

Dinamica della proprietà fondiaria in un'area metropolitana. Tiziano Tempesta e Mara Thiene¹

1. Introduzione

I fattori che influiscono sul mercato fondiario sono, come noto, assai numerosi e possono riguardare le caratteristiche intrinseche del bene, quelle dei soggetti coinvolti negli atti di trasferimento, nonché il sistema di norme che regolano (in modo diretto o indiretto) l'uso del suolo. Le caratteristiche intrinseche fanno riferimento sia agli elementi che possono condizionare la produttività di un terreno (caratteri agronomici), sia all'ubicazione nello spazio geografico (caratteri ambientali e paesaggistici) (Grillenzoni e Grittani, 1990; Randall, 1987; Pearce e Markandya, 1989).

Rilevante appare il profilo socio-economico dei soggetti coinvolti nei trasferimenti dei fondi rustici, anche in considerazione del fatto che gli agricoltori non costituiscono più da tempo l'unica categoria interessata alle dinamiche del mercato fondiario. I terreni agricoli costituiscono un tipico bene rifugio contro la perdita di potere d'acquisto della moneta (Gallerani e Grillenzoni, 1983), per cui specie in periodi di elevata inflazione, sono oggetto di investimento da parte di imprenditori extragricoli. La stessa diffusione dell'agricoltura a tempo parziale ha del resto favorito l'entrata nel mercato fondiario di soggetti non agricoli. Questo fenomeno è tipicamente diffuso nelle aree metropolitane, caratterizzate da una forte interazione tra il sistema rurale e quello agricolo (Camagni, 1994).

Anche la pianificazione urbanistica e territoriale assume un ruolo determinante nella dinamica del mercato fondiario. Oltre ai piani urbanistici (comunali, provinciali e regionali), in questo campo negli ultimi anni hanno assunto sempre maggior rilevanza i piani paesistici

1) Tiziano Tempesta è professore associato, presso il DEPAAA dell'Università di Milano. Mara Thiene è borsista post-dottorato presso il Dipartimento TESAF, dell'Università di Padova. La ricerca è frutto del lavoro comune dei due autori. Tiziano Tempesta ha curato la redazione dei paragrafi 1,2 e 3, Mara Thiene dei paragrafi 4 e 5. Gli autori desiderano ringraziare l'anonimo referee per le puntuali osservazioni ad una precedente stesura del testo.

ed i piani ambientali delle aree protette (parchi e riserve naturali). Specie questi ultimi possono introdurre vincoli di una certa rilevanza rispetto agli strumenti urbanistici generali, poiché la loro attuazione è meno soggetta ai forti condizionamenti che generalmente i proprietari fondiari esercitano sulle scelte dei piani regolatori comunali. D'altro canto i piani ambientali non sono oggetto di varianti sistematiche così come avviene per quelli urbanistici, che finiscono così per favorire la diffusione nel territorio di attese edilizie di natura speculativa.

In un contesto metropolitano, lo studio delle dinamiche del mercato fondiario può consentire una migliore comprensione delle attese degli operatori economici circa le reali destinazioni d'uso future dei suoli. Per molti versi, come osservato, la prassi sistematica delle varianti di piano ed i meccanismi che le sottendono fanno sì che lo sviluppo del territorio non corrisponda che parzialmente a quello previsto dal Piano Regolatore Generale. Per molti versi si può anzi ipotizzare che le aspettative del mercato forniscano un'immagine più realistica del possibile assetto territoriale futuro.

Da questo punto di vista particolarmente importante appare la situazione del Veneto centrale. La pianura veneta, nella quasi totalità, rappresenta un esempio tipico di area metropolitana, caratterizzata da insediamenti diffusi ed uno sviluppo economico basato sulla dispersione delle attività produttive. La progressiva trasformazione dei piccoli aggregati rurali in centri urbani bene integrati nel tessuto agricolo è una delle caratteristiche principali dell'area. Nel Veneto, infatti, lo sviluppo edilizio è avvenuto prevalentemente mediante una rapida crescita dei piccoli centri che accanto ad alcune funzioni urbane conservavano al contempo caratteristiche rurali. In molti casi, questo processo ha comportato la scomparsa della linea che ipoteticamente divideva la zona urbanizzata dalla campagna, trasformando così l'intero territorio in un continuum urbano-rurale.

In un simile contesto il mercato fondiario è caratterizzato da un'ampia variabilità e dinamicità a seguito delle aspettative legate alle potenziali destinazioni dei terreni. Inoltre, la localizzazione geografica e le caratteristiche dei suoli, coinvolgono molteplici soggetti sia per quanto attiene il tipo di occupazione che il livello sociale.

Ne consegue che, specie in un tale contesto, lo studio del mercato fondiario permette di acquisire informazioni utili relativamente alle possibili tendenze evolutive del territorio e ai cambiamenti sociali ed economici in corso in un'area metropolitana, consentendo così di monitorare le interazioni tra il sistema urbano e rurale.

Il presente lavoro, si propone di analizzare i cambiamenti intervenuti nell'arco di un decennio nella proprietà fondiaria attraverso l'analisi degli atti di trasferimento immobiliari avvenute in alcune zone agricole. Al riguardo sono stati selezionati otto comuni situati a distanza crescente dalla città di Padova, ed è stata effettuata una rilevazione sistematica di tutti i trasferimenti fondiari avvenuti dal 1985 al 1995. Ciò ha consentito di evidenziare come, a seconda delle zone, e del periodo considerato, cambino notevolmente sia l'entità dei trasferimenti che i soggetti coinvolti nelle stesse.

2. Metodologia di indagine e area studiata

Al fine di analizzare le modificazioni intervenute nel mercato fondiario dell'area periurbana di Padova sono stati rilevati gli atti di trasferimento della proprietà di terreni agricoli avvenuti nel periodo 1985-1995 in otto comuni, localizzati in zone diverse della provincia, tendenzialmente rappresentativi dei tre contesti dell'area padovana: la zona più propriamente rurale, l'area periurbana e gli ambiti di rilevante valenza ambientale e paesistica².

I comuni di Gazzo e Curtarolo sono stati scelti poiché hanno caratteristiche ancora rurali, dato che il loro territorio è caratterizzato da una discreta presenza di terreni coltivati da aziende agricole a tempo pieno e da allevamenti di bestiame, benché sia diffuso discretamente anche il part-time. Sono localizzati nella zona a nord di Padova, quasi al confine con la provincia di Vicenza e non sono particolarmente influenzati dalla presenza della città o dei centri urbani limitrofi.

Il secondo scenario riguarda alcuni comuni appartenenti alla prima cintura intorno alla città capoluogo, e cioè Vigonza, Ponte S. Nicolò e Abano Terme, i quali possono essere considerati, per le loro caratteristiche insediative e produttive, tre comuni «urbani». Sono stati, in passato, oggetto di una elevata pressione edilizia, la quale ha fortemente compromesso il tradizionale assetto delle aree agricole.

2) La scelta dei comuni è avvenuta sulla base della classificazione della pianura veneta proposta dalla regione Veneto (1995) che, sulla base delle caratteristiche insediative, demografiche ed occupazionali ha individuato tre tipologie territoriali principali: poli urbani di cintura metropolitana, comuni agricoli e comuni rurali industriali. Inoltre, per verificare l'eventuale effetto di vincoli ambientali sul mercato fondiario, sono stati considerati anche comuni appartenenti ad aree protette regionali.

Inoltre, la presenza di numerosi piccoli nuclei abitati ha contribuito in modo considerevole ad aumentare la variabilità delle condizioni del mercato fondiario.

Per quanto attiene, infine, il terzo contesto territoriale, sono stati selezionati tre comuni situati in un'area collinare a pochi chilometri dalla città di Padova, e precisamente Lozzo Atestino, Cinto Euganeo e Arquà Petrarca, che rientrano nel Parco Regionale dei Colli Euganei. E' sembrato interessante confrontare le dinamiche fondiarie interne al parco con quelle della restante pianura per verificare se ed in quale misura le azioni per la protezione della natura possono modificare l'operato e le aspettative degli agenti economici. L'istituzione di un'area protetta comporta l'introduzione di alcuni vincoli nell'utilizzo del suolo, nonché una limitazione delle possibilità edificatorie dei terreni, che almeno in linea teorica possono modificare significativamente il mercato fondiario. Da tale punto di vista il decennio esaminato pare particolarmente significativo poiché si trova a cavallo della data di istituzione del parco e consente di evidenziare i cambiamenti intervenuti a seguito della delimitazione dell'area protetta (Tempesta, 1995).

La ricerca nelle tre diverse zone della provincia di Padova, riguarda, come osservato, il periodo compreso tra il 1985-1995, e i dati raccolti si riferiscono alla totalità degli atti di trasferimento immobiliari avvenute nei comuni durante il periodo oggetto di studio.

Dalle informazioni contenute nei contratti di vendita rilevati ed elencate nella tab.1, è stato possibile conoscere la superficie delle proprietà compravendute, la ripartizione in unità particellari, e il tipo di coltura dichiarata nel Catasto dei terreni. Con riferimento agli aspetti urbanistici, per ogni proprietà compravenduta è stata individuata la zona territoriale omogenea di appartenenza così come definita dal Piano Regolatore Generale comunale.

Dai contratti è stato inoltre possibile rilevare se il fondo è dotato o meno di edifici. Altri dati disponibili riguardano le caratteristiche degli acquirenti e dei venditori, e in particolare: l'occupazione principale (agricoltore, impiegato, imprenditore, ecc.), la provenienza e la natura giuridica (società, istituzioni, ecc.).

Sono inoltre annotati eventuali benefici fiscali, con particolare riguardo a facilitazioni per l'acquisto di abitazioni e, nel caso si tratti di aziende agricole, anche se è stato esercitato il diritto di prelazione.

Negli atti analizzati era indicato pure il prezzo di acquisto, tuttavia come noto, tali valori non corrispondono, se non in pochi casi, al

prezzo realmente pattuito tra le parti (Fratepietro, 1990). Questa informazione non è stata pertanto considerata utile ai fini dell'indagine, non essendo disponibili criteri oggettivi che consentissero di separare le compravendite in cui il valore dichiarato corrisponde a quello reale da quelle in cui ciò non è avvenuto.

Tab.1 Dati rilevati negli atti di trasferimento della proprietà analizzati.

VARIABILE	Descrizione
<i>Anno</i>	
<i>Zona territoriale omogenea di appartenenza</i>	
<i>Colture praticate</i>	(superficie)
<i>Presenza di edifici</i>	(superficie)
<i>Venditori</i>	Agricoltori Società Istituzioni Lavoratori dipendenti Imprenditori Professionisti Altri Vari
<i>Acquirenti</i>	Agricoltori Società Istituzioni Lavoratori dipendenti Imprenditori Professionisti Altri Vari
<i>Luogo di provenienza di venditori e acquirenti</i>	la residenza coincide con il comune di ubicazione del fondo rustico la residenza è situata nei comuni limitrofi a quello di ubicaz. del fondo la residenza è situata in provincia di Padova la residenza è situata fuori provincia di Padova
<i>Luogo di provenienza degli acquirenti</i>	idem
<i>Benefici fiscali</i>	Acquisto di aziende agricole Acquisto di case Altro
<i>Diritto di prelazione</i>	
<i>Forma di trasferimento</i>	compravendita successione divisione donazione cessione altro

I contratti, a seconda della forma di trasferimento, sono stati classificati in compravendite, divisioni, donazioni, successioni ed espropri.

3. I trasferimenti della proprietà immobiliare

Durante la decade 1985-1995 nei comuni oggetto di indagine sono stati stipulati 3.203 atti di trasferimento della proprietà di suoli agricoli (tab. 2). Di questi, tuttavia, la maggior parte ha riguardato le compravendite (86,6%), mediante le quali è stata scambiata sul mercato l'81% dell'intera superficie oggetto di trasferimento. L'analisi si è dunque concentrata interamente sugli atti di compravendita, avvenuti in buona parte nei comuni localizzati all'interno del Parco Regionale dei Colli Euganei (tab. 3). La superficie globale coinvolta nelle

Tab.2 - Atti di trasferimento della proprietà stipulati nel periodo 1985-1995 nell'area oggetto di indagine e relativa superficie scambiata

Trasferimenti	Numero	%	Superficie (ha)	%
Compravendita	2.775	86.6	2.802,6	81.26
Successione	62	1.9	149,8	4.3
Divisione	65	2.0	195,0	5.7
Cessione	77	2.4	67,26	2.0
Donazione	150	4.7	191,0	5.5
Permuta	32	1.0	24,78	0.7
Altro	42	1.3	18,0	0.5
Totale	3.203	100.0	3.448,8	100.0

(Fonte: ns. rilevazioni dirette)

Tab.3 Numero di compravendite avvenute nel periodo 1985-1995 nei comuni oggetto di indagine

	Comuni	Compravendite n.	Compravendite %
Area rurale	Curtarolo	279	10.1
	Gazzo	142	5.1
Area periurbana	Vigonza	352	12.8
	P.S.Nicolò	142	5.1
	Abano Terme	252	9.2
Area protetta	Arquà Petrarca	447	16.2
	Cinto Euganeo	483	17.6
	Lozzo Atestino	658	23.9
	Totale	2.755	100

(Fonte: ns. rilevazioni dirette)

compravendite è pari a 28.020.640 metri quadrati; quella media per transazione è di circa 10.000 metri quadrati (tab. 3). Quasi il 60% dell'intera superficie è stato venduto nei comuni che rientrano nell'area protetta. La dimensione media degli appezzamenti non sembra essere connessa alla diversa localizzazione dei comuni rispetto a Padova.

Un dato interessante emerge dall'analisi della percentuale di superficie agro-forestale (SAF) compravenduta all'interno di ogni singolo comune durante il periodo considerato (tab. 4). Si osserva infatti che i valori più bassi si hanno nei comuni appartenenti all'area propriamente rurale; di contro, man mano che ci si avvicina al centro urbano tale percentuale tende ad aumentare. Le percentuali più elevate, infine, paiono caratterizzare la zona interessata dal Parco Regionale dei Colli Euganei, dove la superficie scambiata supera sempre il 30% della SAF.

Al fine di meglio comprendere l'effetto dello sviluppo urbano e dell'evoluzione della normativa relativa all'uso del suolo sulle dinamiche fondiarie, pare importante approfondire l'analisi della distribuzione temporale degli atti di compravendita. Tra tutte le modalità di trasferimento delle proprietà immobiliari solo questa, infatti, risulta essere influenzata dal quadro socio-economico ed ambientale del territorio ove l'immobile è ubicato.

Per poter meglio interpretare l'andamento del mercato dei fondi rustici, la decade è stata suddivisa in tre periodi: 1985-1987, 1988-1991 e 1992-1995³.

Tab.4 Superficie di terreni agricoli compravenduta tra 1985 e 1995 nei comuni oggetto di indagine

	Comuni	Superficie (ha)	Superficie %	Dimensione media (ha)	Superficie agricola-forestale %
Area rurale	Curtarolo	190,73	6.8	0,68	18,38
	Gazzo	231,42	8.2	1,63	11,67
Area periurbana	Vigonza	408,90	14.6	1,16	20,93
	P.S.Nicolò	164,77	5.9	1,16	20,29
	Abano Terme	212,59	7.6	0,84	25,31
Area protetta	Arquà Petrarca	412,58	14.8	0,92	46,83
	Cinto Euganeo	523,59	18.6	1,08	31,64
	Lozzo Atestino	658,06	23.5	1,17	32,79
	Totale	2.802,64	100	1,02	25,09

(Fonte: ns. rilevazioni dirette)

3) Tale suddivisione è stata mutuata da studi precedenti (Tempesta, 1995), che avevano posto in evidenza come le dinamiche del mercato fondiario tendessero a differenziarsi nei tre periodi considerati.

Come si osserva dall'analisi della fig. 1, il periodo centrale è stato caratterizzato da una più intensa attività di compravendita. Durante l'arco di tempo considerato, la maggior parte delle vendite sono avvenute all'interno dell'area protetta, dove le superfici scambiate mediamente ogni anno hanno superato il 2% della SAF. Nei comuni appartenenti all'area periurbana, tale percentuale è sempre stata inferiore a quella riscontrabile nel parco, ma, allo stesso tempo, superiore a quella delle aree rurali. In questa zona, infatti, le compravendite di suoli si sono sempre attestate su valori inferiori all'1,5% della SAF.

Considerando i tre periodi in relazione alle diverse località, durante il triennio 1985-87 il mercato fondiario pare essere caratterizzato da una scarsa vivacità in tutti i comuni localizzati nell'area di frangia, mentre non si osserva un trend analogo nelle altre zone studiate.

Infatti, durante il decennio, i due comuni agricoli hanno fatto registrare sviluppi simili con un picco nel 1991 (fig. 2), mentre la dinamica del mercato dei fondi rustici nelle zone di frangia è stata più vivace (fig. 3), considerato che la maggior parte delle vendite risulta concentrata tra il 1988 e il 1989.

In accordo con altri studi, (Tempesta, 1995, pag. 96-101), nell'area protetta dei Colli Euganei il mercato fondiario è stato assai più dinamico tra il 1990-91, con una improvvisa caduta nelle compravendite nel 1992 (fig. 4), con un trend comunque più simile a quello delle zone rurali che a quelle periurbane.

Fig. 1 - Percentuale di superficie media agro-forestale compravenduta ogni anno nei diversi periodi

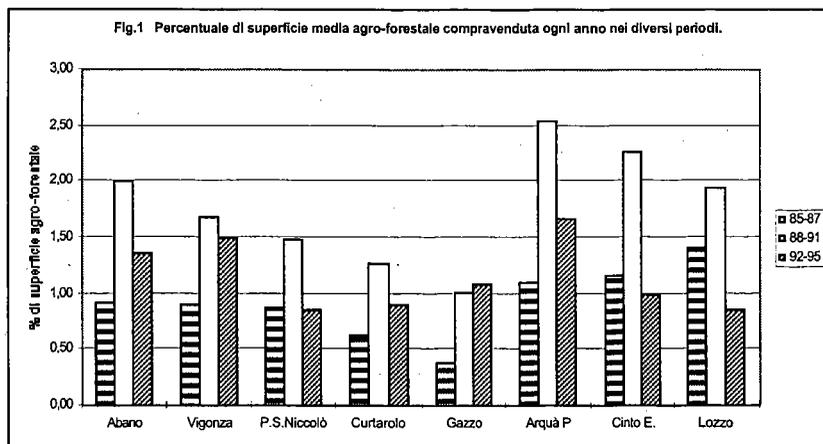


Fig. 2 - Percentuale di superficie agro-forestale compravenduta nell'area rurale.

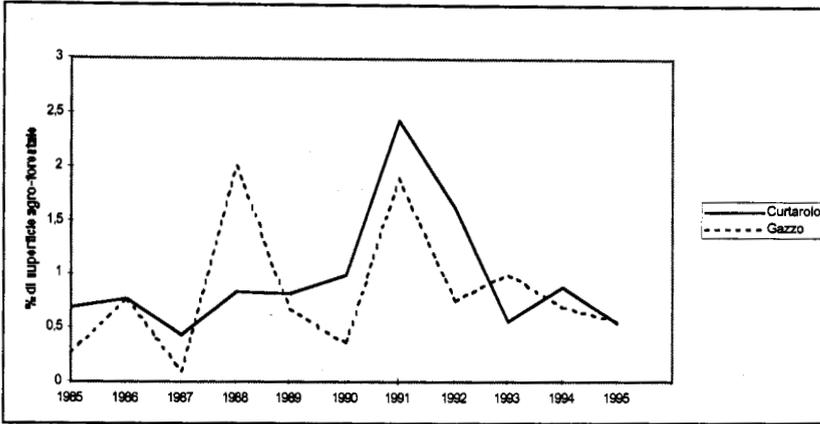


Fig.3 Percentuale di superficie agro-forestale compravenduta nell'area periurbana di Padova.

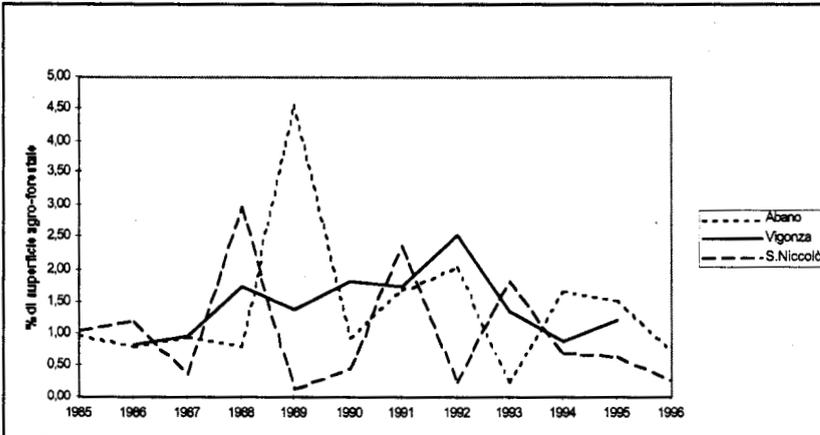
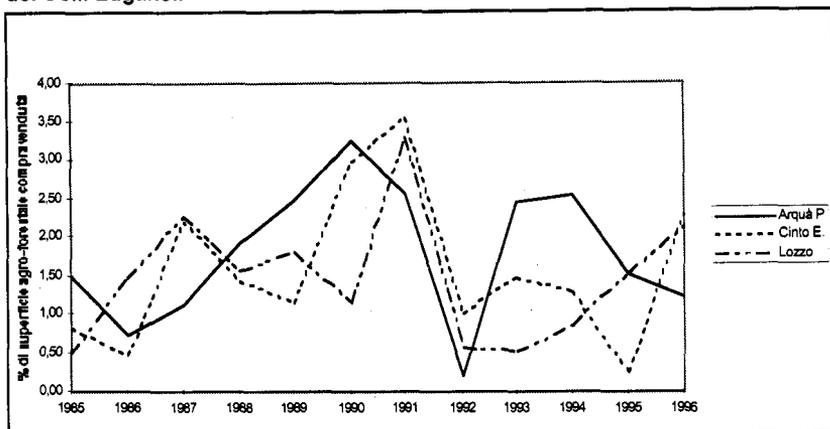


Fig.4 Percentuale di superficie agro-forestale compravenduta nel Parco Regionale dei Colli Euganei.



4. I soggetti coinvolti nelle compravendite

Passando a considerare i soggetti coinvolti nelle compravendite, alcune informazioni utili sulla dinamica fondiaria possono essere ottenute dallo studio delle diverse tipologie di acquirenti e venditori. Come osservato in precedenza, la fonte informativa impiegata permette di ripartirli in base alla posizione professionale ed al luogo di residenza.

4.1 La posizione professionale

Per meglio chiarire questo aspetto, è stata effettuata una prima analisi dei dati volta ad individuare la superficie ceduta e acquisita dalle categorie cui appartengono i diversi soggetti coinvolti nelle compravendite nelle tre zone oggetto di indagine.

I dati della tab. 5 consentono di evidenziare che la categoria che ha venduto più terreni è costituita da casalinghe, studenti, pensionati, ecc. (raggruppati nella voce "altri"), alla quale compete, infatti, il 34% di tutte le vendite. Si tratta quindi di non attivi, che sono, con ogni probabilità, poco coinvolti nell'attività agricola.

All'opposto, gli agricoltori sono la categoria che ha acquisito la maggiore frazione dei suoli scambiati avendo acquistato mediamente più del 36% di tutte le superfici compravendute (tab. 6).

Tab. 5 - Terreno ceduto dalle diverse categorie di venditori nell'area metropolitana tra 1985-1995 (ha e %)

	Agricoltori	Società	Istituzioni	Dipendenti	Professionisti	Imprenditori	Altro	Vari	Sconosciuti	TOTALE
Area rurale	29,81	1,33	0,59	26,93	1,85	1,86	115,92	99,09	20,37	297,75
Area periurbana	71,98	40,43	22,13	21,33	9,65	17,50	161,89	131,26	75,12	551,29
Area protetta	109,49	98,42	32,94	124,92	40,73	75,12	311,31	56,11	33,06	882,08
TOTALE	211,28	140,18	55,66	173,18	52,23	94,48	589,12	286,45	128,55	1.731,12
% Riga										
Area rurale	10,01	0,45	0,20	9,05	0,62	0,62	38,93	33,28	6,84	100,00
Area periurbana	13,06	7,33	4,01	3,87	1,75	3,17	29,37	23,81	13,63	100,00
Area protetta	12,41	11,16	3,73	14,16	4,62	8,52	35,29	6,36	3,75	100,00
TOTALE	12,20	8,10	3,22	10,00	3,02	5,46	34,03	16,55	7,43	100,00
% Colonna										
Area rurale	14,11	0,95	1,06	15,55	3,54	1,97	19,68	34,59	15,85	17,20
Area periurbana	34,07	28,84	39,76	12,32	18,47	18,53	27,48	45,82	58,43	31,85
Area protetta	51,82	70,21	59,19	72,13	77,99	79,51	52,84	19,59	25,72	50,95
TOTALE	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Totale %										
Area rurale	1,72	0,08	0,03	1,56	0,11	0,11	6,70	5,72	1,18	17,20
Area periurbana	4,16	2,34	1,28	1,23	0,56	1,01	9,35	7,58	4,34	31,85
Area protetta	6,32	5,69	1,90	7,22	2,35	4,34	17,98	3,24	1,91	50,95
TOTALE	12,20	8,10	3,22	10,00	3,02	5,46	34,03	16,55	7,43	100,00

(Fonte: ns. rilevazioni dirette)

Tab. 6 - Terreno acquisito dalle diverse categorie di acquirenti nell'area metropolitana tra 1985-1995 (ha e %).

	Agricoltori	Società	Istituzioni	Dipendenti	Professionisti	Imprenditori	Altro	Vari	Sconosciuti	TOTALE
Area rurale	132,31	10,27	0,00	41,87	2,76	6,56	43,39	48,91	11,67	297,75
Area periurbana	108,28	148,30	2,53	65,84	13,49	34,52	89,07	55,79	33,49	551,29
Area protetta	397,48	27,11	9,52	141,41	55,51	83,13	146,22	20,42	1,28	882,08
TOTALE	638,08	185,68	12,05	249,12	71,76	124,21	278,67	125,12	46,44	1.731,12
% Riga										
Area rurale	44,44	3,45	0,00	14,06	0,93	2,20	14,57	16,43	3,92	100,00
Area periurbana	19,64	26,90	0,46	11,94	2,45	6,26	16,16	10,12	6,07	100,00
Area protetta	45,06	3,07	1,08	16,03	6,29	9,42	16,58	2,32	0,15	100,00
TOTALE	36,86	10,73	0,70	14,39	4,15	7,18	16,10	7,23	2,68	100,00
% Colonna										
Area rurale	20,74	5,53	0,00	16,81	3,85	5,28	15,57	39,09	25,13	17,20
Area periurbana	16,97	79,87	21,00	26,43	18,79	27,79	31,96	44,59	72,11	31,85
Area protetta	62,29	14,60	79,00	56,76	77,36	66,93	52,47	16,32	2,76	50,95
TOTALE	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
% Totale										
Area rurale	7,64	0,59	0,00	2,42	0,16	0,38	2,51	2,83	0,67	17,20
Area periurbana	6,26	8,57	0,15	3,80	0,78	1,99	5,14	3,22	1,93	31,85
Area protetta	22,96	1,57	0,55	8,17	3,21	4,80	8,45	1,18	0,07	50,95
TOTALE	36,86	10,73	0,70	14,39	4,15	7,18	16,10	7,23	2,68	100,00

(Fonte: ns. rilevazioni dirette)

Tale situazione sembra confermare quanto già osservato a riguardo dell'assetto del mercato fondiario in Italia, che individua nei soggetti extragricoli i principali responsabili dell'offerta di suolo e, di contro, negli agricoltori i maggiori responsabili della domanda di terreno (Grillenzoni e Bazzani, 1995, pag. 67). Peraltro, anche altre categorie partecipano attivamente al mercato dei fondi rustici. Si veda ad esempio la percentuale di terreni acquistati e venduti da società, lavoratori dipendenti e imprenditori.

Ciò appare tanto più vero considerando separatamente le tre zone in cui è stata suddivisa l'area di studio (tabb.5 e 6). Nei comuni rurali operano sul mercato fondiario (sia dal lato degli acquisti) praticamente solo tre gruppi di soggetti: in non attivi, gli agricoltori e i lavoratori dipendenti. All'opposto nei comuni periurbani un ruolo assai importante è stato svolto anche dalle società (7,33% delle vendite e 26,9% degli acquisti), dagli imprenditori (3,17% delle vendite e 6,26% degli acquisti) e, dal lato delle vendite, dalle istituzioni. La partecipazione degli agricoltori al mercato fondiario nelle aree periurbane dal lato degli acquisti è del resto assai meno attiva che nelle altre due categorie di comuni considerati.

Del tutto particolare si presenta infine la situazione nell'area protetta in cui ad esclusione degli agricoltori, tutti gli altri agenti del mercato hanno venduto una frazione delle superfici scambiate assai maggiore che nelle zone rurali. Inoltre gli imprenditori e i liberi professionisti hanno manifestato una tendenza all'acquisto più marcata che nella rimanente parte del territorio.

L'analisi del saldo tra superfici acquistate e vendute dalle diverse categorie può contribuire ulteriormente a chiarire i flussi di trasferimento delle proprietà (tab.7). Il fenomeno più interessante si osserva nell'area del Parco Regionale dei Colli Euganei, dove si è assistito ad un trasferimento di superfici in prevalenza da non attivi e da società verso gli agricoltori.

Tale fenomeno può essere motivato dalla perdita di suscettività edilizia del territorio agricolo all'interno del parco comune sia ad un maggior controllo da parte dell'Ente Parco sull'edificazione rurale, sia ad una sua riduzione della possibilità di espandere le aree edificabili tramite varianti di piano. Ne è conseguita una consistente vendita di terreni da parte di soggetti extragricoli che avevano acquistato terreni in passato al fine di costruire abitazioni o altri insediamenti produttivi (Tempesta, 1995).

Tab.7 - Saldo del terreno acquisito da diverse categorie di persone tra 1985-1995 (ha)

	Agricoltori	Società	Istituzioni	Dipendenti	Professionisti	Imprenditori	Altri	Vari	Sconosciuti
Area rurale	102,51	8,94	-0,59	14,94	0,91	4,70	-72,53	-50,18	-8,70
Area periurbana	36,30	107,86	-19,60	44,50	3,84	17,01	-72,82	-75,47	-41,63
Area protetta	287,99	-71,31	-23,42	16,49	14,78	8,01	-165,09	-35,68	-31,78
TOTALE	426,80	45,50	-43,61	75,93	19,54	29,73	-310,45	-161,33	-82,11

(Fonte: ns. rilevazioni dirette)

Tab.8 - Saldo percentuale netto della superficie agro-forestale acquisita da diverse categorie di persone tra 1985-1995

	Agricoltori	Società	Istituzioni	Dipendenti	Professionisti	Imprenditori	Altri	Vari	Sconosciuti
Area rurale	3,39	0,30	-0,02	0,49	0,03	0,16	-2,40	-1,66	-0,29
Area periurbana	1,01	2,99	-0,54	1,23	0,11	0,47	-2,02	-2,09	-1,15
Area protetta	6,34	-1,57	-0,52	0,36	0,33	0,18	-3,63	-0,79	-0,70
TOTALE	3,82	0,41	-0,39	0,68	0,17	0,27	-2,78	-1,44	-0,74

(Fonte: ns. rilevazioni dirette)

Nelle zone rurali si registra una situazione analoga, per quanto attiene le compravendite, in quanto i flussi, seppure di intensità minore, si caratterizzano per trasferimenti di terreni in prevalenza da soggetti appartenenti alla categoria «vari» e «altri» verso gli agricoltori, anche se in questo caso va sottolineata una modesta presenza delle società. Diverso è il quadro che ha caratterizzato le aree periurbane, dove il saldo tra acquisti e vendite delle società e dei lavoratori dipendenti è stato maggiore di quello degli agricoltori (tab.7).

Un parametro utile per meglio comprendere le dinamiche spaziali e temporali dei fenomeni in esame è costituito dal saldo percentuale netto dei terreni acquistati e venduti da ciascuna categoria (tab.8). Tale saldo è dato dalla seguente formula:

$$P = (A_{ijk} - V_{ijk}) / S_k$$

dove:

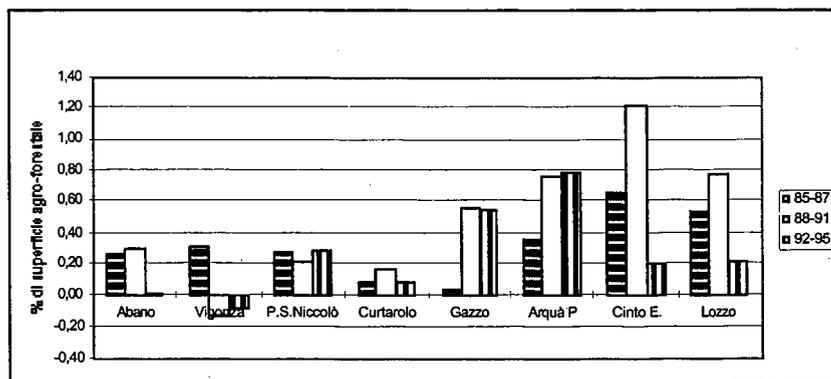
A_{ijk} = superficie acquistata dalla categoria i-esima nel periodo j-esimo nel comune k-esimo

V_{ijk} = superficie venduta dalla categoria i-esima nel periodo j-esimo nel comune k-esimo

S_k = SAF del comune k-esimo.

L'analisi della fig. 5 pone in evidenza come, con riferimento agli agricoltori, il valore di P si modifichi nel tempo e nello spazio. Innanzitutto appare chiaro che nelle aree rurali e ancor più nel Parco, il saldo assume valori molto più elevati che nelle zone periurbane. Si può anche notare come tale divaricazione per certi comuni sia andata accentuandosi nel tempo.

Fig.5 - Saldo percentuale tra superficie acquistata e venduta mediamente ogni anno dagli agricoltori.



Un'osservazione più approfondita della fig. 5, integrata dalla lettura della tab.6, consente inoltre di delineare la progressiva modificazione che avviene nella composizione delle categorie socioeconomiche coinvolte nelle compravendite. Via via che ci si allontana dai centri urbani il ruolo predominante viene assunto dagli agricoltori; al contrario, nelle zone di frangia prevale l'azione di soggetti extragricoli. Le società e i lavoratori dipendenti hanno accresciuto dal 1985 al 1995 nei comuni periurbani la frazione della SAF in loro possesso quasi del 4%. All'opposto nel parco, nello stesso arco temporale, gli agricoltori hanno aumentato la SAF in loro possesso del 6,34% e nelle zone rurali del 3,39%. Interessante pare al riguardo l'atteggiamento assunto dalle società che nel parco hanno ridotto la loro proprietà fondiaria dell'1,57%.

Le dinamiche del mercato fondiario possono essere chiarite ulteriormente ponendo a confronto il valore del saggio percentuale netto acquisito dagli agricoltori con la percentuale della SAF complessivamente compravenduta per comune e quadriennio⁴. L'analisi delle figure 6 e 7 consente di evidenziare le differenti dinamiche che caratterizzano il mercato dei fondi rustici nell'area periurbana e nelle restanti zone. Per quanto attiene le zone rurali, sia quelle tradizionalmente agricole che quelle sensibili dal punto di vista ambientale, è del tutto evidente il ruolo determinante assunto dagli agricoltori nell'influenzare il mercato dei fondi rustici. Si vede infatti che gli agricoltori hanno incamerato una frazione rilevante dei terreni messi in vendita quando il mercato è stato particolarmente attivo il che testimonia il ruolo estremamente attivo da essi svolta in queste aree. Si può affermare che nelle zone rurali ed ancor più nel parco gli agricoltori hanno avuto un ruolo trainante sulle dinamiche fondiarie che quindi sono state influenzate in prevalenza da fattori endogeni al settore primario.

Un fenomeno tendenzialmente opposto pare emergere nelle aree periurbane. Nei periodi in cui il mercato fondiario è stato maggiormente attivo gli agricoltori sono stati emarginati dallo stesso ed hanno visto ridurre la quota della SAF posseduta (fig.6). Evidentemente in presenza di massicci fenomeni speculativi dettati da forti aspettative edilizie o, in ogni caso, quando preoccupazioni di carattere finanziario hanno indotto operatori economici ad investire nei terreni agricoli

4) Per ogni comune sono stati quindi calcolate tre coppie di valori del saldo percentuale netto e della percentuale di SAF compravenduta complessivamente nel quadriennio.

dotati di una qualche suscettività edificatoria, gli elevati valori fondiari hanno di fatto escluso gli agricoltori dal mercato.

Una lettura globale del contesto relativo alle dinamiche del mercato fondiario consente, dunque, di pervenire ad alcune considerazioni. In primo luogo, le modalità con cui sono avvenute le compravendite rivelano un incremento della presenza e dell'interesse degli agricoltori in alcune aree, in particolare quelle maggiormente vocate sotto il profilo produttivo agricolo. E' infatti evidente che l'azione degli im-

Fig.6 - Saldo % netto degli agricoltori e mobilità fondiaria nella zona periurbana di Padova.

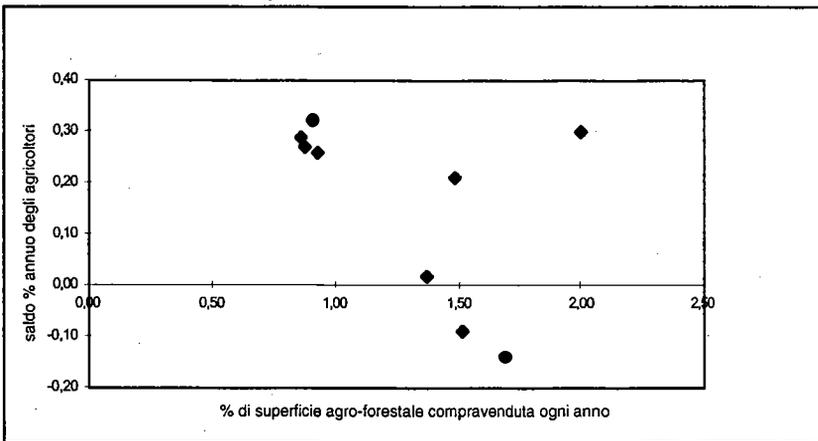
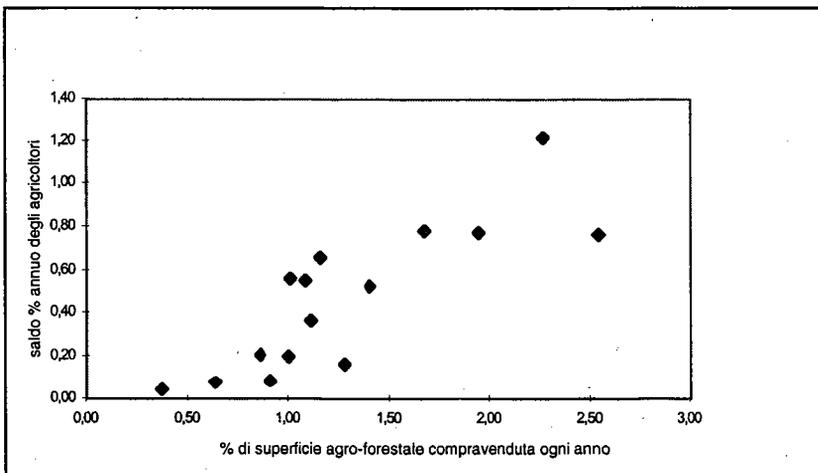


Fig. 7 - Saldo % netto degli agricoltori e mobilità fondiaria nelle aree rurali e protette.



prenditori agricoli all'interno del mercato fondiario comporta una riaffermazione delle attività agricole in termini di destinazione d'uso dei terreni oggetto di compravendita. In un'ottica più ampia tale fatto potrebbe fornire alcune indicazioni circa le tendenze che caratterizzeranno gli assetti economici futuri delle diverse zone all'interno di un'area metropolitana. A tale riguardo, le dinamiche di mercato sembrano suggerire una tendenziale stabilizzazione di una agricoltura tradizionale nelle zone rurali e nelle aree ad elevata sensibilità ambientale. Nelle zone di frangia, invece, situate ai margini dei centri urbani, una destinazione d'uso dei suoli a fini meramente agricolo-produttivi sembra meno probabile, anche in considerazione del fatto che i soggetti coinvolti nelle compravendite appartengono a categorie extragricole.

4.2 Il luogo di residenza dei soggetti

L'analisi del luogo di residenza degli acquirenti e dei venditori può fornire indicazioni circa le dimensioni del mercato. E' noto, infatti, che il mercato fondiario può avere sia dimensioni strettamente locali, che assai più ampie. Al riguardo risulta evidente che qualora l'acquirente sia un agricoltore, il terreno non disterà molto dal luogo di residenza (specie se si tratta di un coltivatore diretto). Oltre una certa distanza dal centro aziendale i costi per raggiungere l'appezzamento potrebbero incidere in modo non trascurabile sul reddito derivante dalla coltivazione. Come ovvio, quando l'obiettivo dell'acquirente sia di tipo speculativo, tale limite verrà tendenzialmente meno ed il mercato assumerà dimensioni maggiori. Al crescere dell'estensione spaziale del mercato, aumenterà anche il numero dei soggetti potenzialmente coinvolti e ci si avvierà verso forme di mercato più prossime alla libera concorrenza.

Per inquadrare tale fenomeno, sia i venditori che gli acquirenti sono stati ripartiti in quattro classi a seconda che risiedano:

- 1) nel comune ove ricade il fondo compravenduto;
- 2) in un comune limitrofo;
- 3) nella provincia di Padova;
- 4) fuori della provincia.

Anche in questo caso, l'analisi dei dati ha riguardato la diversa ripartizione di superficie acquistata e venduta e il saldo percentuale

netto di SAF compravenduta in relazione al luogo di provenienza dei soggetti.

Escludendo i casi in cui non è noto il comune di residenza, si può osservare (tab.9) che il 41.1% dei venditori risiede nel comune ove è ubicato il fondo venduto, il 22,9% in comuni limitrofi mentre la rimanente frazione è suddivisa in maniera uguale tra residenti in altri comuni della provincia di Padova e altrove. Si può ancora notare che, da questo punto di vista, il mercato nelle tre aree considerate appare assai differenziato. Nelle aree rurali più del 70% dei venditori risiede nel comune dove si trova il fondo o in uno limitrofo, percentuale che si abbassa sia nell'area periurbana (66%) che nel parco (61%).

Tale fenomeno risulta essere ancora più accentuato dal lato degli acquirenti (tab.10), che nelle zone rurali risiedono in più del 91% dei casi nel comune dove è ubicato il fondo o in uno ad esso confinante, mentre tale frazione si riduce all'81% nell'area periurbana e al 75% nel parco.

Nelle aree rurali si assiste quindi ad un trasferimento della proprietà fondiaria a vantaggio dei residenti che presentano un saldo percentuale netto del 3.54%. Un fenomeno simile si nota anche nel parco dove però un saldo attivo non trascurabile riguarda pure i residenti nei comuni limitrofi e nella provincia. Ciò potrebbe essere attribuito all'indubbia attrazione esercitata dal quadro paesaggistico e ambientale della collina euganea nei confronti della domanda di seconde case, domanda che ovviamente ha una dimensione regionale e talvolta sovraregionale.

Del tutto diversa è la situazione dei comuni di frangia dove sono i residenti in altri comuni (principalmente il capoluogo) ad aver aumentato la proprietà fondiaria, mentre assai più contenuta è stata l'azione dei residenti. In quest'ultimo caso si può per certi versi affermare che l'espansione della città nel territorio ha comportato un trasferimento della proprietà fondiaria a favore di gruppi immobiliari o singoli imprenditori residenti nel capoluogo. La città quindi, in quanto sede dei principali gruppi finanziari, sembra svolgere nuovamente un ruolo centrale nell'evoluzione delle dinamiche territoriali. Mentre un tempo la funzione ordinatrice dei poli urbani era dovuta essenzialmente alla loro capacità di creare rendita, allo stato attuale tale funzione sembra essere dovuta anche all'evoluzione in senso finanziario dell'economia urbana.

Tab.9 Superficie venduta e provenienza dei venditori nell'area metropolitana tra 1985-1995 (ha e %)

	Comune	Cintura	Provincia Pd	Altro	Totale	Sconosciuto	TOTALE
Area rurale	91,50	44,22	11,76	44,42	191,90	105,85	297,75
Area periurbana	192,05	125,65	129,28	34,52	481,50	69,79	551,29
Area protetta	321,33	166,78	118,92	192,54	799,57	82,51	882,08
TOTALE	604,88	336,65	259,96	271,48	1.472,97	258,16	1.731,12
% Riga							
Area rurale	47,7	23,0	6,1	23,1	100,0	35,5	100,0
Area periurbana	39,9	26,1	26,8	7,2	100,0	12,7	100,0
Area protetta	40,2	20,9	14,9	24,1	100,0	9,4	100,0
TOTALE	41,1	22,9	17,6	18,4	100,0	14,9	100,0
% Colonna							
Area rurale	15,1	13,1	4,5	16,4	13,0	41,0	17,2
Area periurbana	31,7	37,3	49,7	12,7	32,7	27,0	31,8
Area protetta	53,1	49,5	45,7	70,9	54,3	32,0	51,0
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Totale %							
Area rurale	6,21	3,00	0,80	3,02		6,11	17,20
Area periurbana	13,04	8,53	8,78	2,34		4,03	31,85
Area protetta	21,82	11,32	8,07	13,07		4,77	50,95
TOTALE	41,07	22,86	17,65	18,43		14,91	100,00

(Fonte: ns. rilevazioni dirette)

Legenda

Comune = venditore residente nello stesso comune ove ricade il fondo
 Cintura = venditore residente in un comune confinante con quello ove ricade il fondo
 Provincia Pd = venditore residente in provincia di Padova
 Altro = venditore residente in altre provincie
 Sconosciuto = venditore di cui non si conosce il luogo di residenza

Tab.10 - Superficie acquistata e provenienza degli acquirenti nell'area metropolitana tra 1985-1995 (ha e %)

	Comune	Cintura	Provincia Pd	Altro	Totale	Sconosciuto	TOTALE
Area rurale	198,41	25,06	5,71	14,12	243,30	54,45	297,75
Area periurbana	201,87	216,97	61,64	35,17	515,65	35,65	551,29
Area protetta	480,83	175,37	120,44	87,56	864,20	17,89	882,07
TOTALE	881,11	417,40	187,79	136,85	1.623,15	107,99	1.731,12
% Riga							
Area rurale	81,5	10,3	2,3	5,8	100,0	18,3	100,0
Area periurbana	39,1	42,1	12,0	6,8	100,0	6,5	100,0
Area protetta	55,6	20,3	13,9	10,1	100,0	2,0	100,0
TOTALE	54,3	25,7	11,6	8,4	100,0	6,2	100,0
% Colonna							
Area rurale	22,5	6,0	3,0	10,3	15,0	50,4	17,2
Area periurbana	22,9	52,0	32,8	25,7	31,8	33,0	31,8
Area protetta	54,6	42,0	64,1	64,0	53,2	16,6	51,0
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Totale %							
Area rurale	12,2	1,5	0,4	0,9		3,1	17,2
Area periurbana	12,4	13,4	3,8	2,2		2,1	31,8
Area protetta	29,6	10,8	7,4	5,4		1,0	51,0
TOTALE	54,3	25,7	11,6	8,4		6,2	100,0

(Fonte: ns. rilevazioni dirette)

Tab.11 - Saldo della superficie acquistata e provenienza dei soggetti tra 1985-1995 (ha)

	Comune	Cintura	Provincia	Altro	Sconosciuti	TOTALE
Area rurale	106,91	-19,16	-6,05	-30,30	-51,40	0,00
Area periurbana	9,82	91,32	-67,64	0,65	-34,15	0,00
Area protetta	159,50	8,59	1,52	-104,98	-64,62	0,00
TOTALE	276,23	80,75	-72,17	-134,63	-150,17	0,00

(Fonte: ns. rilevazioni dirette)

Tab.12 - Saldo percentuale netto della superficie acquistata e provenienza dei soggetti tra 1985-1995

	Comune	Cintura	Provincia	Altro	Sconosciuti	TOTALE
Area rurale	3,54	-0,63	-0,20	-1,00	-1,70	0,00
Area periurbana	0,27	2,53	-1,88	0,02	-0,95	0,00
Area protetta	3,51	0,19	0,03	-2,31	-1,42	0,00
TOTALE	2,47	0,72	-0,65	-1,21	-1,34	0,00

(Fonte: ns. rilevazioni dirette)

5. Conclusioni

L'andamento del mercato dei fattori produttivi può condizionare notevolmente l'evoluzione di un settore economico. Nel caso dell'agricoltura particolare rilevanza assume, ai fini della ristrutturazione e dell'ammodernamento delle aziende, l'evoluzione del mercato fondiario anche perché il suolo, nell'ambito delle attività primarie assume una funzione nettamente distinta da quella di altre attività economiche. In agricoltura svolge una funzione di tipo biologico mentre in tutti gli altri casi ha un ruolo di mero supporto fisico.

L'analisi delle dinamiche fondiarie e della ristrutturazione del settore, che pure è stata oggetto di grande attenzione fino agli anni sessanta, ha attratto via via sempre meno l'attenzione degli studiosi e degli operatori economici. Ciò può essere attribuito principalmente a due fattori. In primo luogo molti studiosi implicitamente hanno fatto propria l'idea che lo sviluppo delle moderne tecnologie abbia reso sempre meno importanti le economie di scala. Inoltre, gli elevati prezzi garantiti dalla politica agricola comunitaria hanno contribuito per molto tempo a mascherare la presenza di strutture produttive

inefficienti. Solo con il recente accordo GATT si è posto con urgenza il problema di disporre di un'agricoltura che sappia competere sul mercato internazionale senza più avvantaggiarsi delle protezioni create dalle barriere doganali (Fanfani, 1998).

Al riguardo si può ipotizzare che un ruolo centrale sarà svolto dalle dinamiche fondiari e dalla legislazione sull'affitto dei fondi rustici.

Con riferimento al mercato fondiario, si è visto che le prospettive di riorganizzazione del settore si diversificano profondamente nelle diverse parti del territorio a seconda del livello di competizione esercitato dalla crescita urbana. Si è osservato, al riguardo, che nei comuni più prossimi alla città di Padova, nell'arco di un decennio, l'acquisizione netta di terreno coltivato da parte degli agricoltori è stata di poco superiore all'1% della superficie agricola. Ciò sta chiaramente ad indicare come l'agricoltura, in dette aree, avrà un ruolo sempre più residuale e sarà caratterizzata via via da piccole imprese incapaci di stare su un mercato internazionale. Si badi che questa situazione, stante l'assetto insediativo del Veneto, non riguarda limitate aree di frangia a ridosso dei centri urbani, ma vasti territori posti lungo le principali vie di comunicazione tra le decine di poli urbani minori che si sono formati nell'ultimo ventennio. Si tratta quindi di parti molto estese del territorio agricolo regionale.

Anche l'analisi di quanto avvenuto nelle aree situate a maggiore distanza dalla città di Padova, non può indurre una visione ottimistica delle prospettive future dell'agricoltura. Pur essendo vero che nel decennio in esame gli agricoltori sono riusciti ad acquistare una frazione della superficie agricola e forestale pari al 3.39%, non si può trascurare che anche altre categorie di operatori economici extragricoli hanno acquisito nello stesso periodo di tempo circa l'1% della superficie stessa. Si tratta di un segno evidente della tendenza dell'effetto metropolitano a diffondersi nel territorio rurale causando non trascurabili fenomeni di interazione negativa con le prospettive di riassetto dell'agricoltura. Tale dato è peraltro in linea con un'indagine sui valori fondiari condotta recentemente nel padovano da cui è emerso che la città ha perso progressivamente la sua capacità di creare rendita a favore di una pluralità di centri minori che presentano una dotazione minima di servizi e sono prossimi ad insediamenti produttivi (Tempesta, Thiene, 1996).

Il dato certamente più interessante emerso dalla ricerca è costituito dalle dinamiche fondiari nel Parco Regionale dei Colli Euganei. In tale area gli agricoltori sono entrati in possesso nel decennio di circa il 6.34% della SAF. Allo stesso tempo si è assistito alla progressiva uscita dal mercato delle società immobiliari che hanno invece acquisito una frazione rilevante della superficie coltivata sia nei comuni periurbani (saldo netto percentuale + 2.99) che in quelli rurali (saldo netto percentuale +0.30). Probabilmente alla base di questo fenomeno stanno, come osservato anche fattori interni al settore primario, quali, ad esempio, la redditività delle produzioni vitivinicole delle colline euganee. Non pare però secondario il fatto che le dinamiche del mercato fondiario euganeo abbiano iniziato a divergere da quelle del restante territorio in concomitanza con l'istituzione del parco. Per certi versi, dunque, l'istituzione di un'area protetta sembra favorire lo sviluppo di un'agricoltura forte sulla quale influiscono prevalentemente i fattori rurali tradizionali e le decisioni derivanti dalla politica agricola comunitaria, piuttosto che i fattori esogeni. In un simile contesto, il mercato fondiario, che pur risente in generale delle scelte di politica agraria (Grillenzoni e Ragazzoni, 1996, pgg.70-74; Canavari e Furlan, 1995a, pgg.69-71; Canavari e Furlan, 1995b, pag. 78; Bazzani, 1994, pag.62), non sembra soffrire delle limitazioni derivanti dalla vicinanza ad un centro urbano. Ciò significa che, entro certi limiti, il ricorso ad un regime giuridico analogo a quello del parco potrebbe rendere più efficace la pianificazione territoriale e consentire un migliore controllo della diffusione della rendita urbana sul territorio.

Bibliografia

- Bazzani G.M (1994)., Agricoltura, mercato fondiario ed uso dei suoli in Olanda, *Genio Rurale* n.12.
- Camagni R. (1994), *Principi di economia urbana e territoriale*, NIS, Roma.
- Canavari M., Furlan A. (1995a), Agricoltura e mercato fondiario in Francia, *Genio Rurale* n.2.
- Canavari M., Furlan A. (1995b), Agricoltura e mercato fondiario in Germania, *Genio Rurale* n.2.
- Fanfani R. (1998), *L'agricoltura in Italia*, Il Mulino, Bologna.
- Fratepietro G. (1990), Accertamento di valore e trasparenza dei mercati, *Genio Rurale* 7/8.
- Gallerani V., Grillenzoni M. (1983), Mercato fondiario e inflazione, *Rivista di Economia Agraria*, n.1.
- Grillenzoni M., Bazzani G.M. (1995), Agricoltura, uso dei suoli e mercato fondiario in Italia, *Genio Rurale* n., 4.
- Grillenzoni M., Grittani G. (1990), *Estimo. Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Edizioni Agricole, Bologna.
- Grillenzoni M., Ragazzoni A. (1995), Mercato fondiario: un'interpretazione comparata, *Genio Rurale* n.4.
- Pearce D.W., Markandya A.(1989), *Environmental Policy Benefits: Monetary valuation*, OECD, Paris.
- Regione Veneto, Giunta Regionale, Dipartimento Piani e Programmi, Osservatorio del Mercato del Lavoro (1995), *Atlante Socio-Economico del Veneto*, Quaderno 2, Venezia.
- Randall A. (1987), *Resource economics*, John Wiley and Son, New York.
- Tempesta T. (1995), Gli effetti patrimoniali della designazione a parco del territorio dei Colli Euganei. Un'analisi attraverso il mercato fondiario, in Franceschetti G. (a cura di) *Politiche ambientali ed agricoltura*, Unipress, Padova.
- Tempesta T. (1997), *Paesaggio rurale e agro-tecnologie innovative. Una ricerca nella pianura tra Tagliamento e Isonzo*, Franco Angeli, Milano.
- Tempesta T., Thiene M. (1996), *Agricultural land values and urban growth*, Fifth Padova/Minnesota Conference on Food, Agriculture and Environment, Abano, Padova, June 17-18.