse sui mutui quarantennali⁽²⁵⁾ a carico del coltivatore acquirente è ridotto ad appena l'un per cento annuo; dall'altro, la concessione dei mutui è passata da una copertura pari ai due terzi del valore cauzionale del fondo acquistato all'intero ammontare del valore di acquisto del fondo medesimo, prezzo ritenuto congruo dall'Ispettorato provinciale dell'agricoltura. In tal modo viene a configurarsi un sistema di interventi in cui il coinvolgimento dello Stato è diretto e globale nel senso che questi anticipa, con la diretta erogazione del credito, l'intero capitale di cui il coltivatore ha bisogno per acquistare il fondo, assumendosene in toto l'onere finanziario. Allo scopo di agevolare l'impresa nel suo momento formativo, la legge, all'art. 2, dispone altresì l'erogazione di prestiti quinquennali al 2% per l'acquisto di macchine, attrezzi e bestiame per la normale dotazione delle aziende di nuova costituzione o comunque ampliate con l'ausilio dei mutui disciplinati dall'art. 1 della legge, purché la richiesta

(24) Oltre che essere formato dai capitali di dotazione statale, il Fondo è altresì alimentato dai rientri delle rate di ammortamento dei mutui.

(25) Con la legge 14 agosto 1971, n. 817 "Disposizioni per il rifinanziamento delle provvidenze per lo sviluppo della proprietà coltivatrice", di integrazione alla legge n. 590/65, la durata dei mutui veniva portata a trent'anni, pur mantenendo il tasso d'interesse all'1%.

venga fatta entro due anni dall'acquisto dei fondi medesimi.

Il nuovo intervento dello Stato a favore della formazione della proprietà coltivatrice si differenzia dal precedente non soltanto in termini di modalità di finanziamento, ma anche nell'entità del finanziamento e nella valutazione operata relativamente alle condizioni a cui è stato effettuato l'acquisto del fondo. Con la nuova legge l'intervento pubblico si ispira a un principio di finanziamento globale dell'acquisto del fondo, prevedendo mutui per l'acquisto della terra, prestiti per l'acquisto delle scorte dell'impresa e, come per il passato, ampie agevolazioni tributarie. Per lo Stato si tratta di un impegno di dimensioni rilevanti, mai assunto in precedenza. Come sostiene Corsaro (1997, p. 420), con la nuova normativa⁽²⁶⁾ si evince "non solo il netto mutamento del sistema, nel senso che lo Stato finanzia ora l'operazione d'acquisto del fondo nella sua totalità, ma anche che il finanziamento globale dell'atto di formazione della proprietà coltivatrice è la regola costante per la sua applicazione".

Con la legge n. 590/65 viene modificato anche il concetto stesso di proprietà coltivatrice cui si ispirano le misure d'intervento statali in materia di credito agevolato. Con l'accezione "piccola proprietà contadina" - adottata dalla precedente legislazione - s'intendeva una mera coincidenza fra la titolarità della terra e la titolarità dell'impresa, per cui l'obiettivo dell'intervento pubblico era, come si è avuto modo di vedere, proprio quello di favorire il raggiungimento della proprietà del fondo da parte del coltivatore. Legato al concetto di minima unità colturale, lo scopo era quello di garantire la sopravvivenza di un nucleo familiare su un fondo in grado di assorbirne sufficientemente la forza lavorativa e di produrre quanto necessario alla sua sussistenza. Con la nuova accezione "proprietà coltivatrice" viene del tutto capovolto il criterio dell'autosufficienza dell'impresa coltivatrice, sul quale si fondava tutta la vecchia legislazione in materia di piccola proprietà contadina. L'obiettivo della legge n. 590/65 ora è quello di favorire la "costituzione di aziende che abbiano caratteristiche e suscettività per realizzare imprese familiari efficienti, sotto il profilo tecnico ed economico" (art. 1). L'intervento dello Stato è sì volto a favorire l'accesso alla proprietà della terra, ma solo nella misura in cui ciò dia luogo alla formazione di un'impresa e, dunque, come tale collegata al mercato al quale destina i propri prodotti. L'elemento che distingue la proprietà coltivatrice dalla piccola proprietà contadina risiede perciò proprio "nell'inserimento dell'impresa nel mercato, postulato dal legislatore come presupposto dell'intervento statale" (Corsaro, 1974, p. 417). Affinché ciò sia possibile è però necessario che il coltivatore beneficiario eserciti abitualmente e con professionalità l'attività agricola, per quanto l'impegno profuso in azienda non debba più essere totalizzante. In termini specifici, con la nuova legge viene a cadere la proporzionalità precedentemente richiesta fra la capacità lavorativa del coltivatore beneficiario e della sua famiglia e l'estensione del fondo da acquistare così come non si fa più esplicito riferimento al requisito della manualità per la conduzione del fondo, come nella passata legislazione. Si tratta di elementi innovativi importanti che introducono nuovi criteri di individuazione del coltivatore diretto ammesso a godere delle agevolazioni. Innanzitutto, la legge n. 590/65 adotta il "criterio di un terzo", introdotto dalla legge n. 454/61, secondo il quale è sufficiente, ai fini del godimento degli incentivi fiscali e creditizi, che il coltivatore dedichi all'azienda almeno un terzo della forza lavorativa necessaria per la normale conduzione del fondo, tenuto conto anche dell'ausilio delle macchine⁽²⁷⁾. Si tratta di un concetto efficientista che riprende appieno la filosofia della politica agraria di quegli anni. All'art. 31 della legge n. 590/65 vengono definiti coltivatori diretti "coloro che direttamente ed abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento ed al governo del bestiame, sempreché la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo

(26) Si fa qui riferimento non solo alla legge n. 590/65 ma anche alla legge n. 817/71.

(27) Per valutare ciò è necessario tener conto dell'estensione del fondo, del tipo di colture esercitate e della composizione del nucleo familiare del coltivatore diretto.

del bestiame"⁽²⁸⁾. Come si può notare, è un concetto più ampio di coltivatore diretto, in base al quale la lavorazione manuale della terra non esaurisce l'attività agricola, ben più articolata nelle diverse mansioni aziendali. In tal modo, "si introducono elementi di natura capitalistica che innovano lo stesso concetto di piccolo imprenditore (art. 2083 cod. civ.)" a seguito anche di un allentamento delle tensioni nelle campagne; inoltre, "la figura tradizionale del coltivatore ne esce rinnovata, assumendo quella di imprenditore agricolo" e attenuando di fatto la figura di colui che "coltiva [il fondo] col lavoro prevalentemente proprio o di persone della sua famiglia" (Grasso, 1991, p. 381). In ciò si ravvisa una presa d'atto da parte del legislatore relativamente alla nuova situazione economica, venutasi a creare a seguito dello sviluppo economico che aveva investito il nostro Paese in quegli anni e del forte esodo che aveva investito le campagne, per cui non è più necessario mantenere all'interno dell'azienda "tutta l'offerta di lavoro della famiglia contadina" in quanto ora "l'obiettivo da perseguire è quello di alimentare il reddito netto dell'imprenditore concreto, migliorando la produttività del lavoro attraverso una maggiore intensità capitalistica e una più efficiente organizzazione dei fattori produttivi impiegati" (Giacomini, 1982, pp. 368-369). Il che rappresenta, senza alcun dubbio, una delle novità più importanti della legge n. 590/65.

In questa nuova concezione dinamica del rapporto fra i diversi fattori dell'azienda agraria, in particolare rispetto al capitale fondiario, si inserisce uno strumento di particolare importanza, introdotto con la legge n. 590/65, e cioè il diritto di prelazione a favore degli affittuari, dei mezzadri, dei coloni e dei compartecipanti che esercitano, da non meno di quattro anni, l'attività agricola sul terreno posto in vendita (art. 8)⁽²⁹⁾. Il riconoscimento di un tale diritto, esteso con la legge n. 817/71 al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti e alle cooperative agricole, "è destinato ad indirizzare la circolazione delle terre verso la formazione o l'arrotondamento della proprietà coltivatrice", attuando così la tendenza, già precedentemente rilevata, a voler favorire l'accesso alla proprietà della terra a chi la lavora (*ibidem*, p. 372). Anche in questo caso, malgrado sia stato portato nuovamente a dieci anni il limite di decadenza dei benefici previsti dalla legge in caso di abbandono del fondo da parte del coltivatore (legge n. 590/65, art. 28)⁽³⁰⁾ e malgrado sia stato disposto un vincolo di indivisibilità trentennale del fondo (legge n. 817/71, art. 11), l'accertamento dei requisiti affidato all'Ispettorato provinciale dell'agricoltura per poter accedere ai benefici di legge riguarda, come per il passato, esclusivamente il momento legato alla conclusione dell'atto di accesso alla proprietà della terra, senza peraltro preoccuparsi del futuro dell'azienda.

L'accertamento effettuato dall'Ispettorato non si fonda più, come con la precedente legislazione, su un giudizio in merito all'idoneità della piccola proprietà contadina a essere autosufficiente ma, tenuto conto della maggiore complessità dell'obiettivo cui tende l'azione della nuova legge, si basa su un giudizio anch'esso più complesso riguardante l'idoneità dell'impresa a divenire tecnicamente ed economicamente efficiente. Quale presupposto per la concessione del credito e allo scopo di evitare il finanziamento di operazioni antieconomiche, l'Ispettorato deve fornire una valutazione delle condizioni di acquisto, accertando che il prezzo di acquisto del fondo sia congruo, cioè "oggettivamente equo"⁽³¹⁾.

Con le leggi n. 590/65 e n. 817/71 di fatto vengono resi più selettivi gli interventi a favore della proprietà coltivatrice, inasprendo la severità nella concessione dei mutui.

(28) Il riferimento a un terzo della forza lavorativa è in relazione al fondo che il coltivatore intende acquistare.

(29) Tale periodo è ridotto a due anni dalla legge n. 817/71 (art. 7).

(30) In precedenza tale limite era stato ridotto a cinque anni, sia per le agevolazioni tributarie (legge n. 604/54) sia per le agevolazioni creditizie (legge n. 53/56).

(31) La congruità viene stabilita sulla base di un prezzo definito con criteri oggettivi e non sul prezzo di acquisto vero e proprio. In termini specifici, il prezzo viene fissato tenendo conto sia dei valori fondiari medi indicati dall'apposita Commissione provinciale sia delle qualità specifiche del fondo da acquistare.

Per quanto abbia segnato una svolta, la legge n. 590/65 in realtà non ha operato una vera e propria frattura con la legislazione precedente, poiché la maggiore selettività degli interventi non ha fatto altro che assecondare ancor più "le dinamiche spontanee di aumento cumulativo delle discrepanze fra realtà produttive efficienti e non", sostenendo il segmento più attivo e consentendo a quello più arretrato di sopravvivere. In tal modo, la cosiddetta "politica del doppio binario" attuata dalla legge n. 590/65 ha operato con continuità e coerentemente con l'obiettivo di pacificazione sociale espresso, come si è già visto, dalla politica a favore della proprietà contadina degli anni cinquanta (D'Elia, 1986, pp. 183-186).

La nuova legislazione non è stata in grado di rappresentare un disegno di ristrutturazione aziendale volto a realizzare imprese efficienti. D'altro canto è proprio il "legame tra il regime vincolistico dei contratti agrari e la legislazione sulla formazione della proprietà coltivatrice che impedisce a queste leggi di diventare un efficace strumento di ristrutturazione aziendale, in quanto gran parte degli acquisti si limita a trasformare soltanto il titolo in base al quale il coltivatore diretto gestisce l'impresa" (Giacomini, 1982, p. 368).

Con il trasferimento delle competenze amministrative alle Regioni, in materia di proprietà coltivatrice⁽³²⁾, si riscontra un adeguamento agli indirizzi precedentemente definiti a livello nazionale, tralasciando di considerare il programma di ristrutturazione aziendale sollecitato dalla Comunità economica europea con le direttive socio-strutturali del 1972 (Grasso, 1991, p. 392). La quasi totalità delle leggi regionali in materia fondiaria si è limitata a prevedere l'erogazione di concorsi nel pagamento degli interessi sui mutui, per quanto la distribuzione territoriale degli stanziamenti a favore della proprietà coltivatrice previsti dalle leggi di spesa regionali sia piuttosto eterogenea. Laddove vi sia comunque una certa disponibilità finanziaria, il ricorso al credito agevolato per l'accesso alla proprietà della terra viene talvolta scoraggiato dalle notevoli lentezze burocratiche a cui sono sottoposte le pratiche per ottenimento del mutuo (INEA, 1993, p. 392). Soltanto in pochi casi le Regioni hanno previsto la creazione di fondi di rotazione o, come è avvenuto più di recente, hanno preso in considerazione l'accesso alla terra dei giovani agricoltori.

Se con il d.p.r. n. 616/77 le agevolazioni creditizie sono passate alle Regioni, per le agevolazioni tributarie i vari provvedimenti legislativi emessi a favore della formazione e arrotondamento della proprietà contadina hanno riguardato, pressoché esclusivamente, la proroga delle stesse, in un susseguirsi di rinvii che, a partire dalla legge n. 604/54, hanno interessato quarant'anni di politica fondiaria, secondo il seguente calendario:

Legge 6 agosto 1954, n. 604 (art. 6)	scadenza al 20 marzo 1957
Legge 1 febbraio 1956, n. 53 (art. 1)	scadenza al 30 giugno 1960
Legge 5 ottobre 1960, n. 1154 (art. 1)	scadenza al 30 giugno 1965
Legge 2 giugno 1961, n. 454 (art. 27)	idem
Legge 26 maggio 1965, n. 590 (art. 26)	scadenza al 30 giugno 1983
D.l. 12 sett. 1983 n. 463 conv. in legge 11 nov. 1983, n. 638 (art. 25)	scadenza al 30 giugno 1988
Legge 10 agosto 1988, n. 349 (art. 1)	scadenza al 31 dicembre 1991
Legge 30 dicembre 1991, n. 413 (art. 70)	scadenza al 31 dicembre 1993
D.l. 23 ottobre 1996, n. 542 conv. in legge 23 dic. 1996, n. 649 (art. 2)	scadenza al 31 dicembre 1997.

Attualmente nel disegno di legge collegato alla Finanziaria per il 1998 è prevista un'ulteriore proroga al 31 dicembre 1999 della scadenza per poter accedere alle agevolazioni tributarie,

(32) La legge n. 817/71 ha disciplinato il funzionamento del Fondo di rotazione ripartendone le disponibilità finanziarie fra le Regioni. Con il d.p.r. n. 616/77 il fondo di rotazione viene soppresso e le relative disponibilità finanziarie confluiscono nel fondo per il finanziamento dei programmi regionali di sviluppo.

rischiando in tal modo di trascinarsi nel nuovo millennio una misura che nella sua provvisorietà è diventata ormai stabile. In ogni modo, le agevolazioni tributarie riguardano: i) l'imposta di registro dovuta nella misura fissa di lire 250.000, anziché per un ammontare pari al 15% (8% nel caso di imprenditori agricoli a titolo principale) del valore imponibile; ii) l'imposta catastale dovuta nella misura ordinaria dell'1% sul valore imponibile; iii) l'imposta ipotecaria dovuta nella misura fissa di lire 250.000, in luogo dell'aliquota ordinaria del 2%.

Come si può notare, si tratta di modifiche che hanno toccato solo marginalmente l'intervento pubblico a favore delle strutture fondiariae. Se in tutti questi anni ben poco si è fatto in materia di politica fondiaria, di recente alcune iniziative a livello nazionale fanno ben sperare in un rinnovato interesse nei confronti di questa materia. Da un lato, è in discussione il disegno di legge per la riforma della Cassa per la formazione della proprietà contadina che, dopo quasi cinquant'anni di attività di ristrutturazione e di riordino fondiario in campo agricolo, cambia denominazione e aggiorna i suoi obiettivi e le procedure d'intervento. Dall'altro lato, è in discussione un'interessante iniziativa legislativa relativa al disegno di legge per favorire l'ingresso dei giovani in agricoltura. Questa iniziativa, per il cui approfondimento si rimanda all'apposito capitolo, prevede incentivi volti a favorire la formazione professionale dei giovani agricoltori e il miglioramento delle strutture agrarie. A tal fine, per garantire la conservazione dell'integrità dell'azienda agricola, secondo quanto stabilito dalla legge sulla montagna n. 97/94, viene modificato il regime successorio per gli eredi interessati alla coltivazione con meno di 40 anni. Altri incentivi alla ricomposizione fondiaria attraverso la Cassa per la formazione della proprietà contadina riguardano la destinazione prioritaria delle disponibilità della Cassa per operazioni di acquisto effettuate da giovani agricoltori.

Ancora più recente è un progetto predisposto nel 1997 dal Ministero per le politiche agricole nell'ambito del Programma operativo multiregionale "Ristrutturazione fondiaria e nuova imprenditorialità agricola" allo scopo di favorire l'acquisto dei terreni da parte degli agricoltori che operano nelle regioni dell'Obiettivo 1. Ciò è stato reso possibile dopo che la Comunità aveva incluso la misura "acquisto terreni" fra le azioni cofinanziabili nell'ambito dei programmi di ristrutturazione fondiaria. Tale programma è stato approvato dal Comitato di sorveglianza del Quadro comunitario di sostegno, con la previsione di poter accedere, per questa misura, a fondi comunitari pari a circa 19 miliardi di lire. L'obiettivo di questa operazione è evidentemente quello di adeguare, sul versante strutturale, le aziende agricole italiane agli standard europei.

5.2 L'azione della Cassa per la formazione della proprietà contadina

In tema di ristrutturazione fondiaria, l'ente che dal dopoguerra ad oggi ha più di altri svolto in Italia una incisiva attività è stata la Cassa per la formazione della proprietà contadina. L'azione svolta è stata inizialmente di complemento delle attività di riforma fondiaria e di consolidamento dell'impresa diretto coltivatrice, per evolvere poi verso forme di intervento sempre più orientate alla costituzione di imprese agricole efficienti in grado di affrontare il mercato.

L'attività dell'Ente ha determinato a partire dal 1948 ad oggi la costituzione di circa 20 mila aziende, mediante l'acquisto e l'assegnazione, con patto di riservato dominio, di oltre 310 mila ettari, attivando oltre 60.000 assegnatari (quindi imprenditori veri e propri) unitamente all'attivazione di nuovi posti di lavoro con un costo relativamente contenuto per la collettività (tab. 5.1). Tale basso costo è giustificato dalla capacità di parziale autofinanziamento dell'Ente, capacità attivatasi con il fondo di rotazione del capitale. Infatti, l'Ente non eroga aiuti a fondo perduto ma agevola l'imprenditore nell'acquisizione del capitale fondiario attraverso la disponibilità del "tempo" ovvero la possibilità di utilizzare subito il fattore primario della sua attività (la terra) pagandolo nei successivi 30 anni, ad un tasso agevolato e quindi con una rata "sopportabile" rispetto ai risultati eco-

nomici e finanziari della sua impresa. Questo sistema di intervento ha permesso di attivare uno specifico “fondo di rotazione del capitale”, attraverso il quale, ad esempio, nell’ultimo decennio la Cassa ha potuto finanziare quasi il 40% della sua azione, oltre che versare più di 160 miliardi di imposte e tasse (tab. 5.2).

Va inoltre sottolineato che l’Ente pone una particolare attenzione nel creare le condizioni di base per costruire efficienti imprese coltivatrici sia sotto il profilo tecnico che economico. Uno dei presupposti di base della sua operatività è stato quello di dotare l'azienda che veniva costituita di una superficie adeguata alle capacità lavorative della famiglia coltivatrice e quindi di creare le condizioni tecniche per il conseguimento di un sufficiente reddito. Tali considerazioni trovano ampia riprova nei dati riportati nella tabella 5.1, attraverso la quale si può constatare che la superficie media degli interventi è aumentata sostanzialmente nel tempo. I valori piuttosto contenuti che si registrano nel periodo 1948-60 (circa 5,2 ettari) sono strettamente dipendenti da un indirizzo politico che privilegiava nel dopoguerra gli aspetti occupazionali e di stabilizzazione sociale rispetto alla ottimale organizzazione aziendale. Nel momento in cui l'Ente si è svincolato da tale politica di intervento, il valore medio della superficie assegnata è risultato molto vicino ai 30 ettari per azienda.

Tab. 5.1 - Attività della Cassa per la formazione della proprietà contadina dal 1948 al 1996.

	48-60	61-70	71-80	81-90	91-96	Totale 48-96
Numero interventi (n.)	9.963	2.346	1.802	3.423	1.889	19.423
Superficie (ha)	52.277	51.613	65.636	97.884	44.315	311.725
Investimento a valori correnti (mld)	15	44	158	744	563	1.524
Investimento a valori costanti (mld 1996)	258	560	906	1.094	591	3.409
Assegnatari della Cassa (n.)	32.878	7.742	5.947	11.296	6.021	63.884
Superficie media degli interventi (ha)	5,2	22,0	36,4	28,6	23,5	16,0
Investimento medio per intervento (mil)	25	239	503	320	313	176
Investimento medio per ettaro (mil/ha)	4,9	10,8	13,8	11,2	13,3	10,9
Investimento medio per assegnatario (mil/ULA)	7,8	72,3	152,3	96,8	98,2	53,4

Fonte: Cassa per la formazione della proprietà contadina

Tab. 5.2 - Attività finanziaria della Cassa per la formazione della proprietà contadina dal 1988 al 1997 (in miliardi di lire).

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997*	Totale 88-97
Richieste di intervento	246	277	251	286	274	134	95	113	125	220	2.021
Investimenti a valori correnti	63	94	114	113	84	60	120	94	87	60	889
di cui:											
- tramite nuovi apporti al capitale	39	60	80	64	35	35	85	65	50	30	543
- tramite il fondo di rotazione cassa	24	34	34	49	49	25	35	29	37	30	346
Imposte e tasse versate dalla cassa	5	10	8	14	16	20	20	23	24	23	163

Fonte: Cassa per la formazione della proprietà contadina

* Stima

La successiva stabilizzazione verso valori leggermente più contenuti, ma pur sempre di rilievo, a partire dagli inizi degli anni ottanta trova spiegazione nei nuovi interventi che la Cassa ha indirizzato verso il settore delle colture protette e vivaistiche. Come noto, le aziende appartenenti a

questa tipologia produttiva hanno una superficie limitata a fronte di redditi unitari molto elevati. La superficie media assegnata risulta quindi statisticamente più contenuta, anche se le performance economiche si sono di molto migliorate.

Comunque, anche considerando il rapporto medio tra superficie acquistata e imprese costituite dal 1948 al 1996 esso risulta pari a oltre 16 ettari (tab. 5.1), valore sicuramente ottimale, specie se confrontato con la superficie media aziendale a livello nazionale (pari a 7,5 ettari). Va precisato, inoltre, che per un'alta percentuale di casi la superficie assegnata è andata ad arrotondare una precedente base fondiaria condotta dal coltivatore richiedente, per cui l'intervento della Cassa ha assunto una incidenza di tutto rispetto nel panorama agricolo nazionale ed ha consentito la formazione di aziende almeno di livello europeo.

Tali risultati sono stati raggiunti da parte della Cassa grazie ad un investimento complessivo pari a circa 3.400 miliardi, espressi in valori costanti 1996 (tab. 5.1). Tale spesa però è stata generata in parte attraverso gli apporti pubblici al capitale dell'Ente ed in parte tramite il fondo di rotazione alimentato dai rientri determinati dalle rate rimborsate dagli assegnatari. Considerando le principali voci di entrata (apporti al patrimonio e rate rimborsate dagli assegnatari) e di uscita (acquisto terreni e imposte e tasse) registrate tra il 1988 e il 1997 (tab. 5.2), l'incidenza delle nuove dotazioni apportate al patrimonio dell'Ente rispetto agli acquisti di terreni effettuati dalla Cassa raggiunge il 60% degli investimenti, mentre il restante 40% delle assegnazioni, il 100% delle imposte e delle tasse e il 100% delle spese per il personale e per la gestione sono stati sostenuti attraverso le rate di prezzo rimborsate dagli assegnatari e quindi tramite il fondo di rotazione della Cassa.

Purtroppo la Cassa ha dovuto contare, negli ultimi anni, quasi esclusivamente sulle risorse derivanti dal suo fondo di rotazione per far fronte alle innumerevoli richieste di intervento provenienti dal mondo agricolo ed in particolare da parte dei giovani agricoltori. L'apporto al patrimonio della Cassa è andato assottigliandosi, passando dagli 85 miliardi del 1994 ai 30 miliardi previsti dalla finanziaria 1997. Come evidenziato in precedenza, non va dimenticato che l'Ente paga oneri tributari consistenti sui propri redditi e proventi patrimoniali (costituiti dalle quote interessi sui capitali mutuati). Si tratta infatti di un esborso di tutto rispetto - pari a circa 25 miliardi all'anno - che avrebbe potuto avere più mirata destinazione qualora la Cassa fosse esentata dall'alimentare questa vera e propria partita di giro con l'Erario.

Sulla base delle attuali risorse, i risultati conseguiti nel corso del 1996 evidenziano che sono state 215 le nuove iniziative finanziate, riguardanti circa 6.000 ettari di superficie per un controvalore pari a circa 87 miliardi.

Attraverso un'analisi di dettaglio sull'attività svolta si può notare una differenziata operatività territoriale tra regione e regione, spiegabile in relazione ad una diversa vivacità operativa mostrata da parte degli imprenditori agricoli operanti nelle diverse regioni italiane, con la conseguente differenziata quantità di richieste di intervento pervenute all'Ente. Al riguardo particolarmente attiva è risultata l'Emilia Romagna, dalla quale sono arrivate nel corso dell'anno 66 nuove richieste di intervento, mentre sono state stipulate 55 iniziative che hanno rappresentato circa il 24% in termini di superficie ed il 36% in termini di investimento effettuato dalla Cassa nel 1996.

Anche per le altre regioni è stato raggiunto un buon livello operativo ed in particolare si possono sottolineare i risultati conseguiti in Basilicata, Lazio, Lombardia, Piemonte, Puglia e Toscana.

L'ampiezza media delle aziende assegnate pone, ancora una volta, la Cassa ad un livello estremamente alto nell'ambito del panorama agricolo italiano: infatti, rispetto ai 5 ettari medi di superficie utilizzabile rilevati dal Censimento dell'agricoltura del 1990 per le aziende agricole italiane, la Cassa ha conseguito con il suo intervento una ampiezza media pari a circa 28 ettari, con punte superiori ai 50 ettari in alcune regioni quali la Toscana e l'Umbria. Superfici aziendali contenute sono riscontrabili solo in due regioni (Liguria e Campania) nelle quali però alla minore dimensione si contrappongono indirizzi colturali ad elevatissima redditività - floricoltura in serra,

vivaismo e frutticoltura altamente specializzata -, che evidentemente richiedono investimenti unitari di più elevata entità ma che al contempo permettono un ritorno economico di sicuro rilievo. Va ricordato, inoltre, che la base fondiaria assegnata viene frequentemente accorpata a quella già condotta in precedenza dagli assegnatari, per cui la produzione lorda vendibile media complessiva conseguita dalle aziende risulta sempre superiore ai 100 milioni di lire.

Per quanto riguarda invece l'investimento medio per intervento, i 403 milioni per iniziativa rappresentano un importo contenuto sia perché ritornano all'Ente attraverso la rata annua di pagamento del prezzo di assegnazione (e quindi alimentano il fondo di rotazione del capitale), sia perché consentono mediamente di creare occupazione (soprattutto giovanile) per più di 5 unità lavorative medie per intervento.

Il dato relativo alla creazione e al consolidamento dei posti di lavoro è, ovviamente, il risultato della media tra i casi di assegnazione a singole famiglie coltivatrici (2,1 unità medie per assegnazione) e quelli a cooperative agricole di conduzione (87,7 unità medie per assegnazione). Nel caso delle cooperative il numero di occupati risulta sempre molto più alto rispetto alle assegnazioni a singole famiglie coltivatrici, soprattutto nel caso delle 6 iniziative riguardanti l'Emilia Romagna, per le quali all'efficienza produttiva si associa un consolidato spirito cooperativistico che consente performance produttive di sicuro rilievo.

In generale, se si analizza l'impegno finanziario sostenuto dalla Cassa per l'attivazione di tutte le iniziative stipulate nel corso del 1996, emerge che il costo reale per la collettività (ovvero l'investimento medio per unità lavorativa attivata) è stato pari a soli 76 milioni per occupato, a cui si contrappone un sicuro e duraturo risultato positivo sia in termini occupazionali che di sviluppo imprenditoriale nel settore primario.

Inoltre, non va dimenticato che il modello di intervento utilizzato dalla Cassa prevede la restituzione da parte dell'assegnatario del prezzo di acquisto del terreno, per cui si ottiene il doppio vantaggio di un limitatissimo costo effettivo per la collettività e di un monitoraggio continuo degli sviluppi imprenditoriali conseguiti dall'assegnatario (in quanto questo è legato alla Cassa attraverso il patto di riservato dominio sui terreni).

Interessante appare anche una considerazione in merito alla età media degli imprenditori che hanno utilizzato l'intervento della Cassa nel corso del 1996. Infatti delle 1.143 unità lavorative attivate (ULA), ben 856 presentano una età inferiore ai 40 anni, per cui quasi il 75% della forza lavoro è risultata appartenere alla fascia di età attualmente considerata "giovane" e che ormai rappresenta l'obiettivo primario di tutti gli interventi pubblici riguardanti, a livello nazionale e comunitario, il settore agricolo. Inoltre, il rimanente 25% di ULA attivate nel corso del 1996 è rappresentato da agricoltori che arrotondano una preesistente base fondiaria per portarla a più elevati livelli di efficienza. Tuttavia anche nel caso di questi assegnatari non sono stati superati mai i 50 anni di età, stante la stretta relazione tra età dell'assegnatario e periodo di durata del rapporto contrattuale che questi instaurano con la Cassa.

In un periodo di profondi cambiamenti dal punto di vista istituzionale qual è quello che stiamo attraversando, appare oltremodo utile avviare una approfondita analisi in merito alle procedure di intervento che la Cassa dovrà adottare in futuro per assecondare il nuovo assetto istituzionale che si va delineando, attraverso tutta una serie di provvedimenti di legge che si occupano a vario titolo del futuro dell'Ente.

La Cassa, unico ente pubblico che caratterizza la sua azione proprio in materia di ristrutturazione fondiaria, può dare oggi una risposta moderna e concreta purché si affrontino i nodi che in passato hanno fortemente condizionato la sua azione ed in particolare il nodo finanziario e quello legislativo. I problemi relativi al nodo finanziario derivano dalle scarse risorse che lo Stato ha in questi anni destinato all'intervento in campo fondiario (intorno ai 50/60 miliardi/anno) a fronte di esigenze notevolmente superiori (richieste di finanziamento per oltre 300 miliardi/anno). Questi

dati si riferiscono, peraltro, alle sole domande già “espresse”, mentre notevolmente superiori sarebbero le esigenze qualora si avviasse un’azione di “attacco” risolutivo del problema.

Per quanto concerne i limiti del quadro legislativo, essi riguardano norme ormai superate che attengono:

- a) alle figure professionali che possono accedere all’intervento della Cassa (“manuali coltivatori della terra”);
- b) al vincolo trentennale di indivisibilità delle aziende acquisite con l’intervento Cassa;
- c) al regime successorio;
- d) al diritto di prelazione;
- e) agli aspetti fiscali legati ai passaggi di proprietà;
- f) alle norme sull’affitto dei fondi rustici.

Questi temi rappresentano quindi la base di partenza per l’avvio dell’azione di riforma dell’Ente al fine di predisporlo per rispondere al meglio alle esigenze del nostro mondo agricolo. Tra i diversi progetti di riforma presentati ed attraverso i quali troveranno concretizzazione le direttive di riorganizzazione della Cassa, si ritiene utile in questa sede richiamare i seguenti:

- il decreto legislativo 4 giugno 1997, n. 143 (istitutivo del Ministero per le politiche agricole) in cui all’articolo 3 viene delineato il percorso di riforma degli Enti vigilati dal soppresso Miraaf;
- il progetto di legge su “*Nuove norme in materia di contratti agrari*”, il quale prevede la trasformazione della Cassa FPC in Agenzia Nazionale per il Riordino Fondiario, con l’obiettivo di rilanciare il processo di ristrutturazione fondiaria in Italia;
- le proposte di legge sulla “*Promozione e valorizzazione della imprenditoria giovanile in agricoltura*”, con le quali viene delineato per la Cassa un ruolo primario nel processo di ringiovanimento dell’agricoltura italiana ed in particolare viene prevista la possibilità per le Regioni e Province autonome di stipulare convenzioni con la Cassa allo scopo di cofinanziare progetti per l’insediamento di imprese condotte da giovani di età inferiore a 40 anni in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o di coltivatore diretto.

Inoltre occorre segnalare gli aspetti innovativi e di forte impatto con l’operatività della Cassa rappresentati da altri due atti e precisamente:

- la legge 31 gennaio 1994, n. 97 “*Nuove disposizioni per le zone montane*”, che assegna alla Cassa un ruolo primario per la conservazione dell’integrità delle aziende agricole ricadenti in zone montane;
- gli accordi di programma tra la Cassa ed alcune Regioni, volti ad avviare specifici *Progetti pilota* per la sperimentazione di nuove forme di collaborazione operativa tra l’Ente e le Regioni, con lo scopo di impostare innovative forme di intervento nel campo della ristrutturazione fondiaria, in sinergia con l’azione di sostegno alle giovani imprese agricole svolta dalla Regione.

Negli atti richiamati in precedenza sono presenti diverse novità legislative e procedurali, le quali richiedono un particolare impegno da parte della struttura interna della Cassa affinché sia pronta a fornire nuovi e adeguati strumenti operativi, idonei al raggiungimento degli obiettivi assegnati. Tuttavia va sottolineato, ancora una volta, che all’ampliamento dei compiti e delle funzioni che il nuovo Ente è chiamato a svolgere, non ha fatto finora riscontro alcun adeguato rifinanziamento. Appare quindi ovvio che qualsiasi progettualità futura sulle modalità di azione dell’Ente nel settore della ristrutturazione fondiaria e del ricambio generazionale in agricoltura risulta fortemente a rischio se tale aspetto non verrà adeguatamente affrontato e risolto.

6. I CONTRATTI AGRARI

Le caratteristiche economiche e l'evoluzione della legislazione italiana in tema di affitto di fondi rustici possono essere esaminate a partire dalle singole norme contenute nei contratti. Le norme nascono dalla necessità di garantire la giusta convenienza nello scambio del bene tra i due contraenti. Le dinamiche economiche settoriali e generali sono il primo fattore che contribuisce a determinare l'insieme delle norme. Non mancano peraltro altri fattori legati ad esempio alle consuetudini locali che influenzano la stipula dei contratti. Inoltre non si può dimenticare l'intervento dello Stato che solitamente per mezzo di una specifica legislazione detta alcune norme valide per tutti i contratti.

Nel nostro Paese il contratto d'affitto di fondi rustici è stato regolato fino agli inizi di questo secolo nella sfera dei rapporti di diritto privato. È soltanto a partire dal primo dopoguerra che si cominciano a definire i criteri per attuare specifici interventi legislativi, volti a regolare la conduzione dei fondi rustici con il sistema dell'affitto. Malgrado l'istituto dell'affitto abbia ormai una precisa veste giuridica che impone il rispetto di alcune regole, è ancora frequente in certe zone il ricorso a forme consuetudinarie basate su accordi verbali. Si tratta di forme contrattuali spesso molto diverse dai contratti d'affitto regolati da una precisa legislazione o stipulati in base a capitoli che possono regolamentare localmente i rapporti tra concedente e concessionario. La diffusione di queste differenti pratiche varia in funzione del radicamento di certe tradizioni locali e delle concezioni giuridiche, economiche e politiche che si manifestano nel tempo. È molto importante ricordare che i rapporti regolati in modo autonomo rispetto alle disposizioni di legge possono avere maggiore diffusione proprio quando queste ultime sono apertamente in contrasto con i segnali provenienti dal mercato. Di fatto discipline legislative troppo rigide perdono di significato quando sono necessari profondi mutamenti del quadro strutturale o quando la materia non riveste più grande importanza per la collettività.

Dall'ultima importante modifica - la legge n. 203 del 1982 - è scaturito un nuovo indirizzo per la materia contrattualistica. L'ormai famoso articolo 45 consente di stipulare contratti in deroga alle norme vigenti con l'assistenza delle organizzazioni professionali che si fanno garanti dell'accordo. In alcune province sono anche stati siglati degli accordi collettivi allo scopo di ricondurre a regole comuni i singoli contratti, spesso molto diversificati tra loro. Purtroppo il numero di province che ha scelto la strada dell'accordo collettivo non è molto elevato. Nella tabella 6.1 si riporta l'elenco delle 16 province e delle 2 regioni che hanno provveduto a siglare un capitolo, ricordando che non sempre i documenti sono stati approvati da tutte le organizzazioni locali dei concedenti e dei concessionari. Le notizie sugli accordi sono state ricavate dalla stampa agricola specializzata e da riviste di giurisprudenza, per cui vi possono essere alcune lacune soprattutto per quanto riguarda l'eventuale data di revisione dell'accordo.

Alla fine del 1996 è stato presentato anche l'accordo collettivo nazionale, messo a punto negli ultimi due anni unitariamente dalla Federazione nazionale della proprietà fondiaria e dalle tre principali organizzazioni professionali di agricoltori (Coldiretti, Confagricoltura e Confederazione Italiana Agricoltori), ma purtroppo siglato senza l'approvazione della Coldiretti. Si tratta dell'unico neo in un'iniziativa che ha il pregio di stimolare la definizione di accordi collettivi a livello locale e l'ulteriore diffusione dei patti in deroga. L'accordo nazionale, composto di sei articoli, fissa alcune regole che le organizzazioni firmatarie saranno tenute a rispettare nella stipula dei contratti per i prossimi cinque anni. Le norme generali potranno essere opportunamente adattate alle realtà locali con specifici protocolli di intesa.

Il breve esame che seguirà riporta alcune considerazioni sui principali elementi contrattuali

definiti al momento della cessione temporanea del fondo con particolare riferimento alle norme contenute in alcuni accordi collettivi. Alla fine del capitolo viene fatto il punto sulla più recente evoluzione legislativa e sugli effetti che sta creando sulle aspettative degli operatori del settore.

Tab. 7.1 - Elenco degli accordi collettivi siglati dalle organizzazioni di categoria dal 1987 ad oggi

Accordi provinciali:			Accordi regionali:		
	Data firma	Revisione		Data firma	Revisione
Alessandria	1993	1996	Lombardia	1993	—
Bergamo	1995	—	Sardegna	1997	—
Brescia	1992	—			
Como	1993	—			
Lecco	1993	—			
Pavia	1995	—			
Trento	1995	—			
Treviso	1992	—			
Verona	1989	—			
Vicenza	1992	—			
Pordenone	1997	—			
Bologna	1991	1997			
Ferrara	1988	1994			
Parma	1993	—			
Ravenna	1987	—			
Cosenza	1991	—			

La *determinazione del canone* può avvenire secondo modalità molto diversificate. Normalmente si distinguono tre tipi di accordo - il canone in denaro, il canone in prodotti e il canone come percentuale sulla produzione lorda vendibile - a cui corrisponde una diversa partecipazione del proprietario fondiario ai rischi d'impresa (Galletto, 1990). Nel primo caso l'invarianza del canone esclude il proprietario da eventuali extraprofitti derivanti da annate particolarmente favorevoli in termini di rese o prezzi, in compenso i rischi sono minimizzati e legati soprattutto alla solvibilità dell'affittuario. Per quest'ultimo la situazione è esattamente opposta, in quanto può usufruire di tutto il margine in più derivante nelle annate favorevoli, ma rischia di sottoremunerare i fattori produttivi da lui immessi nel ciclo produttivo nelle annate meno favorevoli. Va sottolineato che il canone fisso in denaro consente il massimo grado di libertà nelle scelte gestionali all'affittuario. Al fine di evitare che la fissazione del canone porti alla creazione di rendite a favore di uno dei due contraenti, tanto più probabili quanto più lunga è la durata del rapporto, in molti casi viene imposta la clausola della rinegoziazione periodica del canone.

Per ovviare a questo inconveniente vi è la possibilità di collegare il canone ai prezzi di un paniere di prodotti agricoli per cui le variazioni ponderate dei prezzi consentono di variare automaticamente il livello del canone anno per anno (canone in denaro con riferimento a prodotti). In questo caso il proprietario fondiario rimane escluso dai rischi (e benefici) derivanti dalla variabilità delle rese e partecipa ai rischi connessi all'andamento del mercato. Comunque si rilevano almeno due inconvenienti anche nel caso del canone indicizzato. In primo luogo nel caso di contratti di lunga durata lo sviluppo tecnologico, favorendo un graduale aumento delle rese, determina una posizione di quasi-rendita per l'affittuario. Secondariamente le modifiche nella struttura degli interventi di sostegno al reddito possono generare effetti perversi sulla indicizzazione del canone. È il caso del sistema di aiuti al reddito previsto dalla riforma MacSharry che per compensare la dimi-

nuzione dei prezzi concede delle compensazioni ettariali, inducendo comunque una riduzione del canone legato al prezzo dei prodotti.

L'affitto a quote prevede la corresponsione di una quota parte della produzione lorda vendibile al concedente. In molti casi è prevista anche la partecipazione del proprietario fondiario alle spese di coltivazione. Quindi la scelta del riparto della produzione dipende, oltre che da consuetudini locali e qualità dei terreni, anche dal grado di compartecipazione alle spese di coltivazione. Ovviamente in questo caso il canone dipende molto dal tipo di colture che si intende coltivare e dall'impiego efficiente dei mezzi tecnici, quindi il grado di interessenza del concedente nella gestione è normalmente superiore rispetto agli altri tipi di canone. Di conseguenza diminuisce il grado di libertà del concessionario e aumenta anche il numero di clausole da introdurre alla stipulazione del contratto. È evidente che con l'affitto a quote e la partecipazione del proprietario fondiario alle spese e alla gestione si passa gradualmente da un contratto di scambio ad un contratto associativo.

Accanto alla definizione del canone secondo la libera contrattazione delle parti, vi è la possibilità di determinarlo per via legislativa, come succede tuttora in Italia per una parte dei contratti d'affitto. La necessità di intervenire con una disciplina legislativa in materia è legata essenzialmente a particolari condizioni economiche e politiche tipiche di alcuni periodi storici. Le basi teoriche dell'intervento legislativo in materia, per quanto concerne l'Italia, possono essere fatte risalire al periodo tra le due guerre quando la disparità del potere contrattuale a favore dei concedenti rispetto ai concessionari era piuttosto forte e si rifletteva su livelli del canone d'affitto tanto più elevati, quanto maggiore era la concorrenza tra gli affittuari. Per cercare di ovviare a queste distorsioni Serpieri propose che la determinazione del canone contemplasse non soltanto la redditività del capitale fondiario, ma anche la giusta remunerazione del lavoro svolto dall'affittuario (Saccomandi, 1972). Lo Stato doveva, quindi, garantire "equi" redditi a tutte le figure economiche sulla base di ipotesi di perfetta concorrenza sui mercati e assenza di fattori di influenza extramercantili.

Le vicende susseguitesì nel dopoguerra hanno gradualmente spostato la determinazione del canone al di fuori dell'accordo tra i contraenti, prima offrendo la possibilità di rivolgersi alle Commissioni tecniche provinciali per ottenere una determinazione del canone secondo equità ed infine stabilendolo per via amministrativa sulla base della qualità dei terreni e della redditività fondiaria. In particolare la legge n. 567 del 1962 rappresenta "il vero atto di nascita del sistema dell'equo canone per l'affitto dei fondi rustici" (Casadei, 1989) in quanto i canoni calcolati dalle Commissioni diventano obbligatori. I criteri seguiti nella formazione delle tabelle dei canoni d'affitto per zone agrarie omogenee, per qualità e classi dei terreni e per tipi di azienda riguardano i dati economici e produttivi del fondo a cui va aggiunta la finalità sociale della equa remunerazione del lavoro dell'affittuario e della sua famiglia (art. 3 della legge n. 567/62).

Come noto, quest'ultimo provvedimento, fu ulteriormente modificato con la legge n. 11 del 1971, con la motivazione che le Commissioni di fronte alle difficoltà estimative nell'applicare i criteri suggeriti dalla legge del 1962 facevano riferimento essenzialmente ai valori di mercato, che a loro volta incorporavano anche gli elementi di rendita monopolistica che si intendeva contrastare proprio con la legge n. 567. La scelta di utilizzare come base perequativa il reddito dominicale rivalutatosi iscritto al Catasto - confermata dalla legge n. 203 del 1982 - ha portato a scegliere quindi un criterio essenzialmente politico nella definizione del canone equo (Saccomandi, 1972; Casadei, 1989).

Il risultato, tuttora visibile, di tale scelta ha comportato la determinazione di canoni piuttosto esigui e molto distanti dalla realtà del mercato fondiario. Secondo i principi economici una forte disparità tra prezzo d'uso delle risorse determinato esogenamente e prezzo di mercato comporta inefficienze più o meno gravi nell'allocazione delle risorse.

La possibilità di stipulare accordi in deroga alle norme introdotte dalla legge n. 203/82 ha

modificato sensibilmente il quadro di riferimento per la determinazione dei canoni d'affitto, reintroducendo alcuni meccanismi di calcolo ricordati precedentemente. Negli accordi provinciali di Ravenna, Ferrara, Vicenza, Pavia, Bergamo e Brescia si fa esplicito riferimento a determinate quantità di prodotti, mentre a Bologna vengono indicati i valori minimi. A Pordenone il riferimento ai prodotti è più generico e si tiene conto dello stato di produttività del fondo. Anche a Verona il riferimento è generico ma si assicura che il canone non superi $\frac{1}{3}$ della produzione lorda vendibile, a Cosenza sono stabiliti valori minimi e massimi in funzione della zona altimetrica. Per la provincia di Alessandria sono stabiliti per ogni tipologia colturale i canoni minimi e massimi per le zone di collina e per quelle di pianura riferiti a terreni privi di fabbricati rurali. Solo per i vigneti la determinazione del canone fa riferimento a determinate quantità di prodotto che variano in funzione del tipo di vitigno. A Treviso i canoni minimi e massimi dei vigneti e dei seminativi sono stabiliti per ogni regione agraria. In tutti i casi sono previsti vari coefficienti di adeguamento in funzione della presenza di miglioramenti fondiari, di colture particolari e della fertilità del suolo. A Trento si fa riferimento ai valori tabellari previsti per l'equo canone con la possibilità di aumentare il livello per le coltivazioni arboree in funzione del tipo di aree e di varietà. Per l'aggiornamento sono previste due procedure: variazioni annuali deliberate dalla Commissione tecnica provinciale o variazioni delle quotazioni medie dei vari prodotti presi a riferimento per la determinazione del canone. Al riguardo l'accordo nazionale stabilisce che il canone venga pattuito liberamente tra le parti che sono invitate a modificare i meccanismi di determinazione qualora intervengano sensibili modifiche nelle politiche di sostegno. Infine sono previste maggiorazioni del canone per durate contrattuali superiori a quelle minime.

Per quanto riguarda la *durata del contratto* si sottolinea la correlazione con lo stato di conservazione del suolo, infatti durate medio-lunghe assicurano l'interesse del conduttore per il mantenimento di una buona fertilità del suolo durante la maggior parte del periodo. Soltanto in vista della scadenza del contratto l'affittuario può essere spinto a consumare le riserve di fertilità. Nei contratti di breve durata gli anni di fine contratto ricorrono più spesso e quindi risulta più frequente, in linea teorica, uno stato di cattiva conservazione della fertilità naturale del terreno. Per contro va ricordato che la possibilità di rinnovo del contratto dovrebbe incentivare l'uso oculato del fondo da parte dell'affittuario.

La definizione di una certa durata del contratto può creare una differenza di valore dei terreni affittati rispetto a quelli liberi da vincoli contrattuali. La diversità dei valori verrebbe generata dalla posizione di monopsonio temporaneo in cui si trova l'affittuario e la relativa quasi rendita capitalizzata costituisce appunto la differenza fra il prezzo del fondo affittato e quello libero. Tale divario è tanto più elevato quanto più elevati sono i vincoli di natura giuridica che limitano la possibilità di risolvere un contratto alla sua naturale scadenza. La differenza tra valori fondiari dovrebbe corrispondere al cosiddetto premio di escomio, ovvero all'indennizzo spettante al concessionario per la cessazione anticipata del contratto.

Gli interventi legislativi in Italia riguardanti la durata sono noti: a partire dal 1939 si sono susseguiti provvedimenti che hanno prorogato la scadenza dei contratti protraendola sino agli anni novanta (Favaretti, 1985). Tale prerogativa venne riservata soltanto alla categoria dei coltivatori diretti. Le conseguenze di questa scelta sono comprensibili: da un lato si crea disaffezione nei proprietari fondiari disponibili a concedere in affitto i propri terreni e dall'altro si alimenta un mercato parallelo caratterizzato da canoni più elevati della norma e da durate dei contratti estremamente ridotte. Inoltre si altera il mercato delle compravendite dal momento che la scarsa disponibilità di terra affittabile induce molti potenziali affittuari a rivolgersi all'acquisto, come unica alternativa per sviluppare la propria impresa.

Negli accordi collettivi in deroga la durata del contratto viene generalmente commisurata all'ordinamento produttivo o a particolari colture e può variare da meno di un anno (colture interca-

lari a Verona) fino a 15 anni (colture frutticole a Ravenna). A Vicenza si indicano durate ottimali generalizzate di 6 o 9 anni a seconda che si tratti di aziende intere o di ampliamento di aziende in proprietà, a Brescia tali valori non dovrebbero essere inferiori rispettivamente a 4 e 9 anni, a Bergamo 5 e 9 anni, a Pavia sono stabiliti in 3 e 9 anni, ad Alessandria a 2 e 6-9 anni, mentre a Trento 5 e 9-12 anni. Pordenone fissa i termini minimi rispettivamente a 3 e 6 anni e include la durata inferiore all'anno per le colture stagionali. A Ferrara la durata è stabilita in 1-3 anni per i contratti di arrotondamento, 3-6 anni per i fondi rustici con colture prevalentemente estensive e 6-12 anni per fondi rustici con colture prevalentemente ortofrutticole o che abbisognano di importanti trasformazioni agrarie. L'accordo siglato per la provincia di Bologna prevede in generale una durata di 5 anni sia per i fondi rustici soggetti a normale rotazione agraria che per l'ampliamento dell'impresa agricola; in presenza di condizioni strutturali che consentono l'esercizio di un'impresa agricola valida, sotto il profilo tecnico-economico, la durata non deve invece essere inferiore a 9 anni. A Treviso la durata minima del contratto viene fissata in funzione della dimensione dei terreni affittati: per le superfici inferiori a 1,5 ettari tale durata viene stabilita in 3 anni mentre per superfici superiori sale a 5 anni; nel caso di terreni con fabbricati rurali utilizzati dall'affittuario come abitazione od adibiti a stalla la durata del contratto è di 7 anni. A Cosenza per i fondi rustici soggetti a normale rotazione agraria la durata non deve essere inferiore a 10 anni mentre per quelli destinati a colture ortovitifrutticole e florovivaistiche non deve essere inferiore a 8 anni. A Ravenna la durata del contratto deve essere compresa tra un minimo di 7 ed un massimo di 12 anni: sono concesse durate superiori per le aziende a carattere frutticolo (10-15 anni) ed inferiori per i terreni soggetti a rotazione (3-6 anni). Specifico riferimento ai terreni ubicati nei territori delle Comunità Montane viene fatto negli accordi provinciali di Bergamo e Brescia. Negli accordi delle province di Alessandria, Bergamo, Brescia, Pavia, Pordenone e Trento sono consentite durate dei contratti diverse da quelle viste in precedenza nel caso i terreni, in base a piani o strumenti urbanistici, abbiano una destinazione diversa da quella agricola, pur mantenendo la possibilità di essere coltivati. Infine nell'accordo nazionale vengono definite durate contrattuali differenziate a seconda della destinazione economica e della vocazione produttiva del fondo: minimo nove anni per l'affitto di fondi che consentono l'esercizio di un'impresa agricola valida; minimo cinque anni per fini di ampliamento; inferiore all'anno nel caso delle coltivazioni stagionali.

Impegni ad aumentare la durata nel caso di imprenditori affittuari con età inferiore a 35 anni sono indicati a Bologna e Cosenza. A Vicenza si cerca di favorire un prolungamento della durata proponendo aumenti del canone del 5% per ogni anno in più rispetto alla durata ottimale mentre a Ferrara per i contratti di durata superiore a 12 anni si prevede un aumento del canone del 10%. Anche a Pordenone il canone viene genericamente maggiorato per durate contrattuali superiori a quelle minime. Analogamente nell'accordo nazionale si prevedono maggiorazioni del canone per durate contrattuali superiori a quelle minime.

A Bergamo, Brescia, Bologna, Pordenone, Trento e Verona viene esplicitamente indicato che il contratto non può essere rinnovato tacitamente, mentre a Alessandria, Cosenza, Pavia e Vicenza è previsto il tacito rinnovo. A Bergamo, Brescia, Treviso, Verona e Vicenza si fa formale riferimento alla continuazione del contratto anche nel caso di morte, revoca o di impedimento del concessionario operante in un'impresa familiare coltivatrice.

Nella stipulazione dei contratti vengono inserite norme per la conservazione della fertilità e come garanzia viene richiesto un deposito cauzionale. Si è visto come la durata del rapporto possa influire sullo stato di fertilità del suolo, va aggiunto che anche un livello troppo elevato del canone può, in teoria, condurre ad un eccessivo sfruttamento del suolo. Per prevenire eventuali deterioramenti del fondo vengono stabilite apposite clausole contrattuali che possono riguardare l'impiego di colture miglioratrici e il rispetto di particolari avvicendamenti colturali. Peraltro va segnalato che tali obblighi possono vincolare negativamente la libertà di scelta dell'affittuario e impedire, in

determinate circostanze, i necessari adattamenti rispetto alle mutate esigenze di mercato e al cambiamento tecnologico. Per questo motivo buona parte di queste condizioni non viene più evidenziata nei contratti, lasciando posto a più generiche dichiarazioni riguardanti la buona conduzione del fondo.

Gli accordi collettivi non sempre prevedono clausole relative alla conservazione del fondo. Generici riferimenti si trovano negli accordi siglati a Vicenza, Pavia e Brescia. Gli accordi più recenti fanno riferimento esplicito alla scelta di mettere a riposo i seminativi in base alla regolamentazione comunitaria. In particolare a Cosenza viene espressamente vietata tale possibilità senza l'accordo del concedente.

Infine i *miglioramenti fondiari* effettuati dall'affittuario o dal proprietario costituiscono una materia piuttosto complessa che di solito viene attentamente definita nel contratto. Peraltro nel passato le norme contrattuali al riguardo erano particolarmente differenziate. Infatti in taluni contratti non veniva presa in considerazione l'eventualità di miglioramenti da parte dell'affittuario e dall'altro lato vi era una tipologia contrattuale, il cosiddetto contratto a miglioria, che prevedeva uno stretto legame tra migliorie e cessione in affitto del fondo, laddove il locatore si impegnava ad eseguire una serie di migliorie lungo l'arco di durata del contratto.

L'interesse dell'affittuario per i miglioramenti varia in funzione dell'orizzonte temporale entro cui si estendono gli effetti utili della miglioria: tanto più questo va oltre la fine della locazione, tanto più limitato sarà l'interesse del concessionario. Nel contempo dal punto di vista del concedente può prevalere un atteggiamento passivo. Le limitazioni che derivano da questi interessi individuali, possono avere dei riflessi notevoli sulla capacità di sviluppo complessivo del settore agricolo. Quindi è con l'intento di promuovere le finalità sociali nell'uso delle risorse che il legislatore è intervenuto, definendo alcune regole nel caso vengano realizzati dei miglioramenti fondiari.

L'attuale configurazione italiana delle disposizioni legislative deriva da una lenta evoluzione avvenuta nell'arco di quasi cento anni. Infatti i contratti d'affitto del secolo scorso escludevano qualsiasi possibilità di miglioramenti da parte dell'affittuario, pena il totale risarcimento da parte di quest'ultimo pari alla cifra necessaria a riportare il fondo nello stato preesistente. Anche in questo caso fu Serpieri che per primo tentò di offrire un fondamento teorico alla necessità da parte dell'affittuario di eseguire dei miglioramenti e nel contempo di tutelarsi nel caso alla scadenza del contratto risultasse non completamente ammortizzato il loro costo. Si dovrà, comunque, attendere la legislazione del dopoguerra perché sia pienamente riconosciuto il diritto dell'affittuario all'esecuzione dei miglioramenti e al risarcimento del migliorato alla scadenza del contratto. Peraltro va rilevato che nella legge n. 203/82 la materia viene regolata in modo tale da penalizzare il proprietario fondiario, dato che viene prevista la possibilità di esecuzione delle migliorie anche in assenza del suo consenso, previa autorizzazione dell'Ispettorato Agrario.

Gli accordi provinciali prevedono che la realizzazione di miglioramenti fondiari sia possibile soltanto in base ad una intesa tra i contraenti, i quali possono redigere all'inizio o nel corso del rapporto un apposito piano di miglioramento e di trasformazione che può essere modificato. Questo può comportare - come esplicitato negli accordi di Alessandria, Brescia, Bologna, Cosenza, Ferrara, Pavia, Pordenone, Ravenna, Verona e Vicenza - l'adeguamento concordato della durata del contratto e del livello del canone e l'indennizzo all'affittuario alla fine del rapporto in relazione al mancato ammortamento delle opere, nel caso siano state eseguite a cura di quest'ultimo. L'accordo nazionale auspica che la realizzazione di miglioramenti fondiari avvenga in subordine all'accordo tra le parti ed in alternativa viene prevista la normale procedura prevista dall'art. 16 della legge n. 203/92.

Il quadro fin qui delineato ha subito delle evoluzioni nel corso degli ultimi anni, sia per quanto riguarda le iniziative parlamentari in tema di contratti in regime di proroga e su altri aspetti dell'affitto, sia per l'attività delle organizzazioni di categoria che hanno proseguito, con alterna inten-

sità, la strada dei patti in deroga. Nelle prossime pagine viene presentato un breve esame di quanto avvenuto in tempi recenti su questi argomenti.

Fin dal 1993 la problematica dell'affitto è stata caratterizzata dal vivace dibattito sorto in merito alla scadenza dei contratti soggetti al regime di proroga da oltre cinquant'anni. Come noto a partire dal 1992, secondo quanto stabilito dalla legge 203/82, sono venuti a scadenza i contratti di coltivatori diretti soggetti a proroga. Come evidenziato nel prospetto sottostante le scadenze sono state graduate nel tempo fino alla definitiva conclusione prevista dalla legge per il 1997.

Inizio rapporto (annate agrarie)	Anni di durata	Scadenza contratto	Riconsegna fondo
prima o in corso 1939/40	10	6 maggio 1992	10 novembre 1992
1940/41 - 1944/45	11	6 maggio 1993	10 novembre 1993
1945/46 - 1949/50	13	6 maggio 1995	10 novembre 1995
1950/51 - 1959/60	14	6 maggio 1996	10 novembre 1996
dopo il 1960/61	15	6 maggio 1997	10 novembre 1997

Varie iniziative parlamentari hanno tentato di reintrodurre ulteriori proroghe rispetto ai termini fissati per legge. Venuto a decadere il primo decreto legge di proroga presentato dal governo alla fine del 1992, è stata promulgata una nuova norma (d.l. 23 gennaio 1993, n. 18) che ha ripetuto sostanzialmente quanto previsto dal precedente decreto legge. Con questa nuova disposizione si è prorogata la sospensione dell'esecuzione degli sfratti per fine rapporto delle affittanze agrarie in scadenza al termine dell'annata 1991-92. Nei mesi successivi l'iter per la conversione in legge di questo provvedimento è stato piuttosto lento, tanto che ne è stata richiesta la reiterazione con un terzo decreto legge. Il ministro dell'Agricoltura ha preferito non replicare il provvedimento dato che comunque il precedente decreto legge aveva raggiunto il suo scopo immediato di bloccare fino al novembre 1993 i contratti scaduti.

Malgrado il crescente interesse "legislativo" per la materia va aggiunto che la maggior parte dei contenziosi sembra sia stata risolta attraverso una conversione dei vecchi contratti in patti in deroga caratterizzati da una minore durata e da un canone più corrispondente ai valori di mercato. In alternativa, si è convenuto sullo scorporo dell'abitazione dal terreno in modo da consentire al concedente di riprendere la gestione di quest'ultimo o sulla classica corresponsione di un indennizzo per la risoluzione definitiva del contratto. Non si ha notizia di casi eclatanti di contenziosi o di palesi ingiustizie. La realtà dei fatti sembra, quindi, aver dato ragione a quanti avevano già sottolineato l'irrelevanza del problema, risolvibile senza il ricorso a nuove misure di legge. È soprattutto nelle regioni meridionali - segnatamente Abruzzo, Campania, Basilicata, Sicilia e Sardegna - che il contenzioso relativo alla disdetta dei contratti è ancora particolarmente forte.

Le difficoltà indotte dalle passate vicende legislative sono innegabili se si prende in considerazione quanto sta accadendo con la stipula dei contratti in deroga (art. 45). La sempre più evidente diffusione dei contratti in deroga rappresenta una delle principali caratteristiche del mercato di questi ultimi anni, come evidenziato nel capitolo 2. Purtroppo il fenomeno presenta luci ed ombre. Innanzitutto sono ancora una minoranza le province in cui le organizzazioni di categoria sono riuscite a trovare un codice comune di comportamento da tenere in sede di stipula del contratto. Gli accordi collettivi sono stati siglati soltanto in 16 province - concentrate quasi esclusivamente nel Settentrione - e un accordo quadro esiste soltanto per la Lombardia e la Sardegna, anche se in quest'ultima regione manca la firma di alcune importanti organizzazioni di categoria. Si ha notizia che in altre 10-15 province del Centro-Nord, l'accordo sia in via di definizione.

Dall'elenco delle province che hanno stipulato dei protocolli d'intesa risalta la notevole

disparità territoriale sicuramente correlata con una situazione non ancora chiara per quanto riguarda la conclusione del regime di proroga. Proprio nelle regioni meridionali, caratterizzate da un numero notevole di contenziosi, i contratti stipulati con patti in deroga sono poco diffusi, l'offerta è generalmente molto scarsa e i nuovi contratti sono verbali e a carattere stagionale. Anche la posizione delle organizzazioni professionali appare molto tiepida al contrario di quanto sta avvenendo nel resto d'Italia. Da un lato i rappresentanti dei proprietari non hanno fiducia in questo nuovo strumento giuridico e dall'altra parte le organizzazioni degli affittuari denunciano l'eccessiva liberalizzazione che si determinerebbe a vantaggio esclusivo dei concedenti.

La preoccupazione che si crei una situazione di profondo disagio per gli affittuari, scarsamente tutelati dalle clausole contenute nei patti in deroga, ha trovato sensibili alcuni parlamentari che hanno ripresentato recentemente nuove proposte di legge tendenti in modo più o meno larvato a concedere un'ulteriore proroga o la sospensione degli sfratti. Peraltro nel corso del 1996 e del 1997 sono state avviate altre iniziative parlamentari fino a raggiungere un totale di nove proposte di legge, oltre ad un disegno di legge del Governo. Tutte le proposte di legge sono state prese in esame congiuntamente dalla Commissione Agricoltura che ha elaborato un testo unico presentato in Parlamento negli ultimi mesi del 1997. È attualmente in corso la discussione nelle aule parlamentari sul progetto di legge. Nella maggior parte delle proposte viene escluso il ricorso alla proroga e alla sospensione degli sfratti, mentre la definizione della durata e del canone è abbastanza diversificata. La più importante novità riguarda l'attribuzione al conduttore del diritto di prelazione in caso di nuovo affitto. Se da un lato in linea teorica il vincolo diminuisce l'autonomia delle parti e ostacola il dinamismo della contrattazione, dall'altro lato evita che all'atto del rinnovo si formino fenomeni di rendita a danno dell'esercizio d'impresa. Molte proposte contengono anche misure di incentivazione fiscale all'affitto dei fondi, con riduzione dell'imposta per quanti cedono i terreni in affitto e sensibili aumenti per i proprietari che conducono direttamente il fondo in condizione non professionale. A questo proposito andrebbero considerati, oltre ai potenziali effetti positivi per concedenti e concessionari, gli effetti collaterali sulle imprese dei contoterzisti che nel tempo hanno consolidato un rapporto di conduzione efficiente con i proprietari "non professionali".

La strada imboccata sembra quindi portare verso un nuovo intervento legislativo, invocato da quanti ritengono opportuno tutelare innanzitutto gli interessi degli affittuari e rigettato da quanti pongono maggiore fiducia sul sistema degli accordi in deroga. Sembra difficile che la nuova legge possa migliorare il clima di graduale fiducia instauratosi faticosamente in questi anni con la diffusione dei patti in deroga. D'altro canto la mancanza di un quadro completo di accordi provinciali, in certi casi, ha portato le pattuizioni in deroga ad una vera e propria *deregulation* del settore che sicuramente non giova alla creazione di strutture agricole solide ed efficienti.

I dati statistici e le analisi sulle più recenti tendenze del mercato degli affitti, presentati nel capitolo 2 e 4, fanno emergere un quadro composito delle opportunità e dei limiti che lo strumento dell'affitto potrebbe avere nell'ambito di una rinnovata politica delle strutture fondiari. Al di là delle aspettative, che rischiano di attribuire all'affitto un ruolo forse troppo determinante nella soluzione dei molti problemi connessi alla particolarità delle strutture agricole in Italia, è importante capire quali benefici potrebbero derivare da una maggiore diffusione dell'affitto. A questo proposito il confronto con le esperienze di altri paesi europei non evidenzia l'esistenza di uno stretto rapporto di causa-effetto tra variazione della superficie in affitto e variazione della dimensione aziendale (Povellato, 1995). Le politiche adottate in altri paesi dimostrano che vi sono anche altre misure a carattere strutturale che possono essere adottate per indirizzare le strategie di crescita dell'impresa agricola. Inoltre il miglioramento della competitività del sistema agricolo dipende anche dal grado di efficienza del settore dei servizi alle imprese agricole, quindi è opportuno che il contoterzismo possa svilupparsi in modo paritetico, garantendo una minima capacità di adattamento a realtà produttive, che sono marginali in senso economico ma che rivestono un ruolo sociale impor-

tante nelle comunità rurali.

Il discorso cambia se si prendono in considerazione quelle aziende di “media” dimensione che necessitano di profondi cambiamenti strutturali per evitare una progressiva marginalizzazione. Tali tipologie aziendali, presenti in tutti i comparti e caratterizzate dall’impiego di lavoratori a tempo pieno e con sufficienti capacità imprenditoriali, rischiano di essere poste fuori mercato per mancanza di opportunità di sviluppo per le loro imprese. L’ampliamento delle dimensioni dell’azienda attraverso l’affitto appare sicuramente una via meno dispendiosa rispetto all’alternativa dell’acquisto di terreni e più rispondente ai rapidi adattamenti richiesti oggi giorno alle strutture agricole. Esaminando le tendenze in atto si nota che l’affitto si configura sempre più in funzione integrativa di terreni in proprietà. Da un lato gli affittuari tendono ad acquistare la terra per proseguire l’attività agricola con maggiori garanzie di continuità nel futuro. Dall’altro lato per le imprese con terreni solo in proprietà, l’affitto di altri terreni rappresenta in molti casi un percorso obbligato per adeguare la scala della propria attività in relazione alle risorse di capitale e lavoro disponibili.

7. RICAMBIO GENERAZIONALE E MIGLIORAMENTO DELLE STRUTTURE AGRICOLE

7.1. Le dinamiche dell'occupazione e del reddito agricolo

Il progressivo invecchiamento della popolazione attiva agricola è un fenomeno che ha assunto dimensioni molto rilevanti a partire dagli anni cinquanta, quando l'esodo dalle campagne modificò in modo sensibile la distribuzione per classi d'età degli occupati nel settore agricolo. La forte differenza di produttività, e quindi le migliori condizioni di lavoro e di reddito, tra settore agricolo e settori extragricoli determinò il passaggio di milioni di lavoratori agricoli verso altri settori. Il fenomeno è stato selettivo perché ha riguardato quasi esclusivamente gli occupati più giovani dotati di una migliore istruzione rispetto a quelli anziani e più propensi a ricercare nuove opportunità di lavoro. Lo squilibrio generazionale è rimasto inalterato nei decenni successivi e proprio la senilizzazione del settore ha provocato ulteriori contrazioni della manodopera agricola, ovvero si è assistito alla fuoriuscita per pensionamento o decesso dei lavoratori più anziani. Il ridotto numero di nuovi ingressi in agricoltura ha contribuito a mantenere sbilanciato il rapporto tra classi d'età. Infatti il processo di riequilibrio generazionale - che, secondo i demografi, dovrebbe avvenire naturalmente sempre che non intervengano nuovi cambiamenti - viene impedito dalla continua contrazione del ritmo di ingresso di giovani leve e da un ultimo strascico dell'esodo negli anni settanta. Un'analisi riferita agli anni settanta (Barbero e Mantino, 1988) evidenziava significative differenze tra la realtà del Nord Italia dove il ricambio è stato relativamente più elevato e il Centro Sud dove l'esodo non aveva ancora terminato il suo ciclo.

Soltanto negli anni ottanta si intravede una inversione di tendenza dato che i saldi migratori delle prime classi d'età ridiventano positivi, ovvero gli ingressi superano le uscite. Malgrado ciò la distribuzione percentuale rimane fortemente sbilanciata verso le classi d'età più avanzata: gli occupati agricoli con più di 55 anni rappresentano nel 1991 il 23% del totale degli occupati (tab. 7.1). La senilizzazione risulta ancora più accentuata passando dai lavoratori dipendenti (12%), ai coadiuvanti (17%) e ai lavoratori indipendenti (39%). Un recente studio di Carbone (1996) ha cercato di stimare la distribuzione per classi d'età con una proiezione al 2001 e 2011 sulla base di tassi migratori pari a quelli verificatisi durante gli anni ottanta⁽¹⁾. I risultati non sono confortanti, dato che "l'inversione di tendenza registrata negli anni ottanta non è di entità sufficiente ad avviare il cammino verso il riequilibrio del rapporto tra le generazioni" (Carbone, 1996, p. 164). In pratica i nuovi entranti non riescono a rimpiazzare completamente gli agricoltori che passano nelle classi d'età superiori, soprattutto a causa della progressiva riduzione degli ingressi nella classe 14-24 anni che costituisce il primo gradino della piramide demografica.

Proseguendo l'analisi a livello regionale, i lavoratori agricoli con età compresa tra i 55 e i 64 anni sono all'incirca 312mila (tab. 7.2), suddivisi tra lavoratori in proprio (197mila) coadiuvanti (14mila) e i circa 80 mila lavoratori dipendenti⁽²⁾. Il peso percentuale sugli occupati totali varia da un minimo del 12% in Puglia al 33% delle Marche, ma il campo di variazione si riduce notevolmente con riferimento ai soli lavoratori in proprio: dal 22% della Sardegna al 36% sempre delle Marche (tab. 7.2). A livello di circoscrizioni si nota un grado di senilizzazione più basso nell'Italia Meridionale rispetto al Nord e soprattutto rispetto all'Italia Centrale.

(1) Lo studio prende in considerazione la sola categoria dei lavoratori indipendenti.

(2) Rispetto alle 7 diverse posizioni nella professione definite dall'ISTAT, sono state escluse dalla tab. 7.2 le posizioni "Imprenditori e liberi professionisti" e "Dirigenti" in quanto poco significative ai fini dell'analisi.

Il problema del ricambio generazionale in agricoltura presenta due facce: al fenomeno della senilizzazione si contrappone la permanenza dei giovani nel settore. Le informazioni disponibili dall'Indagine delle strutture agricole realizzata dall'ISTAT nel 1993⁽³⁾ offrono la possibilità di analizzare alcuni dati economici suddivisi per classe d'età del conduttore.

Tab. 7.1 - Popolazione residente attiva in agricoltura per posizione nella professione

	Totale	di cui:		
		Imprenditori, lavoratori in proprio e soci di cooperative	Coadiuvanti	Dirigenti, direttivi, quadri, impiegati e altri lav. dipendenti
Totale	1.589.267	672.665	97.911	733.625
Oltre i 55 anni	365.739	263.118	16.481	86.140
In percentuale	23,0	39,1	16,8	11,7

Fonte: ISTAT, Censimento della popolazione, 1991.

Dalla lettura della tabella 7.3, che riporta i dati nazionali, emerge una netta differenziazione delle caratteristiche economiche tra le aziende condotte da giovani imprenditori e quelle condotte da imprenditori anziani. Innanzitutto la dimensione economica delle aziende risulta quasi sempre maggiore tra le aziende dei giovani con valori doppi nel confronto tra le classi estreme (tab. 7.3). Inoltre la produttività del lavoro appare altrettanto differenziata con i conduttori al di sotto dei 35-45 anni in grado di raggiungere valori nettamente più elevati rispetto agli altri agricoltori, con una disparità tra ordinamenti produttivi giustificata dal tipo di produzioni realizzate. Al contrario la produttività per ettaro - ovviamente molto differenziata tra i diversi indirizzi produttivi - non presenta significative differenze.

In generale si nota una struttura produttiva più robusta tra le aziende condotte da giovani imprenditori, con livelli di efficienza economica significativamente più elevati rispetto alle aziende delle altre classi d'età. I dati appena esposti appaiono confermare quanto da più parti ribadito a proposito della necessità di una presenza giovanile in agricoltura al fine di garantire una maggiore efficienza nell'allocazione delle risorse. Peraltro una condizione importante per indurre i giovani a rimanere in agricoltura è rappresentata dalla dimensione dell'azienda: le elaborazioni presentate nel libro di Barberis e Sieto (1993) confermano una tendenza differenziata tra le aziende "professionali" e quelle a part-time (Battaglini, 1993). E' soprattutto nelle prime - caratterizzate da una maggiore dimensione economica più che di superficie - che si assiste al rinnovato interesse per l'attività agricola da parte dei giovani. In sostanza, secondo Barberis, si afferma un circolo virtuoso per cui "è l'azienda che, sufficientemente ampia, seleziona i giovani: questi poi contribuiscono ad ingrandirla ulteriormente" aumentandone l'efficienza economica.

Un'ultima considerazione merita il confronto intersettoriale della redditività, dato che una maggiore dinamicità infrasettoriale è condizione necessaria ma non sufficiente per garantire un futuro ai giovani in agricoltura. Infatti se la principale causa dell'esodo agricolo va ricercata nell'e-

(3) Nel volume ISTAT (1996) Struttura e produzione delle aziende agricole. Italia, anno 1993 sono riportati i dati sul numero di aziende, sulla loro superficie, sulle giornate di lavoro dedicate complessivamente all'attività aziendale e sul reddito lordo standard calcolato in base a valori medi riferiti alle annate 1989-91. E' quindi possibile conoscere la dimensione media delle aziende in termini di superficie e di reddito prodotto e calcolare gli indici di produttività per ettaro e per unità lavoro. In quest'ultimo caso si sono trasformate le giornate di lavoro in unità lavoro assumendo che 1 unità corrisponde a 275 giornate lavorative.

Tab. 7.2 - Popolazione attiva in agricoltura con età compresa tra 55 e 64 anni, per posizione nella professione

Regioni	Totale	di cui:		
		Lavoratori in proprio e soci di cooperative	Coadiuvanti	Direttivi quadri impiegati e altri lavoratori dipendenti
Piemonte	27.861	21.506	2.675	1.818
Valle d'Aosta	754	600	43	94
Lombardia	20.609	13.859	1.065	2.962
Trentino A.A.	6.441	4.472	545	808
Veneto	26.575	19.225	1.330	3.274
Friuli V.Giulia	4.658	3.143	294	589
Liguria	5.884	4.672	347	598
Emilia Romagna	33.616	23.556	2.235	5.348
Toscana	17.158	10.520	748	4.655
Umbria	6.423	3.815	254	1.988
Marche	13.889	9.686	840	2.473
Lazio	15.809	10.587	499	3.669
Abruzzo	11.914	8.989	476	1.623
Molise	5.421	4.291	318	580
Campania	27.745	17.891	993	7.821
Puglia	28.123	12.787	763	13.313
Basilicata	7.683	4.500	284	2.567
Calabria	12.100	2.802	69	9.020
Sicilia	30.515	14.163	387	14.772
Sardegna	8.740	6.188	185	1.880
ITALIA	311.918	197.252	14.350	79.852
in percentuale su popolazione attiva totale				
Piemonte	27,2	32,5	16,8	13,3
Valle d'Aosta	22,6	29,6	14,0	11,0
Lombardia	21,5	29,2	10,6	11,0
Trentino A.A.	20,4	27,4	10,6	10,8
Veneto	25,5	32,5	13,7	13,0
Friuli V.Giulia	21,8	28,7	14,7	10,3
Liguria	24,8	29,9	14,9	12,9
Emilia Romagna	24,5	31,5	17,3	13,1
Toscana	26,0	31,4	16,7	20,2
Umbria	27,5	34,9	21,5	20,3
Marche	32,7	36,3	24,6	26,5
Lazio	20,5	27,1	11,4	12,8
Abruzzo	29,8	35,1	19,4	18,6
Molise	25,5	29,1	17,4	15,8
Campania	17,5	28,1	15,9	9,3
Puglia	12,2	23,2	11,4	8,2
Basilicata	20,0	29,7	15,9	12,8
Calabria	12,6	32,3	17,8	10,5
Sicilia	13,8	24,4	9,9	9,7
Sardegna	15,9	21,5	6,7	9,1
ITALIA	19,6	29,3	14,7	10,9

Fonte: ISTAT, Censimento della popolazione, 1991.

Tab. 7.3 - Reddito lordo standard per classe di età del conduttore, orientamento tecnico economico

Orientamento tecnico economico	Classi di età del conduttore							Totale
	14-24	25-34	35-44	45-54	55-59	60-64	65 ed oltre	
RLS medio aziendale (milioni di lire)								
AZIENDE SPECIALIZZATE IN:								
Seminativi	18,6	18,2	18,1	15,7	14,1	13,1	9,9	13,4
Ortofloricoltura	59,5	94,4	99,4	69,5	67,0	98,5	68,6	81,0
Coltivazioni permanenti	13,2	12,0	11,2	11,3	10,1	9,5	8,2	9,8
Erbivori	18,5	26,9	22,7	19,8	20,6	18,0	8,3	16,8
Granivori	141,5	71,3	67,1	75,6	60,6	70,3	29,7	57,8
AZIENDE MISTE CON COMBINAZIONI DI:								
Policoltura	17,4	17,8	14,4	12,2	12,2	9,8	9,4	11,3
Poliallevamento	30,3	20,7	19,3	21,9	21,1	14,5	11,8	17,6
Coltivazioni - Allevamenti	23,5	21,4	24,9	18,7	17,7	15,2	9,5	15,8
TOTALE	18,6	18,7	17,1	15,4	14,0	13,6	9,3	13,2
RLS per unità di lavoro (milioni di lire)								
AZIENDE SPECIALIZZATE IN:								
Seminativi	35,2	33,0	31,0	27,1	22,6	22,4	23,7	25,5
Ortofloricoltura	60,6	47,6	46,1	36,2	25,3	46,0	39,4	38,9
Coltivazioni permanenti	25,9	24,5	24,9	21,8	18,1	17,2	17,1	19,4
Erbivori	17,9	22,1	21,1	19,5	17,8	17,1	14,6	18,3
Granivori	66,9	70,8	50,0	47,3	49,2	33,8	47,7	47,9
AZIENDE MISTE CON COMBINAZIONI DI:								
Policoltura	25,2	21,6	19,8	16,6	14,5	13,1	13,7	15,3
Poliallevamento	18,8	17,6	15,1	20,1	15,4	11,5	10,9	14,8
Coltivazioni - Allevamenti	15,3	20,1	22,9	17,0	15,3	14,9	13,4	16,3
TOTALE	26,5	26,0	25,7	22,4	18,8	19,0	17,8	20,6
RLS per ettaro (migliaia di lire)								
AZIENDE SPECIALIZZATE IN:								
Seminativi	2.125	1.974	2.084	2.061	2.004	1.850	1.698	1.909
Ortofloricoltura	74.165	28.981	43.467	38.230	34.926	64.083	25.654	40.094
Coltivazioni permanenti	4.133	4.038	4.496	4.340	3.913	3.612	3.449	3.884
Erbivori	1.224	1.597	1.437	1.568	1.663	1.616	1.230	1.498
Granivori	11.307	13.237	9.309	10.857	9.049	10.370	9.710	10.202
AZIENDE MISTE CON COMBINAZIONI DI:								
Policoltura	2.616	2.445	2.211	2.429	2.202	2.023	1.912	2.142
Poliallevamento	2.137	1.666	1.932	1.911	1.824	1.667	1.588	1.791
Coltivazioni - Allevamenti	1.382	1.479	1.741	1.548	1.604	1.588	1.342	1.538
TOTALE	2.466	2.369	2.570	2.609	2.526	2.525	2.144	2.435

Fonte: ISTAT (1996) *Struttura e produzione delle aziende agricole. Italia, anno 1993*

sistenza di alternative occupazionali meglio remunerate in altri settori, va verificato il differenziale di redditività per unità di lavoro tra agricoltura e altri settori dell'economia (Carbone, 1996). Purtroppo i dati riguardanti i redditi lordi standard non sono del tutto soddisfacenti per i confronti intersettoriali, quindi si può tentare soltanto un paragone indiretto. A grandi linee soltanto le remunerazioni raggiungibili negli indirizzi specializzati a seminativi, ortofloricoltura e granivori appaiono adeguate rispetto ai salari medi del settore industriale, mentre le aziende miste in genere e quelle specializzate con coltivazioni permanenti ed erbivori presentano redditi per unità lavoro largamente insufficienti. La situazione potrebbe migliorare se si potessero elaborare gli stessi indici - attualmente non disponibili - soltanto per le aziende superiori ad una certa dimensione, ma rimarrebbe comunque da affrontare il problema di offrire adeguati incentivi ai giovani che vogliono rimanere in agricoltura

7.2 Le politiche a favore dei giovani agricoltori

L'intervento pubblico volto ad incentivare l'ingresso dei giovani in agricoltura è relativamente recente, se confrontato con l'emergere di tendenze occupazionali preoccupanti sotto il profilo della distribuzione per classi d'età. Negli anni settanta la sola misura che indirettamente cercava di favorire il ricambio generazionale era rappresentata dalla direttiva comunitaria n. 160 del 1972 che incoraggiava la cessazione dell'attività produttiva degli agricoltori anziani al fine di rendere disponibili terre per l'ampliamento delle superfici aziendali. Gli esiti di questa direttiva, al pari delle altre due direttive "strutturali" emanate nello stesso anno, sono stati praticamente nulli per l'agricoltura italiana. Sul finire degli anni settanta il problema occupazionale dei giovani è giunto prepotentemente alla ribalta, ma le due leggi che hanno interessato l'agricoltura (legge 285/77 sull'occupazione giovanile e legge 440/78 sulle terre incolte) hanno sortito risultati piuttosto modesti.

A partire dalla metà degli anni ottanta è cresciuto l'impegno dell'operatore pubblico per offrire soluzioni concrete al problema del ricambio generazionale in agricoltura. Due interventi vanno ricordati: i premi comunitari per il primo insediamento di giovani imprenditori agricoli e gli incentivi per lo sviluppo dell'imprenditoria giovanile nel Mezzogiorno. Quest'ultimo intervento a carattere nazionale (legge 44/86 "De Vito") ha interessato in misura considerevole il settore agricolo (il 23% dei progetti approvati riguardava l'attività agricola) e recentemente è stato esteso alle aree svantaggiate del Centro Nord e a tutti i comuni montani d'Italia. Purtroppo il numero relativamente esiguo di progetti approvati, dovuto principalmente alla lentezza burocratica e alle disfunzioni organizzative, ha finora impedito di rilevare effetti sensibili sulla struttura economica delle aree interessate dal provvedimento.

Senz'altro più cospicuo è stato l'intervento comunitario per il primo insediamento. La misura - nata nel 1985 nell'ambito del reg. CEE 797/85 relativo al miglioramento delle strutture agricole, riproposta nel reg. 2328/91 e tuttora vigente in base al reg. 950/97 - prevede che gli Stati membri concedano aiuti per il primo insediamento ai giovani agricoltori con età inferiore ai 40 anni per un importo massimo di 15.000 ECU oppure in un abbuono di interessi per i prestiti contratti per coprire le spese derivanti dall'insediamento. Viene inoltre riconosciuto un aiuto supplementare pari al 25% di quello concesso per gli investimenti in base al piano di miglioramento. Tra i requisiti richiesti ai potenziali beneficiari vi è quello di acquisire la qualifica di imprenditore a titolo principale, di insediarsi in un'azienda richiedente una quantità di lavoro pari ad una unità lavorativa annua e avere una sufficiente capacità professionale. I dati sull'applicazione in Italia (Vaccari, 1994) evidenziano un certo ritardo nell'applicazione e una sostanziale disomogeneità tra le regioni. A distanza di sei anni dall'emanazione del regolamento, 6 regioni non avevano ancora liquidato alcun aiuto. I 780 miliardi di lire rendicontati alla Comunità alla fine del 1991 sono stati concessi a 6300 beneficiari, di cui il 28% nel Mezzogiorno. Per quanto riguarda la distribuzione territoriale il

44% dei beneficiari risulta insediato in zone svantaggiate quindi si nota un certo impegno per garantire la continuazione dell'attività agricola nelle aree più difficili. Gli aiuti complementari (15 miliardi) sono andati a circa la metà dei beneficiari concentrati in massima parte nelle regioni settentrionali. Purtroppo il dato evidenzia una scarsa propensione dei nuovi agricoltori, soprattutto al Sud, ad avviare l'attività d'impresa sulla base di obiettivi di miglioramento strutturale nel medio periodo. Altre perplessità sorgono se si considera la ridotta dimensione media delle nuove aziende (12 ettari) che, anche tenendo conto di eventuali indirizzi intensivi, rende alquanto improbabile un effetto incisivo sul problema strutturale e toglie quindi buona parte delle motivazioni all'intervento. Così come è attualmente impostato, l'aiuto al primo insediamento si caratterizza come uno strumento per incrementare l'occupazione giovanile in agricoltura a fronte di forti difficoltà di inserimento in altri settori soprattutto nelle aree con ritardo di sviluppo, mentre l'obiettivo di far crescere un sistema di imprese innovative ed efficienti risulta trascurato (Vaccari, 1994).

Negli anni novanta si è aggiunto un nuovo strumento, che in realtà aggiorna e potenzia quanto previsto dalla direttiva n. 160/72 e riproposto in forma ridotta già nel 1988. Si tratta del regolamento CEE n. 2079/92 che ha istituito un regime comunitario di aiuti al prepensionamento in agricoltura. Come noto il regolamento cerca da un lato di garantire una cessazione non traumatica dell'attività agricola agli imprenditori agricoli anziani, dall'altro lato si propone di far subentrare a questi agricoltori anziani nuovi soggetti giovani che siano in grado di migliorare l'efficienza economica delle aziende nel rispetto dell'esigenza di tutela dell'ambiente. Vi è infine un terzo obiettivo riguardante la destinazione delle superfici agricole ad usi extragricoli laddove l'attività aziendale non sarebbe comunque in grado di raggiungere un livello soddisfacente di efficienza economica.

L'avvio del regolamento ha subito dei ritardi rispetto a quanto è stato realizzato per le altre due misure di accompagnamento (regg. 2078/92 e 2080/92). Vi ha contribuito il generale atteggiamento rinunciatorio che ha caratterizzato i primi giudizi espressi in Italia sulla misura approvata a Bruxelles. Probabilmente una lettura superficiale del regolamento, interpretato quasi esclusivamente in chiave di ammortizzatore sociale a favore delle fasce di lavoratori più colpite dalla riforma della PAC, ha compromesso la sua piena attuazione. I riflessi positivi sulla mobilità fondiaria sono stati sottovalutati e soprattutto non si è valutata appieno l'opportunità che il regolamento offre nel favorire la successione da padre a figlio nella gestione dell'impresa.

Uno strumento come il prepensionamento che si propone un duplice obiettivo (ammortizzatore sociale e rivitalizzazione del mercato fondiario) andrebbe applicato tenendo conto della coerenza tra gli obiettivi che si intendono raggiungere e la realtà economica-sociale del settore agricolo. E' indubbio che l'applicazione del regolamento non dipende soltanto dall'efficienza delle procedure amministrative ma anche dal quadro istituzionale e dal contesto socioeconomico in cui si cerca di istituire un particolare regime di aiuti. Il quadro istituzionale deve dare sufficienti garanzie affinché le altre politiche in materia siano coerenti con le finalità del regolamento 2079. In questo caso si deve facilitare soprattutto il trasferimento - in compravendita o in affitto - del bene fondiario. Il contesto socioeconomico va analizzato per capire se i nuovi incentivi possono avere riflessi positivi sul settore agricolo, ovvero se possono determinarsi effetti moltiplicativi a partire dall'attuazione di questo intervento.

Il programma nazionale è stato approvato dalla Commissione con decisione n. C(94)1280 del 7/9/1994, dalla Conferenza Stato-Regioni nella seduta del 2/8/1994 e infine dal CIPE in data 11/10/1994. L'applicazione degli aiuti è stata configurata in un programma unico valido per tutto il territorio senza limitazioni geografiche.

Le amministrazioni regionali e provinciali hanno dato l'avvio all'applicazione in tempi molto diversi tra loro⁽⁴⁾. Soltanto 4 regioni (Basilicata, Marche, Umbria e Veneto) hanno aperto i termini

(4) Per un esame più dettagliato dell'applicazione del regolamento e delle proposte di modifica si rimanda a INEA (1997).

per la presentazione della domanda nel 1994. Nel 1995 si sono aggiunte altre 4 regioni. Nel 1996 si è raggiunto il numero complessivo di 13 regioni. Attualmente 8 amministrazioni non hanno ritenuto opportuno dare applicazione al regolamento.

Il prolungarsi della fase di istruttoria delle domande e della successiva liquidazione ha comportato una sensibile differenza tra le domande presentate e quelle finora liquidate. Le 38 domande liquidate da 5 regioni evidenziano senza bisogno di ulteriori commenti le difficoltà finora incontrate nell'applicazione del regolamento in Italia. Le domande finora presentate sono state nel complesso 458. Le 38 domande liquidate hanno riguardato in tutti i casi un cedente imprenditore agricolo. In due casi al cedente si è aggiunto un lavoratore dipendente, coadiuvante o salariato. A queste domande se ne aggiungono altre 110 già istruite con 9 richieste provenienti da lavoratori dipendenti.

La superficie ceduta ammonta ad 884 ettari a cui andrebbero aggiunti 2.288 ettari appartenenti a domande già istruite ma non ancora liquidate. Nel programma nazionale veniva fatta una previsione di domande pari a 26.500 imprenditori e 1.000 lavoratori con una superficie interessata di 276.500 ettari. L'incidenza percentuale dell'applicazione è attualmente intorno allo 0,3%. Complessivamente i pagamenti effettuati ammontano a 1,259 miliardi di lire che rappresentano meno dello 0,2% della spesa totale ammessa (291,9 milioni di ECU pari a circa 705 miliardi di lire).

La superficie media delle aziende cessanti è pari a 23 ettari. Va notato che il dato appare nettamente superiore a quello indicato per le stime di previsione del programma nazionale (circa 7,5 ettari). Ai cedenti è stato corrisposto un premio complessivo di 33 milioni ovvero 1,4 milioni di lire per ettaro. L'età media dei richiedenti è di 61 anni.

I dati riguardanti i rilevatori evidenziano la quasi esclusiva partecipazione di rilevatori agricoli (37 su 38) che aumentano notevolmente la superficie delle loro aziende. Infatti le nuove aziende hanno una superficie media di 40 ettari ottenuta sommando i circa 17 ettari di superficie media "preposseduta" con i 23 ettari di superficie media rilevata dai cedenti. L'età media è decisamente bassa (30 anni). Secondo stime di larga massima provenienti dalle amministrazioni regionali, nel 80-90% dei casi si tratterebbe di successioni tra padre e figlio.

Purtroppo a causa dell'applicazione molto scarsa l'incidenza percentuale del numero di cedenti sui potenziali beneficiari della misura è quasi nulla. Si evidenzia a livello nazionale una percentuale del 0,08% se si considerano sia le domande liquidate che quelle istruite e non ancora liquidate. A fronte di un impatto praticamente nullo sulla struttura agricola nazionale si sono avuti costi amministrativi molto elevati se rapportati al numero di beneficiari o per ogni lira liquidata. Per il futuro sarebbe opportuno valutare attentamente se l'applicazione della misura di prepensionamento sarà in grado di interessare un numero adeguato di beneficiari. In caso contrario, a fronte di costi amministrativi troppo elevati, si dovrebbe prendere in considerazione l'ipotesi di non applicare il regolamento. In sostanza lo stato di attuazione rivela un interesse molto limitato per questa misura di aiuto. La scarsa applicazione è da attribuire a motivazioni connesse da un lato ai vincoli troppo restrittivi posti dal regolamento e dal programma nazionale e dall'altro ad alcuni fattori caratterizzanti l'agricoltura italiana sotto il profilo sociale, economico e anche giuridico.

Nuove prospettive si potrebbero aprire con una recente iniziativa legislativa partita dalle rappresentanze giovanili delle organizzazioni di categoria. Nell'aprile del 1997 è stato approvato un disegno di legge per favorire l'ingresso dei giovani in agricoltura da parte del Comitato permanente per le politiche agroalimentari e forestali del Consiglio dei Ministri. Il d.d.l. "Promozione e valorizzazione della imprenditorialità giovanile in agricoltura" contiene diverse innovazioni in tema di strutture fondiarie e contratti agrari, oltre a prevedere specifici incentivi per la formazione professionale dei giovani agricoltori e per il miglioramento delle strutture agrarie. In particolare va segnalata la norma volta a modificare il regime successorio nel caso gli eredi interessati alla coltivazione abbiano meno di 40 anni, al fine di garantire la conservazione dell'integrità dell'azienda

agricola secondo quanto già previsto dalla legge sulla montagna n. 97/94. Sono inoltre previsti incentivi alla ricomposizione fondiaria attraverso la Cassa per la formazione della proprietà contadina che dovrebbe destinare prioritariamente le proprie disponibilità per operazioni di acquisto riguardanti giovani agricoltori. Dato che l'accesso all'attività agricola risulta ora limitato anche dalle politiche di controllo dell'offerta, la proposta di legge prevede specifiche agevolazioni mediante la costituzione di una riserva nazionale di quote di produzione per l'attribuzione di nuove quote ai giovani agricoltori. Non sono invece state incluse, nel testo approvato dal Governo, le norme che prevedevano esenzioni fiscali per chi affitta a giovani (il reddito dominicale non è assoggettabile ad imposta per cinque anni se il contratto ha una durata di almeno 15 anni e viene prevista l'esenzione dell'imposta di registro) e per gli stessi giovani agricoltori (sgravio totale dell'imposta sul reddito agrario per un periodo massimo di 5 anni e esenzione dell'imposta di registro).

BIBLIOGRAFIA

- ARAGRANDE, M. (1989): L'attualità dell'affitto attraverso i risultati di un'indagine economica, *Genio Rurale*, n. 2, pp. 69-79.
- BARBERIS, C. e SIESTO V., a cura di (1993): *Agricoltura e strati sociali*. Milano, Franco Angeli.
- BARBERO, G. (1982): Quante sono le aziende agricole italiane?, *Rivista di Economia Agraria*, XXXVII, n. 2, pp. 329-366.
- BARBERO, G. e MANTINO, F. (1988): Imprenditori agricoli e ricambio generazionale in Italia: un'analisi dei dati censuali (1971-1981), *Rivista di Economia Agraria*, XLIII, n. 4, pp. 597-619.
- BASSANELLI, E. (1961): Problemi della proprietà fondiaria in Italia e soluzioni legislative, *Rivista di Diritto Agrario*, n. 1-2, pp. 1-33.
- BATTAGLINI, N. (1993): Valori della presenza giovanile, in *Agricoltura e strati sociali*, Barberis C. e Siesto, V., Milano, Franco Angeli.
- BATTISTA, C. (1989): Le commissioni provinciali per la determinazione delle indennità di esproprio, *Genio Rurale*, LII, n. 7/8, p. 62.
- CAMPUS, F. e BRUNORI, G. (1994): Metodi e risultati dell'indagine, *L'affitto dei fondi rustici: prima indagine sui contratti in deroga*, AA.VV. Firenze, Accademia dei Georgofili.
- CARBONE, A. (1996): La presenza dei giovani in agricoltura, *La Questione Agraria*, n. 61, pp. 143-168.
- CASADEI, E. (1989): Il canone d'affitto: problema antico, non risolto e urgente, *Genio Rurale*, LII, n. 10, pp. 11-23.
- COMMISSION OF THE EUROPEAN COMMUNITIES (1992): *Farm Take-Over and Farm Entrance within the EEC*, Office for Official Publications of the European Communities, Brussels/Luxembourg.
- CONFERENZA NAZIONALE DEL MONDO RURALE E DELL'AGRICOLTURA, (1961) *Rapporto finale e chiusura dei lavori*, Atti della Conferenza nazionale del mondo rurale e dell'agricoltura, vol. V, Roma.
- CORSARO, L. (1974): Il credito agevolato per la formazione della proprietà coltivatrice, *Rivista di Diritto Agrario*, n. 2, pp. 352-429.
- D'ELIA, C. Formazione della proprietà contadina e intervento statale in Italia (1919-1975), *La Questione Agraria*, 1986, n. 23, pp. 153-192.
- DI FAZIO, S. (1990): Valori agricoli medi e mercato fondiario: esperienze nel Catanese, *Genio Rurale*, LIII, n. 6, pp. 60-64.
- EINAUDI, L.: (1934): Categorie astratte e scatoloni pseudio-economici, *La Riforma Sociale*, nov/dic.
- FABIANI, G. (1979): *L'agricoltura in Italia tra sviluppo e crisi (1945-1977)*, Bologna, Il Mulino.
- FANFANI, R. e PECCI, F. (1991): Innovazione e servizi nell'agricoltura italiana. Il caso del contoterzismo, *La Questione Agraria*, n. 42, pp. 79-121.
- FAVARETTI, G. (1985): La legislazione sui patti agrari dal dopoguerra ad oggi, *Studi di Economia e Diritto*, n. 3.
- FERRO, O. (1968): Attuali problemi e aspetti del mercato fondiario italiano, *Rivista di Politica Agraria*, n. 3.
- FRATEPIETRO, G. (1989): Congruità ed equità delle attuali indennità di esproprio, *Genio Rurale*, LII, n. 7/8, pp. 54-57.
- FUSAI, C. (1997): Piccola proprietà contadina, in scadenza le agevolazioni, *Terra e Vita*, n. 29, pp. VI-VIII.
- GALLETTO, L. (1990): I contratti di affitto negli Stati Uniti, *L'Informatore Agrario*, n. 38, pp. 9-11.
- GALLETTO, L. e POVELLATO A. (1990): *Il mercato fondiario nelle Venezie (1984-1988)*, Padova, Istituto Nazionale di Economia Agraria.
- GIACOMINI, C. (1982): *La politica di riordinamento fondiario in Italia e gli interventi per lo sviluppo della proprietà coltivatrice*, in Ruozzi (1982).
- GRASSO, A. (1991): La politica legislativa per l'acquisto della terra da parte del coltivatore, *Studi di Economia e Diritto*, n. 2, pp. 373-392.
- GRILLENZONI, M. (1989): Esperienze di valutazione degli ambiti agricoli, *Genio Rurale*, LII, n. 7/8, pp. 50-53.
- GRILLENZONI, M. e BAZZANI G. M. (1988): La "Banca dei prezzi": sistema integrato di rilevazione ed analisi della dinamica fondiaria, *Genio Rurale*, LI, n. 9, pp. 11-16.
- GRILLENZONI M. e BAZZANI G.M. (1995): Agricoltura, uso dei suoli e mercato fondiario, *Genio rurale*, n. 4.
- GRILLENZONI M. e GRITTANI G. (1994): *Estimo. Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Bologna, Calderini.

- GRILLENZONI, M. e OCCHIALINI S. (1987): Lo studio del mercato fondiario in Italia, *Genio Rurale*, L, n. 1, pp. 19-28.
- GRILLENZONI, M. e RAGAZZONI A. (1994): Quanto incidono gli investimenti sul valore dei capitali fondiari, *Genio Rurale*, LVII, n. 7/8, pp. 11-16.
- GRILLENZONI, M. e RAGAZZONI A. (1995): Mercato fondiario: un'interpretazione comparata, *Genio Rurale*, LVIII, n. 4, pp. 70-76.
- GRILLENZONI, M. e REGAZZI D. (1977): Metodologia di determinazione dei valori fondiari a livello territoriale, *La Mercanzia*, n. 7-8, pp. 1-10.
- GRITTANI, G. (1994): Il mercato delle terre fra passato e futuro, *Genio Rurale*, LVII, n. 5, pp. 45-49.
- GUARIGLIA, A. (1993): *Politica agraria e legislazione (1944-1992)*, Salerno, Elea Press.
- INEA (1997): *L'applicazione del Regolamento (CEE) n. 2079/92 in Italia. Primo rapporto di valutazione*, Osservatorio sulle politiche strutturali, Working paper n. 1, Roma.
- INEA, *Annuario dell'agricoltura italiana*, annate varie.
- MEDICI G. (1982): *Principi di estimo*, Bologna, Calderini.
- MEDICI, G. (1956): *La distribuzione della proprietà fondiaria in Italia*, Roma, INEA.
- MERLO, M. (1980): Territorio, agricoltura e mercato fondiario (La difficile esperienza dell'area centrale veneta, il Padovano), *Agricoltura delle Venezie*, n. 7, pp. 328-342.
- MICHIELI I. (1993): *Trattato di estimo*, Bologna, Edagricole.
- PANATTONI A. (1976): Il mercato fondiario, in *Venti anni di agricoltura italiana*, a cura della SIDEA e INEA, Bologna, Edagricole.
- PILATI L. (1986): La terra agricola: scarsità e salvaguardia, *Genio Rurale*, n. 1, pp. 11-18.
- POVELLATO, A. (1993): L'affitto nel Veneto: risultati di una indagine campionaria, in *L'affitto in agricoltura*, INEA-CIPAAT, Venezia, Cetid.
- POVELLATO, A. (1995): Le prospettive dell'affitto in Italia, *L'Informatore Agrario*, LI, n. 30, pp. 26-29.
- RESCIGNO, P. (1972): *Manuale del diritto privato italiano*, Napoli.
- ROMAGNOLI, E. (1988): Il sistema della proprietà fondiaria in Italia, *Rivista di Diritto Agrario*, n. 2, pp. 149-171.
- ROSATO, P. (1991): Un'analisi del mercato fondiario veneto: i fattori che influiscono sul prezzo dei terreni agricoli, *Genio Rurale*, LIV, n. 2, pp. 17-27.
- RUOZI R., a cura di (1982): *I problemi finanziari dei giovani agricoltori*, Banca Nazionale dell'Agricoltura, Milano, Giuffrè Editore.
- RUOZI, R., a cura di (1987): *Il capitale fondiario*. Banca Nazionale dell'Agricoltura, Milano, Giuffrè Editore.
- SACCOMANDI, V. (1972): Rendita fondiaria e affitto rustico in Italia: alcune considerazioni, *Rivista di Economia Agraria*, n. 5, pp. 17-59.
- SERPIERI, A. (1947): *La struttura sociale dell'agricoltura italiana*, Roma, INEA.
- SHEARER, E.B. e BARBERO, G. (1994): *Public Policy for the Promotion of Family Farms in Italy. The Experience of the Fund for the Formation of Peasant Property*, World Bank Discussion Paper, n. 262.
- SILLANI S. (1994): La mobilità fondiaria secondo un modello famiglia-azienda, *La Questione Agraria*, n. 53, pp. 56/74.
- SORRENTINO A. (1995): Riforma della PAC e mercato dei fattori, *La Questione Agraria*, n. 57, pp. 89-110.
- TEMPESTA T. e THIENE M. (1996): Valori dei suoli agricoli e crescita urbana, *Genio Rurale*, n. 7, pp. 19-29.
- VACCARI, S. (1994): La politica comunitaria a favore dei giovani agricoltori: sei anni di applicazione del regolamento CEE 797/85 nelle regioni italiane, *Rivista di Politica Agraria*, XII, n. 6, pp. 17-28.
- ZUCCOLO, A. (1993): La formazione del prezzo sul mercato fondiario italiano: 1961-1987, *La Questione Agraria*, n. 51, pp. 45-64.

APPENDICE STATISTICA

A - LA BANCA DATI DEI VALORI FONDIARI DELL'OSSERVATORIO SUL MERCATO FONDIARIO

Nel capitolo 3 è stata descritta nel dettaglio la nuova metodologia adottata per analizzare l'andamento dei valori fondiari in Italia. La revisione del sistema di rilevazione, iniziata nel 1994, ha consentito di creare una banca dati territoriale dei valori fondiari. A seguito delle differenti valutazioni ottenute con i nuovi dati rispetto alle stime ottenute con il precedente sistema di rilevazione (si veda cap. 3.3) si è proceduto ad una revisione delle serie storiche realizzate nel passato. In assenza di informazioni più dettagliate riguardanti i valori fondiari e le superfici utilizzate come fattore di ponderazione, la revisione è stata realizzata applicando le variazioni percentuali annue ai nuovi dati stimati per l'anno 1992.

In questo modo sono state create due serie storiche: quella dei prezzi medi suddivisi per regione comprendente l'arco temporale 1961-1996 e quella dello stock di capitale fondiario suddiviso per circoscrizione geografica e zona altimetrica relativa al periodo 1968-1996.

Riassumendo quanto meglio specificato al capitolo 3.2, per giungere alla stima dei valori fondiari medi regionali e conseguentemente alle variazioni annue si è proceduto alla definizione dei valori fondiari per diverse categorie di coltura che localmente possono assumere prezzi abbastanza diversi in conseguenza delle caratteristiche dei terreni (asciutti/irrigui, grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiarie). Al fine di garantire una sufficiente differenziazione sono stati rilevati i prezzi medi per 12 tipi di coltura in ognuna delle 767 regioni agrarie definite dall'ISTAT. I 12 tipi di coltura rappresentano l'intera Superficie Agricola Utilizzata. Gli Osservatori di Economia Agraria hanno coordinato l'indagine a livello regionale in collaborazione con gli Uffici di Contabilità Agraria.

Per il periodo 1992-1996 i prezzi medi regionali, il valore dello stock di capitale e gli indici di variazione annua, aggregabili per area geografica e tipo di coltura, sono stati ponderati sulla ripartizione colturale riferita all'epoca del Censimento dell'Agricoltura del 1990, ultimo dato disponibile a livello di regione agraria. Per il periodo precedente si veda la tabella 3.3.

La serie storica dei prezzi medi per regione è espressa in lire correnti e anche in lire costanti. Quest'ultima serie è stata deflazionata utilizzando l'indice del costo della vita riportato nella pubblicazione dell'ISTAT "Il valore della lira dal 1861 al 1995". Per il 1996 l'aggiornamento dell'indice del costo della vita è stato rilevato nell'Annuario Statistico Italiano (ISTAT). I valori così ottenuti sono da considerarsi indicativi dell'evoluzione in atto nel mercato fondiario.

Nelle pagine successive si riportano i dati delle due serie storiche citate nei paragrafi precedenti (tabelle A1, A2, A3, A4).

I dati riportati nelle tabelle dell'Appendice Statistica del presente volume sono disponibili anche su INTERNET. E' stata realizzata una pagina Web appositamente dedicata all'Osservatorio sul mercato fondiario al seguente indirizzo: <http://www.inea.it/prog/mfondiario/mfondiario.html>.

Tab. A1 - Serie dei valori fondiari medi per regione (valori correnti)

Regioni	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967
<i>Migliaria di lire per ettaro</i>								
Piemonte	2.184	2.164	2.128	2.277	2.307	2.410	2.703	3.165
Valle d'Aosta	1.712	1.663	1.633	1.976	2.011	2.131	2.195	2.160
Lombardia	1.602	1.602	1.608	1.987	2.002	2.158	2.373	2.499
Trentino A.A.	4.260	4.204	4.223	3.329	3.621	3.799	3.997	4.589
Veneto	1.968	1.910	1.922	2.356	2.914	3.137	3.369	3.183
Friuli V.G.	1.604	1.548	1.548	1.532	1.611	1.673	1.850	1.877
Liguria	1.263	1.244	1.238	1.617	1.623	1.693	1.700	1.589
Emilia Romagna	1.394	1.367	1.367	1.778	2.011	2.385	2.664	2.394
Toscana	691	671	778	835	880	872	880	847
Umbria	1.138	1.228	1.211	1.092	1.124	1.200	1.343	1.305
Marche	1.187	1.055	1.039	1.331	1.394	1.440	1.561	1.436
Lazio	1.222	1.212	1.208	1.667	1.667	1.681	1.864	1.792
Abruzzo	1.168	1.146	1.132	1.055	1.186	1.272	1.430	1.461
Molise	-	-	-	-	-	-	-	-
Campania	2.540	2.506	2.506	1.927	1.893	2.098	2.347	2.633
Puglia	1.468	1.440	1.448	1.512	1.499	1.655	1.850	1.931
Basilicata	639	632	632	815	827	819	928	920
Calabria	1.551	1.537	1.544	1.417	1.403	1.431	1.568	1.565
Sicilia	1.783	1.748	1.752	1.981	1.992	2.140	2.264	2.350
Sardegna	323	315	317	408	453	499	542	512
Italia	1.398	1.375	1.375	1.534	1.616	1.743	1.905	1.928
<i>Numeri indici (1990=100)</i>								
Piemonte	11,1	11,0	10,8	11,6	11,8	12,3	13,8	16,1
Valle d'Aosta	15,8	15,4	15,1	18,3	18,6	19,7	20,3	20,0
Lombardia	5,3	5,3	5,4	6,6	6,7	7,2	7,9	8,3
Trentino A.A.	10,6	10,4	10,5	8,2	9,0	9,4	9,9	11,4
Veneto	4,7	4,5	4,6	5,6	6,9	7,5	8,0	7,6
Friuli V.G.	5,4	5,2	5,2	5,1	5,4	5,6	6,2	6,3
Liguria	6,2	6,1	6,1	8,0	8,0	8,4	8,4	7,8
Emilia Romagna	6,0	5,9	5,9	7,7	8,7	10,3	11,5	10,4
Toscana	7,0	6,8	7,9	8,4	8,9	8,8	8,9	8,6
Umbria	7,7	8,3	8,2	7,4	7,6	8,1	9,1	8,8
Marche	7,5	6,6	6,5	8,4	8,8	9,1	9,8	9,1
Lazio	5,4	5,3	5,3	7,3	7,3	7,4	8,2	7,9
Abruzzo	5,5	5,4	5,4	5,0	5,6	6,0	6,8	6,9
Molise	-	-	-	-	-	-	-	-
Campania	8,2	8,1	8,1	6,2	6,1	6,8	7,6	8,5
Puglia	9,9	9,7	9,8	10,2	10,1	11,2	12,5	13,0
Basilicata	7,2	7,1	7,1	9,2	9,3	9,2	10,4	10,4
Calabria	8,4	8,4	8,4	7,7	7,6	7,8	8,5	8,5
Sicilia	10,1	9,9	9,9	11,2	11,3	12,1	12,8	13,3
Sardegna	4,0	4,0	4,0	5,1	5,7	6,3	6,8	6,4
Italia	6,9	6,8	6,8	7,6	8,0	8,6	9,4	9,5
<i>Variazione percentuale annua</i>								
Piemonte		-0,9	-1,7	7,0	1,3	4,5	12,1	17,1
Valle d'Aosta		-2,9	-1,8	21,0	1,8	5,9	3,0	-1,6
Lombardia		0,0	0,4	23,6	0,7	7,8	10,0	5,3
Trentino A.A.		-1,3	0,4	-21,2	8,8	4,9	5,2	14,8
Veneto		-2,9	0,6	22,5	23,7	7,6	7,4	-5,5
Friuli V.G.		-3,5	0,0	-1,1	5,2	3,9	10,6	1,4
Liguria		-1,5	-0,5	30,6	0,4	4,3	0,4	-6,6
Emilia Romagna		-2,0	0,0	30,1	13,1	18,6	11,7	-10,1
Toscana		-2,8	15,8	7,3	5,4	-0,9	0,9	-3,8
Umbria		8,0	-1,4	-9,8	2,9	6,8	11,9	-2,8
Marche		-11,1	-1,6	28,2	4,7	3,3	8,4	-8,0
Lazio		-0,9	-0,3	38,0	0,0	0,9	10,9	-3,8
Abruzzo		-1,9	-1,2	-6,8	12,4	7,2	12,4	2,2
Molise		-	-	-	-	-	-	-
Campania		-1,3	0,0	-23,1	-1,8	10,9	11,9	12,2
Puglia		-1,9	0,6	4,4	-0,9	10,4	11,8	4,4
Basilicata		-1,2	0,0	29,0	1,4	-0,9	13,3	-0,8
Calabria		-0,9	0,4	-8,2	-1,0	2,0	9,6	-0,2
Sicilia		-2,0	0,2	13,1	0,6	7,4	5,8	3,8
Sardegna		-2,3	0,6	28,7	10,9	10,2	8,6	-5,5
Italia		-1,7	0,0	11,6	5,4	7,81	9,3	1,2

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A1 - (continua)

Regioni	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
<i>Migliaria di lire per ettaro</i>								
Piemonte	3.398	3.408	3.242	3.212	3.295	3.764	4.651	5.559
Valle d'Aosta	2.330	2.330	2.260	2.260	2.315	2.484	2.713	3.086
Lombardia	2.797	2.799	2.570	2.470	2.763	3.540	4.565	5.653
Trentino A.A.	4.674	4.646	4.232	4.317	4.608	5.549	6.517	7.787
Veneto	3.906	3.930	3.826	3.860	4.406	5.636	7.189	8.620
Friuli V.G.	2.107	2.120	2.110	2.110	2.528	3.162	4.197	4.973
Liguria	1.710	1.731	1.767	1.778	1.850	2.051	2.412	2.961
Emilia Romagna	2.918	2.923	2.685	2.643	3.077	3.853	4.806	5.568
Toscana	959	992	979	998	1.169	1.524	2.162	2.374
Umbria	1.402	1.499	1.416	1.437	1.611	2.046	2.714	2.929
Marche	1.683	1.699	1.653	1.597	1.795	2.265	2.929	3.408
Lazio	2.183	2.273	2.233	2.298	2.674	3.395	5.334	6.151
Abruzzo	1.660	1.727	1.660	1.669	1.763	2.061	2.674	3.509
Molise	-	-	-	-	-	-	-	2.627
Campania	2.736	2.867	2.752	2.736	2.926	3.530	4.286	4.775
Puglia	2.093	2.104	2.126	2.129	2.327	2.818	3.628	4.219
Basilicata	1.092	1.100	1.096	1.100	1.158	1.271	1.930	2.226
Calabria	1.688	1.698	1.702	1.712	1.860	2.096	2.549	2.906
Sicilia	2.571	2.583	2.598	2.598	2.855	3.290	3.911	4.272
Sardegna	614	618	620	620	657	727	870	1.000
Italia	2.182	2.208	2.129	2.120	2.346	2.859	3.660	4.263
<i>Numeri indici (1990=100)</i>								
Piemonte	17,3	17,4	16,5	16,4	16,8	19,2	23,7	28,3
Valle d'Aosta	21,5	21,5	20,9	20,9	21,4	23,0	25,1	28,5
Lombardia	9,3	9,3	8,6	8,3	9,2	11,8	15,2	18,9
Trentino A.A.	11,6	11,5	10,5	10,7	11,4	13,7	16,2	19,3
Veneto	9,3	9,3	9,1	9,2	10,5	13,4	17,1	20,5
Friuli V.G.	7,1	7,1	7,1	7,1	8,5	10,6	14,1	16,7
Liguria	8,4	8,5	8,7	8,8	9,1	10,1	11,9	14,6
Emilia Romagna	12,6	12,7	11,6	11,4	13,3	16,7	20,8	24,1
Toscana	9,7	10,0	9,9	10,1	11,8	15,4	21,9	24,0
Umbria	9,4	10,1	9,5	9,7	10,9	13,8	18,3	19,7
Marche	10,6	10,7	10,4	10,1	11,3	14,3	18,5	21,5
Lazio	9,6	10,0	9,8	10,1	11,8	14,9	23,5	27,0
Abruzzo	7,9	8,2	7,9	7,9	8,4	9,8	12,7	16,7
Molise	-	-	-	-	-	-	-	14,4
Campania	8,8	9,3	8,9	8,8	9,5	11,4	13,9	15,4
Puglia	14,1	14,2	14,3	14,4	15,7	19,0	24,5	28,5
Basilicata	12,3	12,4	12,3	12,4	13,0	14,3	21,7	25,0
Calabria	9,2	9,2	9,3	9,3	10,1	11,4	13,9	15,8
Sicilia	14,6	14,6	14,7	14,7	16,2	18,6	22,1	24,2
Sardegna	7,7	7,7	7,8	7,8	8,2	9,1	10,9	12,5
Italia	10,8	10,9	10,5	10,4	11,6	14,1	18,0	21,0
<i>Variazione percentuale annua</i>								
Piemonte	7,4	0,3	-4,9	-0,9	2,6	14,2	23,6	19,5
Valle d'Aosta	7,8	0,0	-3,0	0,0	2,4	7,3	9,2	13,8
Lombardia	11,9	0,1	-8,2	-3,9	11,8	28,1	29,0	23,8
Trentino A.A.	1,8	-0,6	-8,9	2,0	6,8	20,4	17,5	19,5
Veneto	22,7	0,6	-2,6	0,9	14,2	27,9	27,6	19,9
Friuli V.G.	12,3	0,6	-0,5	0,0	19,8	25,1	32,7	18,5
Liguria	7,6	1,2	2,1	0,6	4,0	10,8	17,6	22,8
Emilia Romagna	21,9	0,2	-8,1	-1,5	16,4	25,2	24,7	15,9
Toscana	13,3	3,5	-1,4	2,0	17,2	30,3	41,9	9,8
Umbria	7,5	6,9	-5,6	1,5	12,1	27,0	32,7	7,9
Marche	17,2	1,0	-2,7	-3,4	12,3	26,2	29,3	16,4
Lazio	21,8	4,1	-1,7	2,9	16,4	26,9	57,1	15,3
Abruzzo	13,6	4,1	-3,9	0,5	5,7	16,9	29,8	31,2
Molise	-	-	-	-	-	-	-	-
Campania	3,9	4,8	-4,0	-0,6	6,9	20,6	21,4	11,4
Puglia	8,4	0,5	1,1	0,1	9,3	21,1	28,7	16,3
Basilicata	18,6	0,7	-0,4	0,4	5,3	9,8	51,8	15,4
Calabria	7,9	0,6	0,2	0,6	8,6	12,7	21,6	14,0
Sicilia	9,4	0,5	0,6	0,0	9,9	15,2	18,9	9,2
Sardegna	19,9	0,6	0,3	0,0	6,0	10,7	19,6	14,9
Italia	13,1	1,2	-3,6	-0,4	10,7	21,8	28,0	16,5

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A1 - (continua)

Regioni	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
<i>Migliaria di lire per ettaro</i>								
Piemonte	6.294	7.408	8.737	10.792	13.223	18.735	16.757	15.590
Valle d'Aosta	3.400	3.704	4.117	5.167	6.715	8.343	8.343	7.945
Lombardia	7.917	9.185	11.142	14.942	20.129	23.381	22.281	22.124
Trentino A.A.	8.107	10.364	13.881	15.988	20.107	29.841	28.449	28.449
Veneto	10.680	12.852	16.144	20.584	25.326	35.182	31.312	30.272
Friuli V.G.	6.281	7.261	9.331	11.616	14.400	23.895	23.609	23.465
Liguria	3.528	4.152	5.099	6.080	8.114	11.376	12.442	12.861
Emilia Romagna	6.745	8.024	10.217	13.313	17.004	20.691	17.944	17.861
Toscana	2.723	3.075	3.503	4.345	5.816	7.141	7.279	7.200
Umbria	3.723	4.526	4.909	6.617	7.925	10.503	10.496	10.653
Marche	3.721	4.457	5.262	6.837	8.697	12.230	12.171	12.256
Lazio	6.807	7.510	9.047	11.202	13.334	18.285	19.346	18.916
Abruzzo	4.064	4.975	5.881	7.302	9.088	14.387	15.370	16.114
Molise	3.021	3.498	4.027	4.949	6.234	13.080	13.391	14.153
Campania	5.640	6.904	8.311	10.643	12.918	19.748	20.495	21.762
Puglia	4.677	5.079	6.254	7.947	9.351	11.592	11.517	11.514
Basilicata	2.367	2.659	3.045	3.829	4.706	6.940	6.578	6.816
Calabria	3.140	3.764	4.804	6.032	7.504	12.064	12.730	13.948
Sicilia	4.909	5.527	6.700	8.323	10.401	17.295	17.190	16.833
Sardegna	1.219	1.412	1.720	2.323	2.935	4.185	4.653	5.005
Italia	5.140	6.012	7.313	9.351	11.771	15.998	15.410	15.377
<i>Numeri indici (1990=100)</i>								
Piemonte	32,1	37,7	44,5	55,0	67,3	95,4	85,4	79,4
Valle d'Aosta	31,4	34,2	38,0	47,7	62,1	77,1	77,1	73,4
Lombardia	26,4	30,7	37,2	49,9	67,2	78,1	74,4	73,9
Trentino A.A.	20,1	25,7	34,4	39,6	49,8	73,9	70,5	70,5
Veneto	25,4	30,6	38,4	48,9	60,2	83,6	74,4	72,0
Friuli V.G.	21,1	24,4	31,4	39,0	48,4	80,3	79,3	78,8
Liguria	17,4	20,5	25,2	30,0	40,0	56,1	61,4	63,4
Emilia Romagna	29,2	34,7	44,2	57,6	73,6	89,6	77,7	77,3
Toscana	27,5	31,1	35,4	44,0	58,8	72,3	73,6	72,8
Umbria	25,1	30,5	33,1	44,6	53,4	70,8	70,7	71,8
Marche	23,4	28,1	33,2	43,1	54,8	77,1	76,7	77,2
Lazio	29,9	33,0	39,8	49,3	58,6	80,4	85,1	83,2
Abruzzo	19,3	23,6	27,9	34,7	43,2	68,4	73,0	76,6
Molise	16,5	19,1	22,0	27,1	34,1	71,5	73,2	77,4
Campania	18,2	22,3	26,9	34,4	41,7	63,8	66,2	70,3
Puglia	31,5	34,2	42,2	53,6	63,1	78,2	77,7	77,6
Basilicata	26,6	29,9	34,3	43,1	52,9	78,1	74,0	76,7
Calabria	17,1	20,5	26,1	32,8	40,8	65,6	69,2	75,8
Sicilia	27,8	31,3	37,9	47,1	58,9	97,9	97,3	95,3
Sardegna	15,3	17,7	21,6	29,1	36,8	52,5	58,3	62,8
Italia	25,3	29,6	36,0	46,1	58,0	78,8	75,9	75,8
<i>Variazione percentuale annua</i>								
Piemonte	13,2	17,7	18,0	23,5	22,5	41,7	-10,6	-7,0
Valle d'Aosta	10,2	8,9	11,2	25,5	30,0	24,2	0,0	-4,8
Lombardia	40,0	16,0	21,3	34,1	34,7	16,2	-4,7	-0,7
Trentino A.A.	4,1	27,8	33,9	15,2	25,8	48,4	-4,7	0,0
Veneto	23,9	20,3	25,6	27,5	23,0	38,9	-11,0	-3,3
Friuli V.G.	26,3	15,6	28,5	24,5	24,0	65,9	-1,2	-0,6
Liguria	19,1	17,7	22,8	19,2	33,4	40,2	9,4	3,4
Emilia Romagna	21,1	19,0	27,3	30,3	27,7	21,7	-13,3	-0,5
Toscana	14,7	12,9	13,9	24,1	33,8	22,8	1,9	-1,1
Umbria	27,1	21,6	8,5	34,8	19,8	32,5	-0,1	1,5
Marche	9,2	19,8	18,1	29,9	27,2	40,6	-0,5	0,7
Lazio	10,7	10,3	20,5	23,8	19,0	37,1	5,8	-2,2
Abruzzo	15,8	22,4	18,2	24,2	24,5	58,3	6,8	4,8
Molise	15,0	15,8	15,1	22,9	26,0	109,8	2,4	5,7
Campania	18,1	22,4	20,4	28,1	21,4	52,9	3,8	6,2
Puglia	10,8	8,6	23,1	27,1	17,7	24,0	-0,6	0,0
Basilicata	6,3	12,4	14,5	25,7	22,9	47,5	-5,2	3,6
Calabria	8,0	19,9	27,6	25,6	24,4	60,8	5,5	9,6
Sicilia	14,9	12,6	21,2	24,2	25,0	66,3	-0,6	-2,1
Sardegna	21,9	15,8	21,8	35,1	26,4	42,6	11,2	7,6
Italia	20,6	17,0	21,6	27,9	25,9	35,9	-3,7	-0,2

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A1 - (continua)

Regioni	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
<i>Migliaria di lire per ettaro</i>								
Piemonte	15.886	16.215	16.288	17.142	17.658	18.855	19.633	19.669
Valle d'Aosta	7.945	8.378	8.378	8.940	8.940	9.836	10.822	10.822
Lombardia	21.574	21.475	22.138	23.750	25.413	28.088	29.941	31.444
Trentino A.A.	27.819	28.374	30.151	33.452	35.126	37.797	40.355	42.067
Veneto	30.248	30.626	30.406	32.832	34.806	39.276	42.065	43.210
Friuli V.G.	23.764	24.138	24.375	25.933	27.228	28.507	29.762	30.567
Liguria	13.010	13.669	14.071	14.925	16.417	17.661	20.270	21.219
Emilia Romagna	17.457	17.252	17.240	18.062	19.509	21.132	23.101	23.921
Toscana	7.397	7.346	7.224	7.566	8.092	8.935	9.884	10.618
Umbria	10.820	11.046	11.714	12.125	12.507	13.913	14.838	15.858
Marche	12.178	12.592	12.897	13.289	13.683	15.165	15.869	16.487
Lazio	18.783	18.944	18.786	19.654	20.435	21.866	22.740	24.084
Abruzzo	16.426	17.152	17.562	18.270	19.199	19.885	21.048	21.635
Molise	14.174	14.827	15.039	15.677	16.434	17.387	18.289	19.108
Campania	22.926	24.423	24.965	27.134	28.495	29.307	30.947	32.884
Puglia	11.304	11.812	12.038	12.298	13.166	14.156	14.829	15.800
Basilicata	6.886	7.030	7.131	7.471	7.935	8.360	8.890	9.522
Calabria	14.504	14.459	14.456	15.656	16.466	17.430	18.391	19.194
Sicilia	16.611	16.669	16.289	16.545	17.035	17.497	17.668	18.099
Sardegna	5.210	5.597	5.816	6.380	7.017	7.625	7.976	8.330
Italia	15.377	15.651	15.787	16.708	17.694	19.131	20.294	21.154
<i>Numeri indici (1990=100)</i>								
Piemonte	80,9	82,6	83,0	87,3	89,9	96,0	100,0	100,2
Valle d'Aosta	73,4	77,4	77,4	82,6	82,6	90,9	100,0	100,0
Lombardia	72,1	71,7	73,9	79,3	84,9	93,8	100,0	105,0
Trentino A.A.	68,9	70,3	74,7	82,9	87,0	93,7	100,0	104,2
Veneto	71,9	72,8	72,3	78,1	82,7	93,4	100,0	102,7
Friuli V.G.	79,8	81,1	81,9	87,1	91,5	95,8	100,0	102,7
Liguria	64,2	67,4	69,4	73,6	81,0	87,1	100,0	104,7
Emilia Romagna	75,6	74,7	74,6	78,2	84,5	91,5	100,0	103,5
Toscana	74,8	74,3	73,1	76,6	81,9	90,4	100,0	107,4
Umbria	72,9	74,4	78,9	81,7	84,3	93,8	100,0	106,9
Marche	76,7	79,3	81,3	83,7	86,2	95,6	100,0	103,9
Lazio	82,6	83,3	82,6	86,4	89,9	96,2	100,0	105,9
Abruzzo	78,0	81,5	83,4	86,8	91,2	94,5	100,0	102,8
Molise	77,5	81,1	82,2	85,7	89,9	95,1	100,0	104,5
Campania	74,1	78,9	80,7	87,7	92,1	94,7	100,0	106,3
Puglia	76,2	79,7	81,2	82,9	88,8	95,5	100,0	106,5
Basilicata	77,5	79,1	80,2	84,0	89,3	94,0	100,0	107,1
Calabria	78,9	78,6	78,6	85,1	89,5	94,8	100,0	104,4
Sicilia	94,0	94,4	92,2	93,6	96,4	99,0	100,0	102,4
Sardegna	65,3	70,2	72,9	80,0	88,0	95,6	100,0	104,4
Italia	75,8	77,1	77,8	82,3	87,2	94,3	100,0	104,2
<i>Variazione percentuale annua</i>								
Piemonte	1,9	2,1	0,5	5,2	3,0	6,8	4,1	0,2
Valle d'Aosta	0,0	5,5	0,0	6,7	0,0	10,0	10,0	0,0
Lombardia	-2,5	-0,5	3,1	7,3	7,0	10,5	6,6	5,0
Trentino A.A.	-2,2	2,0	6,3	10,9	5,0	7,6	6,8	4,2
Veneto	-0,1	1,3	-0,7	8,0	6,0	12,8	7,1	2,7
Friuli V.G.	1,3	1,6	1,0	6,4	5,0	4,7	4,4	2,7
Liguria	1,2	5,1	2,9	6,1	10,0	7,6	14,8	4,7
Emilia Romagna	-2,3	-1,2	-0,1	4,8	8,0	8,3	9,3	3,5
Toscana	2,7	-0,7	-1,7	4,7	6,9	10,4	10,6	7,4
Umbria	1,6	2,1	6,0	3,5	3,2	11,2	6,7	6,9
Marche	-0,6	3,4	2,4	3,0	3,0	10,8	4,6	3,9
Lazio	-0,7	0,9	-0,8	4,6	4,0	7,0	4,0	5,9
Abruzzo	1,9	4,4	2,4	4,0	5,1	3,6	5,9	2,8
Molise	0,1	4,6	1,4	4,2	4,8	5,8	5,2	4,5
Campania	5,3	6,5	2,2	8,7	5,0	2,9	5,6	6,3
Puglia	-1,8	4,5	1,9	2,2	7,1	7,5	4,8	6,5
Basilicata	1,0	2,1	1,4	4,8	6,2	5,4	6,3	7,1
Calabria	4,0	-0,3	0,0	8,3	5,2	5,9	5,5	4,4
Sicilia	-1,3	0,4	-2,3	1,6	3,0	2,7	1,0	2,4
Sardegna	4,1	7,4	3,9	9,7	10,0	8,7	4,6	4,4
Italia	0,0	1,8	0,9	5,8	5,9	8,1	6,1	4,2

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A1 - (continua)

Regioni	1992	1993	1994	1995	1996
<i>Migliaria di lire per ettaro</i>					
Piemonte	18.871	19.527	20.010	20.726	20.899
Valle d'Aosta	10.394	10.722	10.941	10.941	10.941
Lombardia	30.402	32.466	34.447	38.218	38.469
Trentino A.A.	40.769	40.601	40.966	42.344	43.591
Veneto	40.317	42.602	44.505	45.662	47.720
Friuli V.G.	29.670	29.569	31.334	31.470	32.500
Liguria	22.027	22.723	23.187	23.457	23.589
Emilia Romagna	22.679	22.877	23.865	25.285	26.690
Toscana	11.411	12.253	13.074	14.221	14.678
Umbria	16.498	17.138	17.653	18.040	18.500
Marche	17.305	18.479	19.717	20.933	22.373
Lazio	24.920	25.552	26.349	26.694	25.914
Abruzzo	21.883	20.804	21.126	21.199	20.810
Molise	19.890	19.703	19.824	19.915	20.187
Campania	34.736	33.797	33.448	33.463	33.633
Puglia	15.412	14.348	15.245	15.517	15.515
Basilicata	9.389	9.827	10.171	10.607	11.117
Calabria	19.448	20.399	21.041	21.470	21.470
Sicilia	18.444	18.613	18.704	18.934	19.108
Sardegna	8.575	8.909	9.292	10.112	10.427
Italia	20.948	21.368	22.111	22.979	23.415
<i>Numeri indici (1990=100)</i>					
Piemonte	96,1	99,5	101,9	105,6	106,4
Valle d'Aosta	96,0	99,1	101,1	101,1	101,1
Lombardia	101,5	108,4	115,0	127,6	128,5
Trentino A.A.	101,0	100,6	101,5	104,9	108,0
Veneto	95,8	101,3	105,8	108,6	113,4
Friuli V.G.	99,7	99,4	105,3	105,7	109,2
Liguria	108,7	112,1	114,4	115,7	116,4
Emilia Romagna	98,2	99,0	103,3	109,5	115,5
Toscana	115,5	124,0	132,3	143,9	148,5
Umbria	111,2	115,5	119,0	121,6	124,7
Marche	109,1	116,5	124,3	131,9	141,0
Lazio	109,6	112,4	115,9	117,4	114,0
Abruzzo	104,0	98,8	100,4	100,7	98,9
Molise	108,8	107,7	108,4	108,9	110,4
Campania	112,2	109,2	108,1	108,1	108,7
Puglia	103,9	96,8	102,8	104,6	104,6
Basilicata	105,6	110,5	114,4	119,3	125,0
Calabria	105,7	110,9	114,4	116,7	116,7
Sicilia	104,4	105,4	105,9	107,2	108,2
Sardegna	107,5	111,7	116,5	126,8	130,7
Italia	103,2	105,3	109,0	113,2	115,4
<i>Variazione percentuale annua</i>					
Piemonte	-4,1	3,5	2,5	3,6	0,8
Valle d'Aosta	-4,0	3,2	2,0	0,0	0,0
Lombardia	-3,3	6,8	6,1	10,9	0,7
Trentino A.A.	-3,1	-0,4	0,9	3,4	2,9
Veneto	-6,7	5,7	4,5	2,6	4,5
Friuli V.G.	-2,9	-0,3	6,0	0,4	3,3
Liguria	3,8	3,2	2,0	1,2	0,6
Emilia Romagna	-5,2	0,9	4,3	5,9	5,6
Toscana	7,5	7,4	6,7	8,8	3,2
Umbria	4,0	3,9	3,0	2,2	2,5
Marche	5,0	6,8	6,7	6,2	6,9
Lazio	3,5	2,5	3,1	1,3	-2,9
Abruzzo	1,1	-4,9	1,6	0,3	-1,8
Molise	4,1	-0,9	0,6	0,5	1,4
Campania	5,6	-2,7	-1,0	0,0	0,5
Puglia	-2,5	-6,9	6,3	1,8	0,0
Basilicata	-1,4	4,7	3,5	4,3	4,8
Calabria	1,3	4,9	3,1	2,0	0,0
Sicilia	1,9	0,9	0,5	1,2	0,9
Sardegna	2,9	3,9	4,3	8,8	3,1
Italia	-1,0	2,0	3,5	3,9	1,9

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A2 - Serie dei valori fondiari medi per regione (lire costanti 1990)

Regioni	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967
<i>Indice del costo della vita:</i>								
- variazione annua	2,66	2,92	5,10	7,52	5,93	4,34	2,00	2,00
- 1990 = 100	7,3	7,5	7,9	8,5	9,0	9,4	9,6	9,8
<i>(Migliaia di lire 1990 per ettaro)</i>								
Piemonte	29.854	28.741	26.884	26.763	25.597	25.627	28.174	32.344
Valle d'Aosta	23.404	22.078	20.629	23.223	22.310	22.651	22.881	22.077
Lombardia	21.889	21.268	20.313	23.353	22.204	22.941	24.734	25.535
Trentino A.A.	58.225	55.822	53.351	39.122	40.167	40.394	41.660	46.898
Veneto	26.898	25.364	24.288	27.681	32.326	33.349	35.111	32.521
Friuli V.G.	21.922	20.557	19.559	17.999	17.867	17.787	19.288	19.178
Liguria	17.261	16.520	15.646	19.003	18.002	17.997	17.723	16.234
Emilia Romagna	19.057	18.147	17.267	20.888	22.306	25.353	27.767	24.463
Toscana	9.445	8.915	9.826	9.810	9.763	9.273	9.173	8.651
Umbria	15.549	16.308	15.297	12.838	12.466	12.761	13.997	13.332
Marche	16.216	14.010	13.123	15.643	15.460	15.305	16.273	14.677
Lazio	16.706	16.088	15.262	19.587	18.491	17.873	19.428	18.314
Abruzzo	15.965	15.212	14.303	12.402	13.158	13.522	14.902	14.932
Molise	-	-	-	-	-	-	-	-
Campania	34.715	33.274	31.660	22.643	20.995	22.305	24.463	26.910
Puglia	20.061	19.120	18.298	17.773	16.624	17.593	19.284	19.733
Basilicata	8.739	8.388	7.981	9.576	9.170	8.705	9.672	9.403
Calabria	21.196	20.412	19.508	16.652	15.568	15.212	16.344	15.988
Sicilia	24.364	23.208	22.131	23.276	22.103	22.752	23.601	24.011
Sardegna	4.412	4.188	4.008	4.796	5.022	5.306	5.646	5.232
Italia	19.113	18.257	17.371	18.025	17.931	18.530	19.854	19.706
<i>Numeri indici (1990=100)</i>								
Piemonte	152,1	146,4	136,9	136,3	130,4	130,5	143,5	164,7
Valle d'Aosta	216,3	204,0	190,6	214,6	206,2	209,3	211,4	204,0
Lombardia	73,1	71,0	67,8	78,0	74,2	76,6	82,6	85,3
Trentino A.A.	144,3	138,3	132,2	96,9	99,5	100,1	103,2	116,2
Veneto	63,9	60,3	57,7	65,8	76,8	79,3	83,5	77,3
Friuli V.G.	73,7	69,1	65,7	60,5	60,0	59,8	64,8	64,4
Liguria	85,2	81,5	77,2	93,7	88,8	88,8	87,4	80,1
Emilia Romagna	82,5	78,6	74,7	90,4	96,6	109,7	120,2	105,9
Toscana	95,6	90,2	99,4	99,3	98,8	93,8	92,8	87,5
Umbria	104,8	109,9	103,1	86,5	84,0	86,0	94,3	89,8
Marche	102,2	88,3	82,7	98,6	97,4	96,5	102,5	92,5
Lazio	73,5	70,7	67,1	86,1	81,3	78,6	85,4	80,5
Abruzzo	75,8	72,3	68,0	58,9	62,5	64,2	70,8	70,9
Molise	-	-	-	-	-	-	-	-
Campania	112,2	107,5	102,3	73,2	67,8	72,1	79,0	87,0
Puglia	135,3	128,9	123,4	119,9	112,1	118,6	130,0	133,1
Basilicata	98,3	94,4	89,8	107,7	103,1	97,9	108,8	105,8
Calabria	115,3	111,0	106,1	90,5	84,6	82,7	88,9	86,9
Sicilia	137,9	131,4	125,3	131,7	125,1	128,8	133,6	135,9
Sardegna	55,3	52,5	50,3	60,1	63,0	66,5	70,8	65,6
Italia	94,2	90,0	85,6	88,8	88,4	91,3	97,8	97,1
<i>Variazione percentuale annua</i>								
Piemonte	-	-3,7	-6,5	-0,5	-4,4	0,1	9,9	14,8
Valle d'Aosta	-	-5,7	-6,6	12,6	-3,9	1,5	1,0	-3,5
Lombardia	-	-2,8	-4,5	15,0	-4,9	3,3	7,8	3,2
Trentino A.A.	-	-4,1	-4,4	-26,7	2,7	0,6	3,1	12,6
Veneto	-	-5,7	-4,2	14,0	16,8	3,2	5,3	-7,4
Friuli V.G.	-	-6,2	-4,9	-8,0	-0,7	-0,4	8,4	-0,6
Liguria	-	-4,3	-5,3	21,5	-5,3	0,0	-1,5	-8,4
Emilia Romagna	-	-4,8	-4,9	21,0	6,8	13,7	9,5	-11,9
Toscana	-	-5,6	10,2	-0,2	-0,5	-5,0	-1,1	-5,7
Umbria	-	4,9	-6,2	-16,1	-2,9	2,4	9,7	-4,8
Marche	-	-13,6	-6,3	19,2	-1,2	-1,0	6,3	-9,8
Lazio	-	-3,7	-5,1	28,3	-5,6	-3,3	8,7	-5,7
Abruzzo	-	-4,7	-6,0	-13,3	6,1	2,8	10,2	0,2
Molise	-	-	-	-	-	-	-	-
Campania	-	-4,1	-4,9	-28,5	-7,3	6,2	9,7	10,0
Puglia	-	-4,7	-4,3	-2,9	-6,5	5,8	9,6	2,3
Basilicata	-	-4,0	-4,9	20,0	-4,2	-5,1	11,1	-2,8
Calabria	-	-3,7	-4,4	-14,6	-6,5	-2,3	7,4	-2,2
Sicilia	-	-4,7	-4,6	5,2	-5,0	2,9	3,7	1,7
Sardegna	-	-5,1	-4,3	19,7	4,7	5,7	6,4	-7,3
Italia	-	-4,5	-4,9	3,8	-0,5	3,3	7,1	-0,7

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A2 - (continua)

Regioni	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
<i>Indice del costo della vita:</i>								
- variazione annua	1,27	2,81	5,08	5,00	5,62	10,37	19,44	17,17
- 1990 = 100	9,9	10,2	10,7	11,2	11,9	13,1	15,7	18,3
<i>(Migliaia di lire 1990 per ettaro)</i>								
Piemonte	34.285	33.447	30.276	28.568	27.748	28.718	29.714	30.309
Valle d'Aosta	23.507	22.865	21.108	20.102	19.494	18.954	17.331	16.827
Lombardia	28.224	27.473	24.002	21.974	23.267	27.013	29.164	30.823
Trentino A.A.	47.161	45.597	39.526	38.396	38.809	42.339	41.634	42.456
Veneto	39.408	38.572	35.736	34.333	37.106	43.003	45.924	46.997
Friuli V.G.	21.258	20.807	19.708	18.769	21.286	24.127	26.813	27.113
Liguria	17.252	16.986	16.500	15.815	15.580	15.648	15.411	16.146
Emilia Romagna	29.442	28.684	25.075	23.511	25.915	29.399	30.704	30.358
Toscana	9.675	9.739	9.139	8.879	9.849	11.628	13.810	12.946
Umbria	14.147	14.717	13.225	12.781	13.566	15.610	17.336	15.972
Marche	16.980	16.677	15.441	14.208	15.113	17.280	18.708	18.583
Lazio	22.026	22.304	20.857	20.438	22.520	25.902	34.073	33.537
Abruzzo	16.746	16.953	15.501	14.843	14.851	15.727	17.085	19.131
Molise	-	-	-	-	-	-	-	14.326
Campania	27.608	28.137	25.700	24.338	24.642	26.935	27.382	26.034
Puglia	21.117	20.650	19.860	18.939	19.600	21.506	23.174	23.004
Basilicata	11.016	10.791	10.233	9.780	9.753	9.699	12.330	12.139
Calabria	17.033	16.669	15.895	15.229	15.662	15.997	16.286	15.845
Sicilia	25.943	25.348	24.267	23.111	24.041	25.101	24.985	23.293
Sardegna	6.196	6.063	5.787	5.512	5.531	5.549	5.558	5.452
Italia	22.012	21.671	19.880	18.855	19.761	21.813	23.378	23.243
<i>Numeri indici (1990=100)</i>								
Piemonte	174,6	170,4	154,2	145,5	141,3	146,3	151,3	154,4
Valle d'Aosta	217,2	211,3	195,0	185,8	180,1	175,1	160,1	155,5
Lombardia	94,3	91,8	80,2	73,4	77,7	90,2	97,4	102,9
Trentino A.A.	116,9	113,0	97,9	95,1	96,2	104,9	103,2	105,2
Veneto	93,7	91,7	85,0	81,6	88,2	102,2	109,2	111,7
Friuli V.G.	71,4	69,9	66,2	63,1	71,5	81,1	90,1	91,1
Liguria	85,1	83,8	81,4	78,0	76,9	77,2	76,0	79,7
Emilia Romagna	127,4	124,2	108,5	101,8	112,2	127,3	132,9	131,4
Toscana	97,9	98,5	92,5	89,8	99,7	117,6	139,7	131,0
Umbria	95,3	99,2	89,1	86,1	91,4	105,2	116,8	107,6
Marche	107,0	105,1	97,3	89,5	95,2	108,9	117,9	117,1
Lazio	96,9	98,1	91,7	89,9	99,0	113,9	149,8	147,5
Abruzzo	79,6	80,5	73,6	70,5	70,6	74,7	81,2	90,9
Molise	-	-	-	-	-	-	-	78,3
Campania	89,2	90,9	83,0	78,6	79,6	87,0	88,5	84,1
Puglia	142,4	139,3	133,9	127,7	132,2	145,0	156,3	155,1
Basilicata	123,9	121,4	115,1	110,0	109,7	109,1	138,7	136,5
Calabria	92,6	90,6	86,4	82,8	85,2	87,0	88,6	86,2
Sicilia	146,8	143,5	137,4	130,8	136,1	142,1	141,4	131,8
Sardegna	77,7	76,0	72,6	69,1	69,3	69,6	69,7	68,4
Italia	108,5	106,8	98,0	92,9	97,4	107,5	115,2	114,5
<i>Variazione percentuale annua</i>								
Piemonte	6,0	-2,4	-9,5	-5,6	-2,9	3,5	3,5	2,0
Valle d'Aosta	6,5	-2,7	-7,7	-4,8	-3,0	-2,8	-8,6	-2,9
Lombardia	10,5	-2,7	-12,6	-8,4	5,9	16,1	8,0	5,7
Trentino A.A.	0,6	-3,3	-13,3	-2,9	1,1	9,1	-1,7	2,0
Veneto	21,2	-2,1	-7,4	-3,9	8,1	15,9	6,8	2,3
Friuli V.G.	10,8	-2,1	-5,3	-4,8	13,4	13,3	11,1	1,1
Liguria	6,3	-1,5	-2,9	-4,1	-1,5	0,4	-1,5	4,8
Emilia Romagna	20,4	-2,6	-12,6	-6,2	10,2	13,4	4,4	-1,1
Toscana	11,8	0,7	-6,2	-2,8	10,9	18,1	18,8	-6,3
Umbria	6,1	4,0	-10,1	-3,4	6,1	15,1	11,1	-7,9
Marche	15,7	-1,8	-7,4	-8,0	6,4	14,3	8,3	-0,7
Lazio	20,3	1,3	-6,5	-2,0	10,2	15,0	31,5	-1,6
Abruzzo	12,2	1,2	-8,6	-4,2	0,1	5,9	8,6	12,0
Molise	-	-	-	-	-	-	-	-
Campania	2,6	1,9	-8,7	-5,3	1,3	9,3	1,7	-4,9
Puglia	7,0	-2,2	-3,8	-4,6	3,5	9,7	7,8	-0,7
Basilicata	17,2	-2,0	-5,2	-4,4	-0,3	-0,5	27,1	-1,5
Calabria	6,5	-2,1	-4,6	-4,2	2,8	2,1	1,8	-2,7
Sicilia	8,0	-2,3	-4,3	-4,8	4,0	4,4	-0,5	-6,8
Sardegna	18,4	-2,1	-4,6	-4,8	0,3	0,3	0,2	-1,9
Italia	11,7	-1,5	-8,3	-5,2	4,8	10,4	7,2	-0,6

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A2 - (continua)

Regioni	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
<i>Indice del costo della vita:</i>								
- variazione annua	16,52	18,10	12,45	15,74	21,15	18,70	16,34	14,99
- 1990 = 100	21,4	25,2	28,4	32,8	39,8	47,2	55,0	63,2
<i>(Migliaia di lire 1990 per ettaro)</i>								
Piemonte	29.450	29.349	30.786	32.855	33.228	39.663	30.492	24.670
Valle d'Aosta	15.909	14.674	14.505	15.731	16.875	17.663	15.182	12.573
Lombardia	37.044	36.393	39.259	45.490	50.583	49.499	40.543	35.011
Trentino A.A.	37.933	41.062	48.910	48.672	50.528	63.175	51.768	45.020
Veneto	49.971	50.920	56.884	62.665	63.643	74.482	56.979	47.905
Friuli V.G.	29.390	28.767	32.878	35.362	36.186	50.588	42.961	37.132
Liguria	16.506	16.452	17.967	18.510	20.390	24.084	22.641	20.352
Emilia Romagna	31.563	31.793	36.001	40.530	42.732	43.805	32.652	28.265
Toscana	12.741	12.184	12.341	13.228	14.615	15.118	13.245	11.394
Umbria	17.419	17.933	17.297	20.145	19.916	22.237	19.100	16.858
Marche	17.410	17.658	18.541	20.813	21.855	25.892	22.147	19.396
Lazio	31.851	29.753	31.878	34.102	33.509	38.710	35.203	29.933
Abruzzo	19.014	19.709	20.722	22.229	22.837	30.459	27.969	25.501
Molise	14.137	13.860	14.188	15.067	15.667	27.692	24.368	22.397
Campania	26.392	27.355	29.284	32.400	32.463	41.807	37.294	34.437
Puglia	21.884	20.122	22.034	24.195	23.499	24.541	20.956	18.220
Basilicata	11.074	10.536	10.730	11.657	11.827	14.693	11.969	10.786
Calabria	14.690	14.913	16.925	18.363	18.857	25.540	23.164	22.072
Sicilia	22.971	21.897	23.606	25.338	26.137	36.614	31.280	26.637
Sardegna	5.703	5.594	6.060	7.071	7.376	8.861	8.467	7.921
Italia	24.053	23.820	25.768	28.466	29.579	33.870	28.041	24.334
<i>Numeri indici (1990=100)</i>								
Piemonte	150,0	149,5	156,8	167,3	169,2	202,0	155,3	125,7
Valle d'Aosta	147,0	135,6	134,0	145,4	155,9	163,2	140,3	116,2
Lombardia	123,7	121,5	131,1	151,9	168,9	165,3	135,4	116,9
Trentino A.A.	94,0	101,8	121,2	120,6	125,2	156,5	128,3	111,6
Veneto	118,8	121,1	135,2	149,0	151,3	177,1	135,5	113,9
Friuli V.G.	98,8	96,7	110,5	118,8	121,6	170,0	144,3	124,8
Liguria	81,4	81,2	88,6	91,3	100,6	118,8	111,7	100,4
Emilia Romagna	136,6	137,6	155,8	175,4	185,0	189,6	141,3	122,4
Toscana	128,9	123,3	124,9	133,8	147,9	153,0	134,0	115,3
Umbria	117,4	120,9	116,6	135,8	134,2	149,9	128,7	113,6
Marche	109,7	111,3	116,8	131,2	137,7	163,2	139,6	122,2
Lazio	140,1	130,8	140,2	150,0	147,4	170,2	154,8	131,6
Abruzzo	90,3	93,6	98,4	105,6	108,5	144,7	132,9	121,2
Molise	77,3	75,8	77,6	82,4	85,7	151,4	133,2	122,5
Campania	85,3	88,4	94,6	104,7	104,9	135,1	120,5	111,3
Puglia	147,6	135,7	148,6	163,2	158,5	165,5	141,3	122,9
Basilicata	124,6	118,5	120,7	131,1	133,0	165,3	134,6	121,3
Calabria	79,9	81,1	92,0	99,8	102,5	138,9	126,0	120,0
Sicilia	130,0	123,9	133,6	143,4	147,9	207,2	177,0	150,8
Sardegna	71,5	70,1	76,0	88,7	92,5	111,1	106,2	99,3
Italia	118,5	117,4	127,0	140,3	145,8	166,9	138,2	119,9
<i>Variazione percentuale annua</i>								
Piemonte	-2,8	-0,3	4,9	6,7	1,1	19,4	-23,1	-19,1
Valle d'Aosta	-5,5	-7,8	-1,1	8,4	7,3	4,7	-14,0	-17,2
Lombardia	20,2	-1,8	7,9	15,9	11,2	-2,1	-18,1	-13,6
Trentino A.A.	-10,7	8,2	19,1	-0,5	3,8	25,0	-18,1	-13,0
Veneto	6,3	1,9	11,7	10,2	1,6	17,0	-23,5	-15,9
Friuli V.G.	8,4	-2,1	14,3	7,6	2,3	39,8	-15,1	-13,6
Liguria	2,2	-0,3	9,2	3,0	10,2	18,1	-6,0	-10,1
Emilia Romagna	4,0	0,7	13,2	12,6	5,4	2,5	-25,5	-13,4
Toscana	-1,6	-4,4	1,3	7,2	10,5	3,4	-12,4	-14,0
Umbria	9,1	3,0	-3,6	16,5	-1,1	11,6	-14,1	-11,7
Marche	-6,3	1,4	5,0	12,3	5,0	18,5	-14,5	-12,4
Lazio	-5,0	-6,6	7,1	7,0	-1,7	15,5	-9,1	-15,0
Abruzzo	-0,6	3,7	5,1	7,3	2,7	33,4	-8,2	-8,8
Molise	-1,3	-2,0	2,4	6,2	4,0	76,8	-12,0	-8,1
Campania	1,4	3,6	7,1	10,6	0,2	28,8	-10,8	-7,7
Puglia	-4,9	-8,1	9,5	9,8	-2,9	4,4	-14,6	-13,1
Basilicata	-8,8	-4,9	1,8	8,6	1,5	24,2	-18,5	-9,9
Calabria	-7,3	1,5	13,5	8,5	2,7	35,4	-9,3	-4,7
Sicilia	-1,4	-4,7	7,8	7,3	3,2	40,1	-14,6	-14,8
Sardegna	4,6	-1,9	8,3	16,7	4,3	20,1	-4,4	-6,4
Italia	3,5	-1,0	8,2	10,5	3,9	14,5	-17,2	-13,2

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A2 - (continua)

Regioni	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
<i>Indice del costo della vita:</i>								
- variazione annua	10,58	8,60	6,10	4,62	4,95	6,61	6,10	6,41
- 1990 = 100	69,9	75,9	80,5	84,2	88,4	94,3	100,0	106,4
<i>(Migliaia di lire 1990 per ettaro)</i>								
Piemonte	22.734	21.367	20.230	20.351	19.973	20.005	19.633	18.485
Valle d'Aosta	11.370	11.040	10.405	10.614	10.113	10.437	10.822	10.170
Lombardia	30.874	28.298	27.496	28.196	28.745	29.802	29.941	29.550
Trentino A.A.	39.811	37.390	37.448	39.713	39.732	40.103	40.355	39.533
Veneto	43.287	40.358	37.765	38.977	39.370	41.672	42.065	40.607
Friuli V.G.	34.008	31.809	30.274	30.787	30.798	30.245	29.762	28.726
Liguria	18.619	18.013	17.476	17.718	18.570	18.738	20.270	19.941
Emilia Romagna	24.982	22.733	21.412	21.442	22.067	22.421	23.101	22.480
Toscana	10.586	9.680	8.972	8.982	9.153	9.480	9.884	9.978
Umbria	15.484	14.556	14.549	14.394	14.147	14.762	14.838	14.903
Marche	17.427	16.593	16.019	15.776	15.477	16.090	15.869	15.494
Lazio	26.880	24.964	23.333	23.333	23.115	23.199	22.740	22.634
Abruzzo	23.506	22.602	21.812	21.690	21.717	21.098	21.048	20.332
Molise	20.284	19.538	18.679	18.611	18.588	18.448	18.289	17.957
Campania	32.809	32.184	31.006	32.213	32.231	31.095	30.947	30.903
Puglia	16.178	15.566	14.952	14.600	14.892	15.020	14.829	14.848
Basilicata	9.854	9.264	8.857	8.869	8.975	8.870	8.890	8.948
Calabria	20.756	19.053	17.954	18.587	18.625	18.494	18.391	18.038
Sicilia	23.772	21.966	20.231	19.642	19.268	18.564	17.668	17.009
Sardegna	7.455	7.376	7.224	7.574	7.937	8.090	7.976	7.828
Italia	22.006	20.624	19.607	19.835	20.015	20.298	20.294	19.880
<i>Numeri indici (1990=100)</i>								
Piemonte	115,8	108,8	103,0	103,7	101,7	101,9	100,0	94,2
Valle d'Aosta	105,1	102,0	96,1	98,1	93,4	96,4	100,0	94,0
Lombardia	103,1	94,5	91,8	94,2	96,0	99,5	100,0	98,7
Trentino A.A.	98,7	92,7	92,8	98,4	98,5	99,4	100,0	98,0
Veneto	102,9	95,9	89,8	92,7	93,6	99,1	100,0	96,5
Friuli V.G.	114,3	106,9	101,7	103,4	103,5	101,6	100,0	96,5
Liguria	91,9	88,9	86,2	87,4	91,6	92,4	100,0	98,4
Emilia Romagna	108,1	98,4	92,7	92,8	95,5	97,1	100,0	97,3
Toscana	107,1	97,9	90,8	90,9	92,6	95,9	100,0	101,0
Umbria	104,4	98,1	98,0	97,0	95,3	99,5	100,0	100,4
Marche	109,8	104,6	100,9	99,4	97,5	101,4	100,0	97,6
Lazio	118,2	109,8	102,6	102,6	101,6	102,0	100,0	99,5
Abruzzo	111,7	107,4	103,6	103,0	103,2	100,2	100,0	96,6
Molise	110,9	106,8	102,1	101,8	101,6	100,9	100,0	98,2
Campania	106,0	104,0	100,2	104,1	104,1	100,5	100,0	99,9
Puglia	109,1	105,0	100,8	98,5	100,4	101,3	100,0	100,1
Basilicata	110,8	104,2	99,6	99,8	101,0	99,8	100,0	100,7
Calabria	112,9	103,6	97,6	101,1	101,3	100,6	100,0	98,1
Sicilia	134,6	124,3	114,5	111,2	109,1	105,1	100,0	96,3
Sardegna	93,5	92,5	90,6	95,0	99,5	101,4	100,0	98,2
Italia	108,4	101,6	96,6	97,7	98,6	100,0	100,0	98,0
<i>Variazione percentuale annua</i>								
Piemonte	-7,9	-6,0	-5,3	0,6	-1,9	0,2	-1,9	-5,8
Valle d'Aosta	-9,6	-2,9	-5,7	2,0	-4,7	3,2	3,7	-6,0
Lombardia	-11,8	-8,3	-2,8	2,5	1,9	3,7	0,5	-1,3
Trentino A.A.	-11,6	-6,1	0,2	6,1	0,0	0,9	0,6	-2,0
Veneto	-9,6	-6,8	-6,4	3,2	1,0	5,8	0,9	-3,5
Friuli V.G.	-8,4	-6,5	-4,8	1,7	0,0	-1,8	-1,6	-3,5
Liguria	-8,5	-3,3	-3,0	1,4	4,8	0,9	8,2	-1,6
Emilia Romagna	-11,6	-9,0	-5,8	0,1	2,9	1,6	3,0	-2,7
Toscana	-7,1	-8,6	-7,3	0,1	1,9	3,6	4,3	1,0
Umbria	-8,1	-6,0	0,0	-1,1	-1,7	4,3	0,5	0,4
Marche	-10,1	-4,8	-3,5	-1,5	-1,9	4,0	-1,4	-2,4
Lazio	-10,2	-7,1	-6,5	0,0	-0,9	0,4	-2,0	-0,5
Abruzzo	-7,8	-3,8	-3,5	-0,6	0,1	-2,9	-0,2	-3,4
Molise	-9,4	-3,7	-4,4	-0,4	-0,1	-0,8	-0,9	-1,8
Campania	-4,7	-1,9	-3,7	3,9	0,1	-3,5	-0,5	-0,1
Puglia	-11,2	-3,8	-3,9	-2,4	2,0	0,9	-1,3	0,1
Basilicata	-8,6	-6,0	-4,4	0,1	1,2	-1,2	0,2	0,7
Calabria	-6,0	-8,2	-5,8	3,5	0,2	-0,7	-0,6	-1,9
Sicilia	-10,8	-7,6	-7,9	-2,9	-1,9	-3,7	-4,8	-3,7
Sardegna	-5,9	-1,1	-2,1	4,9	4,8	1,9	-1,4	-1,8
Italia	-9,6	-6,3	-4,9	1,2	0,9	1,4	0,0	-2,0

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A2 - (continua)

Regioni	1992	1993	1994	1995	1996
<i>Indice del costo della vita:</i>					
- variazione annua	5,41	4,20	3,93	5,36	3,90
- 1990 = 100	112,2	116,9	121,5	128,0	133,0
<i>(Migliaia di lire 1990 per ettaro)</i>					
Piemonte	16.825	16.708	16.473	16.194	15.717
Valle d'Aosta	9.267	9.174	9.007	8.549	8.228
Lombardia	27.105	27.778	28.357	29.863	28.930
Trentino A.A.	36.347	34.739	33.724	33.086	32.782
Veneto	35.944	36.451	36.638	35.679	35.887
Friuli V.G.	26.452	25.300	25.794	24.590	24.442
Liguria	19.638	19.442	19.088	18.328	17.740
Emilia Romagna	20.219	19.573	19.646	19.757	20.072
Toscana	10.174	10.484	10.762	11.112	11.038
Umbria	14.709	14.663	14.532	14.096	13.912
Marche	15.428	15.811	16.231	16.356	16.826
Lazio	22.217	21.862	21.691	20.858	19.488
Abruzzo	19.509	17.800	17.392	16.564	15.650
Molise	17.733	16.858	16.320	15.561	15.181
Campania	30.968	28.917	27.535	26.147	25.294
Puglia	13.741	12.276	12.550	12.125	11.668
Basilicata	8.371	8.408	8.373	8.288	8.360
Calabria	17.339	17.454	17.321	16.776	16.146
Sicilia	16.444	15.925	15.398	14.794	14.370
Sardegna	7.645	7.623	7.649	7.902	7.842
Italia	18.676	18.283	18.202	17.955	17.609
<i>Numeri indici (1990=100)</i>					
Piemonte	85,7	85,1	83,9	82,5	80,1
Valle d'Aosta	85,6	84,8	83,2	79,0	76,0
Lombardia	90,5	92,8	94,7	99,7	96,6
Trentino A.A.	90,1	86,1	83,6	82,0	81,2
Veneto	85,4	86,7	87,1	84,8	85,3
Friuli V.G.	88,9	85,0	86,7	82,6	82,1
Liguria	96,9	95,9	94,2	90,4	87,5
Emilia Romagna	87,5	84,7	85,0	85,5	86,9
Toscana	102,9	106,1	108,9	112,4	111,7
Umbria	99,1	98,8	97,9	95,0	93,8
Marche	97,2	99,6	102,3	103,1	106,0
Lazio	97,7	96,1	95,4	91,7	85,7
Abruzzo	92,7	84,6	82,6	78,7	74,4
Molise	97,0	92,2	89,2	85,1	83,0
Campania	100,1	93,4	89,0	84,5	81,7
Puglia	92,7	82,8	84,6	81,8	78,7
Basilicata	94,2	94,6	94,2	93,2	94,0
Calabria	94,3	94,9	94,2	91,2	87,8
Sicilia	93,1	90,1	87,2	83,7	81,3
Sardegna	95,9	95,6	95,9	99,1	98,3
Italia	92,0	90,1	89,7	88,5	86,8
<i>Variazione percentuale annua</i>					
Piemonte	-9,0	-0,7	-1,4	-1,7	-2,9
Valle d'Aosta	-8,9	-1,0	-1,8	-5,1	-3,8
Lombardia	-8,3	2,5	2,1	5,3	-3,1
Trentino A.A.	-8,1	-4,4	-2,9	-1,9	-0,9
Veneto	-11,5	1,4	0,5	-2,6	0,6
Friuli V.G.	-7,9	-4,4	2,0	-4,7	-0,6
Liguria	-1,5	-1,0	-1,8	-4,0	-3,2
Emilia Romagna	-10,1	-3,2	0,4	0,6	1,6
Toscana	2,0	3,0	2,7	3,2	-0,7
Umbria	-1,3	-0,3	-0,9	-3,0	-1,3
Marche	-0,4	2,5	2,7	0,8	2,9
Lazio	-1,8	-1,6	-0,8	-3,8	-6,6
Abruzzo	-4,0	-8,8	-2,3	-4,8	-5,5
Molise	-1,2	-4,9	-3,2	-4,7	-2,4
Campania	0,2	-6,6	-4,8	-5,0	-3,3
Puglia	-7,5	-10,7	2,2	-3,4	-3,8
Basilicata	-6,5	0,4	-0,4	-1,0	0,9
Calabria	-3,9	0,7	-0,8	-3,1	-3,8
Sicilia	-3,3	-3,2	-3,3	-3,9	-2,9
Sardegna	-2,3	-0,3	0,3	3,3	-0,8
Italia	-6,1	-2,1	-0,4	-1,4	-1,9

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A3 - Stima dello stock di capitale fondiario (miliardi di lire)

Circoscrizioni geografiche	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
<i>Nord-occidentale</i>								
Montane interne	556	556	541	537	541	555	600	641
Montane litoranee	35	35	36	36	37	43	48	54
Collinari interne	1.394	1.394	1.330	1.324	1.375	1.510	1.761	1.984
Collinare litoranee	127	129	132	132	137	149	177	228
Pianeggianti	5.545	5.554	5.149	4.993	5.421	6.798	8.809	10.948
Vallive	178	180	175	178	192	233	276	337
Totale	7.834	7.848	7.364	7.200	7.703	9.289	11.672	14.191
<i>Nord-orientale</i>								
Montane interne	1.226	1.227	1.141	1.141	1.168	1.257	1.339	1.461
Montane litoranee	-	-	-	-	-	-	-	-
Collinari interne	671	670	638	634	707	843	999	1.125
Collinare litoranee	24	24	23	23	26	32	41	49
Pianeggianti	7.962	8.001	7.578	7.548	8.798	11.242	14.360	17.014
Vallive	540	536	491	507	559	686	847	1.026
Totale	10.424	10.458	9.872	9.852	11.258	14.059	17.587	20.675
<i>Centrale</i>								
Montane interne	418	424	396	394	411	468	524	565
Montane litoranee	3	3	3	3	3	4	4	4
Collinari interne	1.679	1.713	1.728	1.725	1.886	2.306	3.084	3.357
Collinare litoranee	604	617	599	588	676	851	1.175	1.310
Pianeggianti	1.088	1.144	1.134	1.189	1.475	1.978	3.368	3.889
Vallive	1.069	1.133	1.046	1.073	1.268	1.683	2.324	2.697
Totale	4.860	5.033	4.907	4.972	5.720	7.290	10.480	11.823
<i>Meridionale</i>								
Montane interne	1.017	1.019	1.003	992	995	1.083	1.303	1.421
Montane litoranee	141	142	139	139	147	161	190	209
Collinari interne	2.715	2.743	2.719	2.681	2.820	3.257	4.068	4.538
Collinare litoranee	1.524	1.542	1.530	1.524	1.613	1.852	2.305	2.605
Pianeggianti	3.350	3.418	3.415	3.450	3.843	4.717	6.104	7.168
Vallive	761	833	778	787	861	1.042	1.399	1.634
Totale	9.507	9.696	9.583	9.574	10.278	12.112	15.369	17.575
<i>Insulare</i>								
Montane interne	654	658	654	654	655	708	773	840
Montane litoranee	302	304	302	302	307	342	392	417
Collinari interne	1.794	1.804	1.800	1.800	1.841	1.951	2.272	2.509
Collinare litoranee	1.705	1.713	1.783	1.783	1.865	2.134	2.543	2.824
Pianeggianti	1.257	1.264	1.222	1.222	1.515	1.831	2.259	2.535
Vallive	81	82	83	83	94	109	132	142
Totale	5.794	5.824	5.844	5.843	6.277	7.075	8.371	9.266
<i>Italia</i>								
Montane interne	3.871	3.884	3.735	3.719	3.770	4.071	4.540	4.928
Montane litoranee	481	484	480	480	495	550	635	685
Collinari interne	8.253	8.324	8.215	8.163	8.628	9.867	12.184	13.513
Collinare litoranee	3.983	4.025	4.067	4.050	4.317	5.019	6.241	7.015
Pianeggianti	19.202	19.380	18.499	18.403	21.052	26.566	34.900	41.554
Vallive	2.628	2.763	2.574	2.627	2.974	3.752	4.979	5.836
Totale	38.419	38.860	37.569	37.441	41.236	49.825	63.479	73.531

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A3 - (continua)

Circoscrizioni geografiche	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
<i>Nord-occidentale</i>								
Montane interne	664	1.036	1.146	1.378	1.788	1.987	1.916	1.854
Montane litoranee	58	50	60	71	93	109	109	109
Collinari interne	2.290	2.497	2.844	3.410	4.197	4.480	4.058	3.882
Collinare litoranee	251	255	319	384	519	597	686	713
Pianeggianti	14.543	16.314	19.723	26.048	34.276	37.258	34.915	34.083
Vallive	413	725	945	1.190	1.546	1.726	1.712	1.730
Totale	18.218	20.878	25.036	32.480	42.417	46.157	43.397	42.372
<i>Nord-orientale</i>								
Montane interne	1.593	1.750	1.960	2.283	2.901	3.121	2.983	2.989
Montane litoranee	-	-	-	-	-	-	-	-
Collinari interne	1.320	1.547	1.850	2.240	2.959	3.108	2.796	2.811
Collinare litoranee	57	72	84	107	146	156	152	154
Pianeggianti	20.962	24.484	31.202	40.311	50.357	51.625	45.679	44.788
Vallive	1.327	1.439	1.965	2.311	2.894	3.065	2.926	2.919
Totale	25.258	29.291	37.062	47.252	59.256	61.075	54.536	53.661
<i>Centrale</i>								
Montane interne	583	866	928	1.097	1.305	1.446	1.488	1.497
Montane litoranee	5	6	6	8	11	12	14	15
Collinari interne	3.670	4.532	5.223	6.359	7.966	8.655	8.963	8.860
Collinare litoranee	1.441	2.018	2.571	3.211	4.141	4.582	4.655	4.620
Pianeggianti	4.393	5.282	6.011	7.628	9.586	11.140	11.516	11.274
Vallive	3.047	2.366	2.819	3.805	4.624	5.227	5.307	5.368
Totale	13.139	15.069	17.560	22.108	27.633	31.063	31.943	31.634
<i>Meridionale</i>								
Montane interne	1.530	1.713	1.916	2.665	3.322	3.636	3.737	3.838
Montane litoranee	226	252	302	379	473	517	520	564
Collinari interne	5.055	5.421	6.284	7.804	9.557	10.423	10.372	10.643
Collinare litoranee	2.925	3.317	3.948	5.023	6.182	6.768	7.052	7.501
Pianeggianti	8.184	9.769	11.718	14.767	17.578	19.730	20.081	20.812
Vallive	1.918	1.823	2.321	2.963	3.589	3.999	4.224	4.464
Totale	19.838	22.296	26.488	33.600	40.701	45.073	45.986	47.821
<i>Insulare</i>								
Montane interne	891	1.118	1.321	1.615	1.995	2.172	2.294	2.374
Montane litoranee	451	415	482	604	756	794	794	783
Collinari interne	2.745	3.551	4.222	5.354	6.586	7.307	7.577	7.665
Collinare litoranee	3.083	2.121	2.564	3.331	4.393	4.905	5.100	5.173
Pianeggianti	2.827	4.033	4.994	6.394	7.946	9.054	9.370	9.548
Vallive	159	132	161	205	255	284	292	299
Totale	10.155	11.369	13.745	17.503	21.930	24.517	25.427	25.843
<i>Italia</i>								
Montane interne	5.260	6.483	7.272	9.038	11.310	12.362	12.419	12.552
Montane litoranee	739	722	850	1.061	1.332	1.432	1.436	1.471
Collinari interne	15.080	17.548	20.424	25.167	31.264	33.973	33.766	33.862
Collinare litoranee	7.757	7.783	9.486	12.056	15.381	17.009	17.646	18.161
Pianeggianti	50.909	59.882	73.648	95.147	119.742	128.807	121.561	120.505
Vallive	6.863	6.485	8.211	10.474	12.908	14.301	14.461	14.780
Totale	86.608	98.903	119.890	152.944	191.937	207.885	201.289	201.330

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A3 - (continua)

Circoscrizioni geografiche	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
<i>Nord-occidentale</i>								
Montane interne	1.854	1.876	1.882	1.966	4.895	5.118	5.380	5.470
Montane litoranee	109	109	109	113	117	127	137	143
Collinari interne	3.898	3.935	3.950	4.102	9.393	9.862	10.391	10.592
Collinare litoranee	709	762	791	844	866	943	1.124	1.182
Pianeggianti	33.553	33.616	34.496	36.975	34.455	38.206	40.567	42.244
Vallive	1.773	1.800	1.828	1.913	-	-	-	-
Totale	41.896	42.097	43.056	45.913	49.726	54.256	57.600	59.632
<i>Nord-orientale</i>								
Montane interne	2.945	2.967	3.011	3.165	18.015	19.283	20.497	21.136
Montane litoranee	-	-	-	-	-	-	-	-
Collinari interne	2.798	2.800	2.838	2.974	9.649	10.549	11.632	11.949
Collinare litoranee	154	154	156	166	273	293	322	341
Pianeggianti	44.357	44.442	44.263	47.110	48.754	53.771	57.771	59.642
Vallive	2.834	2.878	3.049	3.409	-	-	-	-
Totale	53.087	53.241	53.316	56.824	76.691	83.897	90.221	93.068
<i>Centrale</i>								
Montane interne	1.488	1.475	1.484	1.531	4.932	5.060	5.238	5.387
Montane litoranee	18	18	18	20	38	42	45	48
Collinari interne	8.776	8.765	8.802	9.154	17.758	19.447	20.895	22.197
Collinare litoranee	4.580	4.590	4.673	4.832	7.368	8.247	8.726	9.061
Pianeggianti	11.544	11.337	11.384	11.908	6.700	7.276	7.717	8.461
Vallive	5.424	5.621	5.813	6.092	-	-	-	-
Totale	31.830	31.806	32.174	33.537	36.796	40.071	42.622	45.155
<i>Meridionale</i>								
Montane interne	3.939	4.056	4.100	4.269	10.216	10.998	11.474	11.820
Montane litoranee	564	558	564	596	1.101	1.160	1.218	1.268
Collinari interne	10.829	11.291	11.357	11.795	21.254	22.485	23.523	24.678
Collinare litoranee	7.636	7.803	7.903	8.322	14.091	14.742	15.604	16.320
Pianeggianti	21.000	21.962	22.445	23.759	21.053	22.328	23.664	25.472
Vallive	4.705	4.995	5.121	5.507	-	-	-	-
Totale	48.671	50.665	51.491	54.248	67.715	71.712	75.483	79.558
<i>Insulare</i>								
Montane interne	2.391	2.454	2.513	2.636	4.188	4.276	4.285	4.373
Montane litoranee	783	804	814	818	1.042	1.049	1.049	1.077
Collinari interne	7.774	7.958	8.017	8.445	14.081	14.600	14.785	15.198
Collinare litoranee	5.237	5.396	5.447	5.714	8.848	9.300	9.397	9.714
Pianeggianti	9.600	9.990	9.972	10.539	8.280	8.962	9.512	9.912
Vallive	297	307	309	321	-	-	-	-
Totale	26.083	26.910	27.073	28.473	36.439	38.188	39.027	40.275
<i>Italia</i>								
Montane interne	12.617	12.828	12.990	13.567	42.246	44.735	46.873	48.187
Montane litoranee	1.474	1.489	1.505	1.547	2.298	2.378	2.450	2.536
Collinari interne	34.074	34.750	34.964	36.469	72.135	76.942	81.227	84.614
Collinare litoranee	18.316	18.706	18.970	19.878	31.445	33.525	35.173	36.619
Pianeggianti	120.054	121.347	122.561	130.291	119.242	130.544	139.231	145.732
Vallive	15.032	15.600	16.119	17.243	-	-	-	-
Totale	201.568	204.718	207.110	218.995	267.366	288.124	304.953	317.687

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A3 - (continua)

Circoscrizioni geografiche	1992	1993	1994	1995	1996
<i>Nord-occidentale</i>					
Montane interne	5.438	5643	5794	5987	6025
Montane litoranee	143	148	151	153	153
Collinari interne	10.438	10855	11192	11785	11916
Collinare litoranee	1.241	1280	1306	1326	1338
Pianeggianti	40.495	42938	45214	49398	49699
Vallive	-	-	-	-	-
Totale	57.755	60.864	63.657	68.648	69.131
<i>Nord-orientale</i>					
Montane interne	20.552	20.577	20.880	21.536	22.151
Montane litoranee	-	-	-	-	-
Collinari interne	11.408	11.889	12.630	13.121	13.756
Collinare litoranee	324	327	329	337	349
Pianeggianti	56.031	57.683	60.139	62.371	65.444
Vallive	-	-	-	-	-
Totale	88.315	90.476	93.979	97.364	101.700
<i>Centrale</i>					
Montane interne	5.489	5.758	6.035	6.398	6.601
Montane litoranee	49	53	56	61	63
Collinari interne	23.448	24.365	25.628	26.841	27.194
Collinare litoranee	9.553	10.207	10.828	11.353	11.761
Pianeggianti	8.870	9.232	9.378	9.444	9.226
Vallive	-	-	-	-	-
Totale	47.409	49.615	51.925	54.098	54.844
<i>Meridionale</i>					
Montane interne	12.046	11.865	12.005	12.065	12.126
Montane litoranee	1.277	1.300	1.351	1.374	1.377
Collinari interne	24.644	23.381	24.821	25.316	25.502
Collinare litoranee	16.660	16.723	17.042	17.232	17.168
Pianeggianti	25.950	25.434	25.396	25.652	25.759
Vallive	-	-	-	-	-
Totale	80.577	78.703	80.616	81.639	81.932
<i>Insulare</i>					
Montane interne	4.428	4.500	4.560	4.700	4.799
Montane litoranee	1.101	1.109	1.120	1.120	1.115
Collinari interne	15.330	15.633	15.892	16.483	16.784
Collinare litoranee	9.996	10.124	10.251	10.560	10.703
Pianeggianti	10.288	10.502	10.710	11.152	11.321
Vallive	-	-	-	-	-
Totale	41.143	41.867	42.533	44.015	44.722
<i>Italia</i>					
Montane interne	47.953	48.343	49.273	50.686	51.702
Montane litoranee	2.570	2.610	2.678	2.708	2.708
Collinari interne	85.268	86.123	90.164	93.546	95.151
Collinare litoranee	37.774	38.661	39.756	40.807	41.320
Pianeggianti	141.635	145.789	150.838	158.017	161.449
Vallive	-	-	-	-	-
Totale	315.199	321.525	332.709	345.765	352.329

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A4 - Variazioni percentuali annue dello stock di capitale fondiario.

Circoscrizioni geografiche	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
<i>Nord-occidentale</i>								
Montane interne		0,0	-2,7	-0,6	0,7	2,6	8,1	6,8
Montane litoranee		0,0	2,9	0,0	3,4	14,6	12,7	11,7
Collinari interne		0,0	-4,6	-0,5	3,9	9,8	16,6	12,6
Collinare litoranee		2,1	1,9	0,2	3,8	9,1	18,8	28,3
Pianeggianti		0,2	-7,3	-3,0	8,6	25,4	29,6	24,3
Vallive		1,3	-2,5	1,2	8,1	21,5	18,5	21,9
Totale		0,2	-6,2	-2,2	7,0	20,6	25,7	21,6
<i>Nord-orientale</i>								
Montane interne		0,1	-7,1	0,0	2,4	7,6	6,5	9,1
Montane litoranee		-	-	-	-	-	-	-
Collinari interne		-0,2	-4,7	-0,7	11,5	19,2	18,6	12,6
Collinare litoranee		0,0	-4,1	0,0	14,4	20,7	28,2	19,1
Pianeggianti		0,5	-5,3	-0,4	16,6	27,8	27,7	18,5
Vallive		-0,8	-8,3	3,1	10,4	22,6	23,6	21,2
Totale		0,3	-5,6	-0,2	14,3	24,9	25,1	17,6
<i>Centrale</i>								
Montane interne		1,4	-6,5	-0,5	4,3	13,8	12,1	7,8
Montane litoranee		0,0	-4,3	0,0	4,5	13,0	23,1	3,1
Collinari interne		2,0	0,8	-0,2	9,3	22,3	33,7	8,9
Collinare litoranee		2,1	-2,8	-1,9	15,0	25,9	38,0	11,5
Pianeggianti		5,2	-0,8	4,8	24,0	34,1	70,2	15,5
Vallive		6,0	-7,6	2,6	18,2	32,7	38,1	16,0
Totale		3,6	-2,5	1,3	15,0	27,5	43,8	12,8
<i>Meridionale</i>								
Montane interne		0,2	-1,6	-1,0	0,2	8,9	20,3	9,1
Montane litoranee		1,0	-2,3	0,2	5,5	9,4	18,2	9,9
Collinari interne		1,0	-0,9	-1,4	5,2	15,5	24,9	11,6
Collinare litoranee		1,2	-0,8	-0,4	5,8	14,8	24,5	13,0
Pianeggianti		2,0	-0,1	1,0	11,4	22,7	29,4	17,4
Vallive		9,5	-6,6	1,2	9,4	21,0	34,3	16,8
Totale		2,0	-1,2	-0,1	7,4	17,8	26,9	14,4
<i>Insulare</i>								
Montane interne		0,6	-0,6	0,0	0,1	8,1	9,2	8,6
Montane litoranee		0,6	-0,7	0,0	1,9	11,3	14,6	6,3
Collinari interne		0,6	-0,2	0,0	2,2	6,0	16,5	10,4
Collinare litoranee		0,5	4,1	0,0	4,6	14,5	19,1	11,0
Pianeggianti		0,5	-3,3	0,0	24,0	20,9	23,4	12,2
Vallive		0,6	1,5	-0,3	13,5	15,8	21,2	8,3
Totale		0,5	0,3	0,0	7,4	12,7	18,3	10,7
<i>Italia</i>								
Montane interne		0,3	-3,8	-0,4	1,4	8,0	11,5	8,5
Montane litoranee		0,7	-0,9	0,1	3,1	11,0	15,6	7,8
Collinari interne		0,9	-1,3	-0,6	5,7	14,4	23,5	10,9
Collinare litoranee		1,0	1,0	-0,4	6,6	16,3	24,4	12,4
Pianeggianti		0,9	-4,5	-0,5	14,4	26,2	31,4	19,1
Vallive		5,1	-6,8	2,1	13,2	26,2	32,7	17,2
Totale		1,1	-3,3	-0,3	10,1	20,8	27,4	15,8

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A4 - (continua)

Circoscrizioni geografiche	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
<i>Nord-occidentale</i>								
Montane interne	3,6	56,1	10,6	20,2	29,8	11,2	-3,6	-3,2
Montane litoranee	7,1	-14,0	19,9	18,6	31,4	17,4	0,0	0,0
Collinari interne	15,4	9,0	13,9	19,9	23,1	6,8	-9,4	-4,3
Collinare litoranee	10,0	1,9	25,0	20,3	35,1	15,1	14,9	4,0
Pianeggianti	32,8	12,2	20,9	32,1	31,6	8,7	-6,3	-2,4
Vallive	22,5	75,8	30,2	25,9	29,9	11,6	-0,8	1,0
Totale	28,4	14,6	19,9	29,7	30,6	8,8	-6,0	-2,4
<i>Nord-orientale</i>								
Montane interne	9,0	9,9	12,0	16,5	27,1	7,6	-4,4	0,2
Montane litoranee	-	-	-	-	-	-	-	-
Collinari interne	17,4	17,2	19,6	21,1	32,1	5,0	-10,0	0,5
Collinare litoranee	17,3	26,0	17,7	27,0	36,4	6,7	-2,5	1,3
Pianeggianti	23,2	16,8	27,4	29,2	24,9	2,5	-11,5	-2,0
Vallive	29,3	8,5	36,5	17,6	25,2	5,9	-4,5	-0,2
Totale	22,2	16,0	26,5	27,5	25,4	3,1	-10,7	-1,6
<i>Centrale</i>								
Montane interne	3,2	48,4	7,2	18,2	19,0	10,7	2,9	0,6
Montane litoranee	9,1	13,9	12,2	30,4	33,3	12,5	11,1	10,0
Collinari interne	9,3	23,5	15,3	21,7	25,3	8,7	3,6	-1,1
Collinare litoranee	10,0	40,0	27,4	24,9	29,0	10,7	1,6	-0,8
Pianeggianti	13,0	20,2	13,8	26,9	25,7	16,2	3,4	-2,1
Vallive	13,0	-22,3	19,2	35,0	21,5	13,0	1,5	1,1
Totale	11,1	14,7	16,5	25,9	25,0	12,4	2,8	-1,0
<i>Meridionale</i>								
Montane interne	7,7	12,0	11,9	39,1	24,7	9,5	2,8	2,7
Montane litoranee	8,0	11,4	20,0	25,5	24,8	9,3	0,6	8,5
Collinari interne	11,4	7,2	15,9	24,2	22,5	9,1	-0,5	2,6
Collinare litoranee	12,3	13,4	19,0	27,2	23,1	9,5	4,2	6,4
Pianeggianti	14,2	19,4	20,0	26,0	19,0	12,2	1,8	3,6
Vallive	17,4	-4,9	27,3	27,7	21,1	11,4	5,6	5,7
Totale	12,9	12,4	18,8	26,8	21,1	10,7	2,0	4,0
<i>Insulare</i>								
Montane interne	6,1	25,5	18,2	22,2	23,5	8,9	5,6	3,5
Montane litoranee	8,0	-7,8	16,0	25,3	25,1	5,0	0,0	-1,3
Collinari interne	9,4	29,4	18,9	26,8	23,0	11,0	3,7	1,2
Collinare litoranee	9,2	-31,2	20,9	29,9	31,9	11,7	4,0	1,4
Pianeggianti	11,5	42,7	23,8	28,0	24,3	13,9	3,5	1,9
Vallive	11,8	-17,4	22,7	27,1	24,1	11,7	2,6	2,5
Totale	9,6	12,0	20,9	27,3	25,3	11,8	3,7	1,6
<i>Italia</i>								
Montane interne	6,7	23,2	12,2	24,3	25,1	9,3	0,5	1,1
Montane litoranee	8,0	-2,3	17,6	24,9	25,5	7,5	0,3	2,4
Collinari interne	11,6	16,4	16,4	23,2	24,2	8,7	-0,6	0,3
Collinare litoranee	10,6	0,3	21,9	27,1	27,6	10,6	3,7	2,9
Pianeggianti	22,5	17,6	23,0	29,2	25,8	7,6	-5,6	-0,9
Vallive	17,6	-5,5	26,6	27,6	23,2	10,8	1,1	2,2
Totale	17,8	14,2	21,2	27,6	25,5	8,3	-3,2	0,0

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A4 - (continua)

Circoscrizioni geografiche	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
<i>Nord-occidentale</i>								
Montane interne	0,0	1,2	0,3	4,4	149,0	4,6	5,1	1,7
Montane litoranee	0,0	0,0	0,0	3,7	3,6	8,6	7,9	4,4
Collinari interne	0,4	1,0	0,4	3,8	129,0	5,0	5,4	1,9
Collinare litoranee	-0,6	7,5	3,7	6,7	2,6	8,9	19,3	5,1
Pianeggianti	-1,6	0,2	2,6	7,2	-6,8	10,9	6,2	4,1
Vallive	2,5	1,5	1,6	4,7	-100,0	-	-	-
Totale	-1,1	0,5	2,3	6,6	8,3	9,1	6,2	3,5
<i>Nord-orientale</i>								
Montane interne	-1,5	0,7	1,5	5,1	469,2	7,0	6,3	3,1
Montane litoranee	-	-	-	-	-	-	-	-
Collinari interne	-0,5	0,1	1,3	4,8	224,4	9,3	10,3	2,7
Collinare litoranee	0,0	0,0	1,3	6,3	64,7	7,1	10,0	6,1
Pianeggianti	-1,0	0,2	-0,4	6,4	3,5	10,3	7,4	3,2
Vallive	-2,9	1,5	5,9	11,8	-100,0	-	-	-
Totale	-1,1	0,3	0,1	6,6	35,0	9,4	7,5	3,2
<i>Centrale</i>								
Montane interne	-0,6	-0,9	0,6	3,2	222,2	2,6	3,5	2,8
Montane litoranee	18,2	0,0	0,0	15,4	86,7	10,7	6,5	6,1
Collinari interne	-0,9	-0,1	0,4	4,0	94,0	9,5	7,4	6,2
Collinare litoranee	-0,9	0,2	1,8	3,4	52,5	11,9	5,8	3,8
Pianeggianti	2,4	-1,8	0,4	4,6	-43,7	8,6	6,1	9,6
Vallive	1,0	3,6	3,4	4,8	-100,0	-	-	-
Totale	0,6	-0,1	1,2	4,2	9,7	8,9	6,4	5,9
<i>Meridionale</i>								
Montane interne	2,6	3,0	1,1	4,1	139,3	7,7	4,3	3,0
Montane litoranee	0,0	-1,0	1,1	5,7	84,7	5,3	5,1	4,1
Collinari interne	1,7	4,3	0,6	3,9	80,2	5,8	4,6	4,9
Collinare litoranee	1,8	2,2	1,3	5,3	69,3	4,6	5,8	4,6
Pianeggianti	0,9	4,6	2,2	5,9	-11,4	6,1	6,0	7,6
Vallive	5,4	6,2	2,5	7,5	-100,0	-	-	-
Totale	1,8	4,1	1,6	5,4	24,8	5,9	5,3	5,4
<i>Insulare</i>								
Montane interne	0,7	2,6	2,4	4,9	58,9	2,1	0,2	2,1
Montane litoranee	0,0	2,6	1,3	0,4	27,4	0,7	0,0	2,6
Collinari interne	1,4	2,4	0,7	5,3	66,7	3,7	1,3	2,8
Collinare litoranee	1,3	3,0	0,9	4,9	54,8	5,1	1,0	3,4
Pianeggianti	0,5	4,1	-0,2	5,7	-21,4	8,2	6,1	4,2
Vallive	-0,8	3,3	0,8	4,0	-100,0	-	-	-
Totale	0,9	3,2	0,6	5,2	28,0	4,8	2,2	3,2
<i>Italia</i>								
Montane interne	0,5	1,7	1,3	4,4	211,4	5,9	4,8	2,8
Montane litoranee	0,2	1,0	1,1	2,8	48,5	3,5	3,0	3,5
Collinari interne	0,6	2,0	0,6	4,3	97,8	6,7	5,6	4,2
Collinare litoranee	0,9	2,1	1,4	4,8	58,2	6,6	4,9	4,1
Pianeggianti	-0,4	1,1	1,0	6,3	-8,5	9,5	6,7	4,7
Vallive	1,7	3,8	3,3	7,0	-100,0	-	-	-
Totale	0,1	1,6	1,2	5,7	22,1	7,8	5,8	4,2

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

Tab. A4 - (continua)

Circoscrizioni geografiche	1992	1993	1994	1995	1996
<i>Nord-occidentale</i>					
Montane interne	-0,6	3,8	2,7	3,3	0,6
Montane litoranee	0,0	3,2	2,0	1,6	0,0
Collinari interne	-1,5	4,0	3,1	5,3	1,1
Collinare litoranee	5,0	3,2	2,0	1,5	0,9
Pianeggianti	-4,1	6,0	5,3	9,3	0,6
Vallive	-	-	-	-	-
Totale	-3,1	5,4	4,6	7,8	0,7
<i>Nord-orientale</i>					
Montane interne	-2,8	0,1	1,5	3,1	2,9
Montane litoranee	-	-	-	-	-
Collinari interne	-4,5	4,2	6,2	3,9	4,8
Collinare litoranee	-5,1	1,1	0,6	2,2	3,8
Pianeggianti	-6,1	2,9	4,3	3,7	4,9
Vallive	-	-	-	-	-
Totale	-5,1	2,4	3,9	3,6	4,5
<i>Centrale</i>					
Montane interne	1,9	4,9	4,8	6,0	3,2
Montane litoranee	2,9	6,9	6,4	9,4	2,7
Collinari interne	5,6	3,9	5,2	4,7	1,3
Collinare litoranee	5,4	6,9	6,1	4,9	3,6
Pianeggianti	4,8	4,1	1,6	0,7	-2,3
Vallive	-	-	-	-	-
Totale	5,0	4,7	4,7	4,2	1,4
<i>Meridionale</i>					
Montane interne	1,9	-1,5	1,2	0,5	0,5
Montane litoranee	0,7	1,8	4,0	1,7	0,2
Collinari interne	-0,1	-5,1	6,2	2,0	0,7
Collinare litoranee	2,1	0,4	1,9	1,1	-0,4
Pianeggianti	1,9	-2,0	-0,1	1,0	0,4
Vallive	-	-	-	-	-
Totale	1,3	-2,3	2,4	1,3	0,4
<i>Insulare</i>					
Montane interne	1,3	1,6	1,3	3,1	2,1
Montane litoranee	2,2	0,8	1,0	0,0	-0,5
Collinari interne	0,9	2,0	1,7	3,7	1,8
Collinare litoranee	2,9	1,3	1,3	3,0	1,4
Pianeggianti	3,8	2,1	2,0	4,1	1,5
Vallive	-	-	-	-	-
Totale	2,2	1,8	1,6	3,5	1,6
<i>Italia</i>					
Montane interne	-0,5	0,8	1,9	2,9	2,0
Montane litoranee	1,4	1,5	2,6	1,1	0,0
Collinari interne	0,8	1,0	4,7	3,8	1,7
Collinare litoranee	3,2	2,3	2,8	2,6	1,3
Pianeggianti	-2,8	2,9	3,5	4,8	2,2
Vallive	-	-	-	-	-
Totale	-0,8	2,0	3,5	3,9	1,9

Fonte: Istituto Nazionale di Economia Agraria.

B - I VALORI FONDIARI MEDI PER TIPO DI COLTURA E PER ZONA ALTIMETRICA PROVINCIALE

La prima estrazione dalla banca dati ha riguardato i valori fondiari medi per 5 tipi di coltura distinti a livello provinciale con suddivisione per zona altimetrica. Per meglio evidenziare la variabilità del valore della terra sono stati riportati anche i valori (medi) minimi e massimi rilevati in specifiche regioni agrarie. L'aspetto della variabilità va sottolineato in modo particolare al fine di evitare interpretazioni non corrette dei dati riportati nelle tabelle. Infatti la variabilità espressa in termini di valori minimi e massimi si riferisce allo scostamento rispetto alla media della zona altimetrica provinciale dei valori medi riscontrati in specifiche regioni agrarie. In altre parole non sono rilevate le reali quotazioni minime e massime di un determinato segmento di mercato. Per avere quest'ultimo tipo di informazione vanno consultate le tabelle dell'appendice "Dati statistici per regioni" dell'Annuario dell'Agricoltura che riportano annualmente le quotazioni minime e massime per tipi di azienda e per qualità di coltura. Per completezza d'informazione nelle tabelle è stata riportata anche la superficie totale distinta per zona e per tipo di coltura.

Si sottolinea che le rilevazioni sono state realizzate con lo scopo di evidenziare la situazione congiunturale del mercato fondiario e possono riflettere soltanto in parte la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizza le transazioni di tali beni.

I valori fondiari medi per i 5 tipi di coltura sono stati ricavati dall'aggregazione dei valori della banca dati che riguardano un elenco di colture più dettagliato, come meglio specificato al capitolo 3.2, pag. 38. Dei 12 tipi di coltura facenti parte dell'aggregato Superficie Agricola Utilizzata sono stati scelti per le aggregazioni soltanto gli 11 elencati di seguito. Il tipo di coltura "Altre coltivazioni permanenti" non è stato preso in considerazione perché riguarda colture marginali e ha un peso in termini di superficie estremamente ridotto.

A) SEMINATIVI

- 1 - Seminativo irriguo (escluso orticole)
- 2 - Seminativo asciutto (escluso orticole)
- 5 - Orticole, floricole e vivai

B) PRATI E PASCOLI

- 3 - Prato permanente
- 4 - Pascolo

C) FRUTTETI E AGRUMETI

- 6 - Frutteto
- 7 - Agrumeto

D) OLIVETI

- 8 - Oliveto

F) VIGNETI

- 9 - Vigneto DOC
- 10 - Vigneto uva da tavola
- 11 - Vigneto non DOC e altro

Le tabelle sono state suddivise per regione e per tipo di coltura. Ogni anno è quindi rappresentato da 100 tabelle. Ogni tabella riporta i valori fondiari e la relativa superficie suddivisi per provincia e per zona altimetrica sub-provinciale. Il periodo temporale preso in considerazione riguarda gli anni 1992, 1993, 1994, 1995 e 1996. Sono previsti aggiornamenti annuali. I dati delle

tabelle sono disponibili su floppy disk allegato a questo volume e tramite accesso alla pagina INTERNET dell'Osservatorio sul Mercato Fondiario al seguente indirizzo: <http://www.inea.it/prog/mfondiario/mfondiario.html>.

L'INEA autorizza la riproduzione parziale o totale del contenuto della banca dati con il solo obbligo di citazione della fonte.