

Emanuele Schimmenti¹
Antonio Ascuito¹
Santi Mandanici¹

Università degli Studi di Palermo

E-mail: *emanuele.schimmenti@unipa.it; antonio.asciuto@unipa.it; smandanici@libero.it*

Keywords: *land values, inflation, agricultural value added, Italy, Sicily*

Parole chiave: *valori fondiari, inflazione, valori aggiunti agricoltura, Italia, Sicilia*

Andamento dei valori fondiari in Italia ed in Sicilia

The present study has two aims, to provide a further contribute to the literature on land market, and to highlight the possible relationships between some macroeconomic factors affecting the land values trend in Italy and in Sicily. The data obtainable from the available information sources in the field were collected and processed. More in detail, in the first part of the paper a reference scenario is described through the presentation of the general features of agricultural land market, relying upon the specific scientific literature.

Hereinafter, some time series at national and Sicilian level were built by using average agricultural land values, inflation rates and agricultural value added (at current and constant prices) and the relationships between the above-mentioned economic factors were pointed out.

1. Introduzione

La terra, insieme al capitale e al lavoro, è uno dei tre classici fattori della produzione, tradizionalmente citati e distinti nell'ambito dell'economia generale. In economia agraria, tale fattore, costituito dalla terra nuda e dai capitali su di essa stabilmente investiti, è denominato capitale fondiario.

Il capitale fondiario, e nell'ambito dello stesso la terra riguardo alla classificazione dei fattori produttivi in fissi e variabili, è considerato un fattore fisso nel breve periodo. In agricoltura, difatti, appare evidente che l'ampliamento della base produttiva aziendale, attraverso la compravendita, non è facilmente realizzabile nel breve periodo quale potrebbe essere, ad esempio, l'arco di un'annata agraria.

¹ Emanuele Schimmenti, professore ordinario di Economia ed Estimo Rurale, ed Antonio Ascuito, professore associato di Economia ed Estimo Rurale, lavorano presso il Dipartimento Scienze Agrarie e Forestali dell'Università degli Studi di Palermo; Santi Mandanici è dottore di ricerca in Economia e Politica Agraria. La ricerca è frutto di un lavoro comune degli Autori; pur tuttavia, ai fini dell'attribuzione delle parti, il contributo di ciascuno può essere così individuato: Emanuele Schimmenti ha scritto il capitolo 3; Antonio Ascuito ha curato la stesura del paragrafo 4.3; Santi Mandanici ha redatto i paragrafi 4.1 e 4.2; gli Autori hanno curato insieme i capitoli 1, 2 e 5. Gli Autori desiderano ringraziare gli anonimi referees che, con le loro osservazioni, hanno permesso di migliorare la precedente versione del lavoro. La responsabilità di quanto scritto rimane tuttavia unicamente degli Autori.

Ancora, un terreno agricolo, porzione di un territorio più vasto, possiede sia peculiarità proprie e sia altre caratteristiche che, invece, si identificano con quelle della zona in cui lo stesso appezzamento si trova. Si individuano così le condizioni intrinseche del fondo, quali la natura del terreno, l'altitudine, la giacitura, la configurazione e in genere gli investimenti fondiari, e le condizioni estrinseche caratteristiche del territorio, quali la distanza dai centri abitati e dai mercati, il regime idraulico, la viabilità, ecc. (Chironi 1984).

Dal punto di vista del mercato fondiario, inteso come l'insieme della domanda e dell'offerta di terreni agricoli in tempi e luoghi determinati, la risorsa terra:

- *è un bene misurabile e frazionabile, che produce reddito senza esaurire il proprio valore capitale;*
- *è un investimento e, al tempo stesso, specialmente nelle piccole aziende, è una possibilità di lavoro e di vita familiare;*
- *secondo le zone, è talmente limitata da non soddisfare la domanda, specie con il sorgere di richieste di suolo per usi extra-agricoli;*
- *è un fattore produttivo ad offerta estremamente rigida che in generale, all'aumentare della domanda, non essendo possibile accrescere la quantità di terra disponibile, produce soltanto aumenti dei prezzi di mercato dei terreni;*
- *è caratterizzata da situazioni di mercato assimilabili all'oligopolio e al monopolio bilaterali (ad es. terreni interclusi tra fondi limitrofi) che comportano rigidità dell'offerta e della domanda;*
- *è considerata un bene rifugio, capace di salvaguardare il valore di un capitale dall'inflazione, in quanto i valori fondiari, in genere, crescono più del tasso di inflazione;*
- *è contraddistinta da una carente informazione sui prezzi di mercato, sia in relazione alle scarse contrattazioni, sia per la tradizionale prudenza degli operatori del settore (Ascuito, Mandanici e Schimmenti 2009).*

Ciò premesso, e considerando altresì in modo precipuo che la terra è un elemento basilare per la crescita dell'impresa agricola, affinché quest'ultima possa conseguire dimensioni produttive efficienti e aumentare la propria capacità competitiva, l'oggetto scelto per lo svolgimento del presente lavoro è il mercato fondiario.

Più specificamente, previa la ricerca, la raccolta e l'elaborazione di dati statistici, sono state svolte alcune analisi sull'evoluzione dei valori medi dei terreni agricoli pubblicati dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA), espressi in valori correnti ed elaborati in valori costanti, in Italia e in Sicilia nel periodo 1970-2010. Contestualmente, nell'ambito dell'ampia varietà di fattori che influenzano il mercato dei terreni agricoli, si è deciso di analizzare l'evoluzione dell'inflazione e del valore aggiunto in agricoltura al fine di comprendere le relazioni esistenti tra i valori fondiari e i suddetti macroindicatori registrati nel tempo. A proposito delle finalità della ricerca, considerata la complessità del mercato in esame, da un lato preme subito specificare che i fenomeni analizzati potrebbero solo in parte essere correlati alle variabili considerate. D'altro canto si ritiene pure che un'articolata rassegna bibliografica sull'argomento possa costituire una buona base di riferimento contestuale per sviluppare future e più approfondite analisi scientifiche.

Con riferimento all'articolazione del lavoro, nella prima parte dello stesso è stato descritto lo scenario di riferimento, tratteggiando le caratteristiche generali dei terreni ad uso agricolo e del mercato fondiario. Al riguardo, si è fatto affidamento anche sulla bibliografia scientifica riguardante il mercato fondiario nazionale, alimentata dagli studi, anche di natura congiunturale, di diversi autori.

Nella seconda si sono prese in esame le fonti statistiche dei valori di terreni agricoli disponibili nel nostro Paese, nonché quelle utilizzate nel presente lavoro.

La terza parte dello studio è stata dedicata all'evoluzione dei valori fondiari in Italia e in Sicilia, facendo riferimento ai valori medi dei terreni agricoli di fonte INEA, a quelli dell'inflazione ed ai valori aggiunti della branca agricoltura, forniti dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), realizzando delle serie storiche a livello nazionale e siciliano, sia in valori correnti che deflazionati, le quali hanno permesso di mostrare anche le correlazioni esistenti tra i suddetti elementi di indagine.

In ultimo, sono state riferite le conclusioni della ricerca.

2. Caratteristiche dei terreni ad uso agricolo e del mercato fondiario

La terra è un bene economico che si caratterizza per essere fisicamente immobile e irriproducibile. Qualunque superficie limitata da confini e coordinate geografiche propri, inoltre, racchiude in sé una singolare combinazione di elementi fisici, chimici, morfologici, climatici, ecologici e antropici che la rendono unica. Dal punto di vista economico, ciò che determina l'attribuzione di un valore a tale bene è la sua utilizzazione: esso, infatti, è al contempo sia un fattore di produzione, sia un bene durevole "indistruttibile", capace di conservare il proprio valore. I due aspetti, non completamente separabili, assumono pesi diversi in funzione dei soggetti economici che detengono la terra. Da un lato, coloro che svolgono l'attività agricola principalmente vedono nella stessa un mezzo di produzione, mentre dall'altro, quanti esercitano attività non agricole considerano la terra come un bene durevole che quantomeno mantiene, appunto, il suo valore capitale. Esistono, quindi due mercati diversi, anche se non sempre separati o totalmente indipendenti. Uno di essi risente per lo più degli aspetti legati al reddito e all'occupazione del settore agricolo, mentre l'altro tiene in grande considerazione l'aspetto dell'investimento finanziario e, quindi, dei possibili incrementi patrimoniali realizzabili nel tempo (Bazzani 1987).

Inoltre, va rilevato come l'espansione delle aree urbane, industriali, artigiane e commerciali, avvenuta nel corso degli anni, abbia generato un'ulteriore diversificazione del mercato della terra, influenzandone, ad ogni modo, il comportamento. Appare evidente, quindi, che le diverse funzioni di domanda dei vari operatori di mercato, per un verso, e le differenti combinazioni degli elementi caratterizzanti il bene terra, per l'altro, rispettivamente fanno sì che il mercato fondiario sia segmentato e a dimensione locale (Cipolotti 1995).

Con riferimento alla formazione dei prezzi, scaturenti dall'incontro della domanda e dell'offerta di terra, è utile ricordare che il mercato fondiario è scarsamente trasparente, ha un costo relativamente elevato, mentre *limitata risulta di nor-*

ma la fungibilità dei beni. Le transazioni comportano generalmente tempi piuttosto lunghi e modi diversi di contrattazione in rapporto alle diverse caratterizzazioni degli operatori (Bazzani 1987).

Riguardo alle forme di mercato, a causa delle molteplici caratteristiche dei beni fondiari, della scarsa trasparenza dei prezzi e delle condizioni di mercato, della diversa natura e del versatile comportamento degli operatori che influenzano localmente la domanda e l'offerta di terra, dei costi elevati e dei tempi lunghi richiesti in genere per concludere le transazioni, il mercato fondiario è, sostanzialmente, *imperfetto*. Ciò è comprovato dal fatto che, effettivamente, per la terra esistono tanti mercati differenti, sia in termini di tempo e di spazio che in rapporto alle sue destinazioni d'uso alternative; queste ultime, a loro volta, influenzano le scelte degli operatori che, altresì, finiscono col modificare, più o meno, l'intero ambiente economico e sociale. In tal senso, il mercato fondiario italiano, ordinariamente, genera situazioni di oligopolio e anche di monopolio bilaterale. A seguito di ciò, i prezzi di mercato fluttuano entro limiti minimi, al di sotto dei quali l'offerta non scende, e massimi, al di sopra dei quali non aumenta la domanda. Il prezzo rimane spesso non determinato, poiché tali limiti, sovente, permangono molto distanti, e la sua entità finale, quindi, scaturisce dalla forza contrattuale esercitata di volta in volta dai contraenti (Grillenzoni e Occhialini 1987).

Quanto esposto fin qui, descrive un mercato fondiario complesso nel quale interagiscono elementi di natura economica, politica e sociale, alle quali, non di rado, se ne possono aggiungere altri di natura antropologica, come ad esempio il forte legame affettivo che di solito unisce la terra a chi la lavora.

Tralasciando tali ultimi elementi, si può dire che *la congiuntura economica ha senz'altro un peso rilevante nell'evoluzione del mercato fondiario, in relazione sia a fattori economici generali sia ad aspetti inerenti 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 sono connaturati alle caratteristiche strutturali dell'agricoltura (Asciuato, Mandanici e Schimmenti 2009).*

Più specificamente, con riferimento alla congiuntura economica, allorché l'agricoltura fa registrare un peso minore nella formazione del reddito nazionale, per effetto dello sviluppo economico, si riduce l'interesse preminente verso la terra a destinazione agricola mentre, per converso, aumenta la sua suscettività verso usi extra-agricoli. In tal caso, quindi, accanto alla domanda di terra per investimenti nel settore primario, si sviluppa e si consolida quella di altri settori produttivi (industria, turismo, ecc.) e dei privati (a scopi residenziali e ricreativi), alimentata dal benessere economico crescente. Così, da una visione settoriale della terra vista solo come fattore della produzione agricola, si passa a quella più complessa intersettoriale, in cui tale risorsa si configura pure come un bene di consumo (Grillenzoni 1970).

In tale scenario, le scelte degli operatori economici, che vicendevolmente offrono e domandano la terra nel mercato, sono sempre più influenzate da attese di redditività e di incrementi patrimoniali (*capital gains*) riferibili ai modi d'uso alternativi del suolo (Grillenzoni e Occhialini 1987). Sotto tale profilo, altresì, è molto importante l'andamento dell'inflazione e dei tassi di interesse, perché la conside-

razione del bene fondiario come “bene rifugio”, soprattutto da parte di operatori economici extra-agricoli, può certamente influenzarne il valore (Povellato 1997). Al riguardo, va rilevato che, *mentre un agricoltore è sempre attento a valutare il prezzo delle terre in coerenza con la loro redditività, la presenza di soggetti non professionali ha quasi sempre visioni speculative. E ciò ovviamente può rappresentare una sorta di concorrenza “sleale” che in pochi casi può contribuire (come ha contribuito in passato) a far innalzare in maniera artificiosa le quotazioni dei terreni agricoli. Viceversa, quando un mercato registra la presenza di soli “addetti ai lavori” risulta sempre più equilibrato e fortemente condizionato dallo “stato di salute” del settore, per cui se le quotazioni si innalzano è solo sintomo che il settore “tira” e che le aspettative sono buone; se, invece, il mercato è poco attivo con quotazioni stazionarie e/o flettenti, è perché gli imprenditori non vedono nel futuro buone prospettive di ripresa* (Grittani 1994). Il comportamento degli operatori sul mercato, oltre alla propensione o meno all’investimento fondiario e all’andamento della redditività agricola, può essere influenzato anche dai rendimenti dei titoli di Stato ed obbligazionari (Grillenzoni e Bazzani 1995) e dalle politiche fiscali (Povellato 1997).

Per quanto concerne gli aspetti politici, una certa importanza rivestono le normative di riferimento per il riordino fondiario², nonché quelle di politica agricola comune (PAC).

Riguardo a queste ultime, per via delle molteplici riforme che nei decenni – dagli anni ‘60 a oggi – hanno interessato il settore agricolo, il discorso si fa più complesso e, via via, più incerto. Fino a un certo momento (coincidente con la fine degli anni ‘80), infatti, si può dire che, quanto più si sono manifestate con misure di sostegno del reddito, le politiche agricole hanno contribuito a determinare aumenti dei valori fondiari. Dai primi anni novanta, che rappresentano uno spartiacque rispetto al passato, per quanto riguarda l’ingerenza della PAC sui valori fondiari, la linea di politica comunitaria non più disposta a proteggere i prezzi delle produzioni diventate eccedentarie, le prospettive incerte derivanti dall’attuazione del Piano Mac Sharry ma anche la progressiva riduzione della differenza tra prezzi e costi delle produzioni agricole, hanno delineato lo scenario di un mercato fondiario in sofferenza, con domanda più rarefatta e valori fondiari correnti in lieve aumento.

Successivamente, una simile situazione di incertezza nelle trattative per lo scambio dei terreni sembra ripetersi con la nuova riforma della PAC (in vigore dal 2005), che ha mutato decisamente i meccanismi di sostegno avviando il pagamento unico aziendale con diritti all’aiuto conferiti agli agricoltori invece che ai proprietari dei fondi (Povellato e Santi 2005).

Infine, per terminare questa parte dedicata ad alcune peculiarità dei terreni agricoli e al loro mercato, si rammenta pure che certi aspetti sociali, che comunque agiscono contemporaneamente a quelli economici e politici, possono cambiare il comportamento di coloro che operano in tale mercato. A tal proposito si rileva, per esempio, che l’età crescente del proprietario di un fondo associata ad una riduzione della redditività agricola può generare un aumento della propensione a

² Cfr. l’elenco delle leggi pubblicato nel sito dell’Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA), www.ISMEA.it.

vedere; di contro, con l'applicazione dell'ultima riforma della PAC taluni imprenditori in pensione hanno mantenuto la proprietà assumendo lavoratori o cedendo i terreni in affitto con contratti stagionali o informali al fine del mantenimento delle buone condizioni agronomiche del terreno necessarie per ricevere il pagamento unico (Gioia e Mari 2012).

Va, infine, evidenziato che la scarsa mobilità dei terreni agricoli registrata nei decenni precedenti in Italia –con riflessi negativi sulle imprese agricole per la difficoltà di conseguire dimensioni produttive efficienti e aumentare la propria capacità competitiva–, dovuta a tanti fattori, alcuni dei quali evidenziati in precedenza, è stata di recente attenuata dal significativo incremento delle superfici concesse in affitto (aspetto questo del mercato fondiario non preso in considerazione nel presente lavoro) ed in uso gratuito, che secondo i dati dell'ultimo Censimento Generale dell'agricoltura intercettano circa il 38% della SAU nazionale (ISTAT 2012).

3. Le fonti informative e aspetti metodologici

Sulla base delle specificità dei terreni agricoli e del loro mercato, tratteggiate nel paragrafo precedente, si rileva che ricostruire l'evoluzione del mercato fondiario nel tempo non è facile se si considera che il bene terra possiede caratteristiche particolari che ne riducono l'omogeneità e, di conseguenza, rendono difficoltosa una generalizzazione del mercato a livelli territoriali via via più ampi quali ad esempio quelli regionali e nazionali.

Da circa quarant'anni, per quanto riguarda l'informazione sistematica sui valori fondiari – aggiornati nel tempo e nello spazio per tutto il territorio nazionale – le uniche fonti di dati statistici che esistono in Italia, pur con alcuni limiti di cui si dirà appresso, sono l'INEA, che dagli anni cinquanta conduce un'indagine annuale sul mercato fondiario, e le Gazzette Ufficiali regionali, nelle quali, ordinariamente ogni anno, sono pubblicati i Valori Agricoli Medi (VAM), istituiti per legge nel 1971.

Relativamente, invece, all'entità delle superfici agricole scambiate periodicamente nel mercato nazionale, pur essendo le stesse informazioni singolarmente rilevabili negli atti pubblici traslativi, si deve rilevare che nel nostro Paese non sono ancora disponibili dati statistici in merito.

Prima di proseguire dando un cenno sulle due fonti statistiche citate sopra, si vuole soltanto rimarcare che la necessità di dare trasparenza al mercato dei terreni agricoli, anche tramite l'istituzione di sistemi informativi a supporto dell'attività estimativa, sia a livello macro che micro, è basilare al punto tale da avere costituito nel tempo uno specifico oggetto di studio da parte di alcuni autori (cfr. Grillenzoni 1970, 1991, 1992; Bertazzoli 1988; Grillenzoni e Bazzani 1988; Acciani e Carbone 2004). A tal proposito va ricordato che da qualche anno le attività di pubblicità immobiliare concernenti le compravendite di immobili sono gestite dai notai con l'impiego di mezzi informatici e telematici e pertanto l'auspicio di potere sfruttare (per esigenze scientifiche, professionali, ecc.) la banca dati dei prezzi fondiari esistente sembrerebbe oggi effettivamente attuabile, qualora si ottenesse l'indispensabile assenso del legislatore (Schimmenti, Ascuito, Mandanici e Viviano 2012).

Per quanto riguarda i dati sul mercato fondiario dell'INEA, annualmente sono disponibili i valori medi per cinque tipologie colturali (seminativi, prati e pascoli, frutteti, oliveti e vigneti), a livello provinciale e per zona altimetrica, i valori minimi e massimi, rilevati in alcune zone e per specifiche colture, nonché i canoni d'affitto, per alcuni tipi di fondi rustici.

Con riferimento alla metodologia d'indagine dell'Istituto, si rimanda alla pubblicazione "Il mercato fondiario in Italia" a cura di Andrea Povellato (INEA 1997) e alla "Nota informativa" sull'utilizzo della Banca dati dei valori fondiari, rilevabili entrambi nel sito internet dell'INEA.

Va, comunque, precisato in questa sede che fino al 1992, il procedimento adottato dall'INEA è stato quello del "metodo inventariale", consistente nella distinzione dei beni fondiari in funzione delle caratteristiche che esercitano maggiore incidenza agli effetti dei valori fondiari (asciutti/irrigui, arborati/nudi, grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiarie, vincoli contrattuali, ecc.); i valori fondiari erano suddivisi per zone agrarie omogenee in ambiti subprovinciali. A partire dal 1993, l'INEA ha apportato modifiche sostanziali al sistema di rilevazione puntuale dei dati concernenti singole compravendite, accantonandolo per motivi essenzialmente operativi (per le modeste risorse - finanziarie e umane - a disposizione degli uffici periferici dell'Istituto e per la difficoltà di reperimento di collaboratori -soprattutto mediatori o notai- disposti a fornire informazioni in modo continuo). L'Istituto ha scelto così di procedere alla rilevazione di valori medi riferiti a particolari tipologie di beni fondiari anche se, date le peculiarità del mercato fondiario condizionato dalla forte variabilità dei prezzi, con questo tipo di stima va scontata la difficoltà di individuare valori pienamente rappresentativi della reale situazione di mercato (Asciuto, Mandanici e Schimmenti 2009).

Nell'ambito della seconda fonte, invece, si richiama che il Valore Agricolo Medio nasce nel 1971 con l'emanazione della legge n. 865 del 22 ottobre 1971. Quest'ultima, la cosiddetta "Legge sulla Casa", prevede che riguardo agli espropri per pubblica utilità di aree esterne ai centri edificati, l'indennizzo da corrispondere al proprietario del fondo vada calcolato sulla base del Valore Agricolo Medio relativo alla coltura effettivamente praticata sul fondo stesso, tenendo anche conto del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Invece, nei casi in cui l'area da espropriare non sia effettivamente coltivata, la relativa indennità andrà commisurata al Valore Agricolo Medio corrispondente alla coltura prevalente nella zona del fondo e al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

Successivamente³, l'8 giugno 2001, viene emanato il D.P.R. n. 327/2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" (Testo A), pubblicato sulla G. U. della Repubblica Italiana n. 189, S. O. del 16/08/2001.

³ Dopo la frammentazione normativa che era stata causata dalla legge n. 10/1977 (Legge Bucalossi), dalla legge n. 385/1980 (Legge Tampone), dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 223/1983, dalla legge n. 359/1992 (Art. 5 bis).

Negli articoli 40, 41 e 42 di tale Testo sono regolate le modalità di determinazione dell'indennità. A tal proposito è importante sottolineare che, diversamente dalla legge 865/1971, nel comma 1 dell'art. 40, per le aree effettivamente coltivate, viene fatto riferimento al "Valore Agricolo", senza spiegare però quali siano le differenze tra quest'ultimo e il Valore Agricolo Medio al quale, invece, si rimanda nel comma 2 per le aree non effettivamente coltivate⁴.

Diversi studiosi hanno evidenziato la difficoltà di utilizzare i VAM ai fini dell'espletamento di indagini estimative e macroeconomiche riguardanti i valori fondiari. Si riportano di seguito i risultati di due lavori che ben inquadrano tali difficoltà.

Un vantaggio nell'utilizzo di questa fonte può derivare dal fatto che i valori dovrebbero riguardare 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 (Povellato A., 1997). A tal proposito, altresì, rimane aperto il problema di una non sufficiente definizione dei criteri che devono seguirsi nella determinazione dei VAM da parte delle Commissioni Provinciali Espropri. Infatti, dall'analisi di tali valori, non emerge con chiarezza quali siano stati i criteri seguiti per la loro determinazione, né è possibile verificare se tali valori siano effettivamente valori venali agricoli o meno [Circolare 1971, 1978]. Inoltre, non è dato sapere se i prezzi di tali terreni scaturiscono da una semplice media aritmetica, da una media ponderata o siano espressione del valore modale dei dati acquisiti per la stessa tipologia colturale e per la stessa regione agraria. Sappiamo, poi, che la delimitazione delle regioni agrarie scaturisce da una divisione del territorio nazionale in circoscrizioni (delimitate in un primo momento nel 1929 e, successivamente, modificate nel 1958) che fu effettuata per permettere indagini statistiche di settore a supporto della definizione delle linee di politica economica (Istat 1958) e non con scopi meramente estimativi (Inea 1997). Si comprende come l'adozione di tali delimitazioni a scopi estimativi, vista la grande varietà di valori fondiari all'interno delle circoscrizioni, possa spesso comportare una scarsa congruità dei relativi valori agricoli medi (Marone 2008).

In relazione, quindi, alle ataviche difficoltà di reperimento dei dati concernenti i valori fondiari, la scelta di basarsi sulle stime dell'INEA rimane in atto l'unica praticabile in particolar modo quando si vogliono svolgere analisi a livello macroeconomico.

Le ragioni fin qui esposte, dunque, hanno condotto all'impiego dei dati rileva-

⁴ La Corte Costituzionale, con la recente sentenza n. 181, depositata il 10/06/2011, ha peraltro dichiarato l'incostituzionalità dell'articolo 40, commi 2 e 3, del citato Testo unico (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327). La norma in questione faceva riferimento ai valori agricoli medi utilizzati ai fini della determinazione dell'indennità da offrire a titolo provvisorio per l'esproprio di aree non edificabili e per la stipula della cessione volontaria, con le maggiorazioni previste dall'art. 45 dello stesso Testo (triplicazione del VAM per proprietari coltivatori diretti, o equipollenti, o aumento del 50% per gli altri proprietari). La Corte non ha ritenuto estendibile tale declaratoria anche al comma 1 del citato art. 40. Il successivo decreto "Salva Italia" emanato alla fine del 2011, ha ribadito il riferimento ai VAM per il calcolo del valore di un terreno tenendo, comunque, conto di una serie di parametri correttivi.

ti dall'INEA per svolgere, nel prosieguo, le analisi macroeconomiche riguardanti l'evoluzione dei valori fondiari medi in Italia e in Sicilia.

La banca dati utilizzata è quella sul mercato fondiario dell'INEA che, seguendo la metodologia riferita da Povellato (1997) e riportata nella "Nota informativa sull'utilizzo della banca dati sul mercato fondiario" dell'INEA, fornisce, per il periodo 1970-2010, i valori fondiari medi annui regionali e nazionali, espressi in euro-lire fino al 2000, ed in euro dal 2001 in poi. Tali valori sono stati elaborati e analizzati sia in termini correnti che costanti, eliminando in quest'ultimo caso l'effetto dell'inflazione; più specificamente, i valori fondiari correnti del periodo osservato sono stati trasformati in valori del 2000⁵ utilizzando gli indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, FOI.

Nell'ambito dei due macroindicatori analizzati nel presente studio, al fine di correlare l'inflazione e valori fondiari si è costruita la curva dell'inflazione riportando il valore dell'indice 100 nel 1970 incrementato di anno in anno del tasso d'inflazione calcolato dall'ISTAT (indice FOI). Contestualmente si è ritenuto di valutare l'opportunità di svolgere l'analisi precedente utilizzando, questa volta, i valori dell'inflazione calcolati come variazione annuale del deflatore del PIL (Prodotto Interno Lordo); quest'ultimo è un numero indice che permette di determinare, annualmente, il prezzo medio dei beni finali prodotti nell'intera economia di un Paese⁶.

Con riferimento alla relazione intuitivamente ipotizzabile tra la redditività del settore agricolo e le quotazioni della terra nel mercato fondiario, si è pensato di correlare il valore aggiunto della branca agricoltura con il valore medio dei terreni agricoli, rilevati nel tempo in Italia e in Sicilia, sia in termini correnti che costanti (anno base 2000).

Più specificamente, dopo avere costruito le due serie storiche, nazionali e regionali, dei valori suddetti, in questo caso per il periodo 1980-2010, si è proceduto a misurare il grado d'interdipendenza tra il valore aggiunto dell'agricoltura e quello medio dei terreni agricoli, utilizzando il coefficiente di correlazione lineare di Pearson⁷.

⁵ I valori della terra in termini costanti, sono stati calcolati tramite i coefficienti pubblicati annualmente dall'ISTAT per tradurre all'attualità i valori monetari concernenti periodi trascorsi. In particolare, il valore medio deflazionato della terra, per ciascuno degli anni considerati, è stato determinato moltiplicando il corrispondente valore medio corrente per il coefficiente dell'anno cui il valore medesimo si riferisce e dividendo il prodotto così ottenuto per il coefficiente dell'anno 2000, scelto come base (cfr. la tabella ISTAT dell'anno 2011).

⁶ Tale indice, per ciascuno degli anni dal 1970 al 2010, è stato calcolato dividendo il rispettivo valore annuale del PIL nominale ai prezzi di mercato per il PIL reale ai prezzi di mercato (anno base 2000), e moltiplicando il risultato per 100. Successivamente, è stata ricavata, per ciascuna annualità del periodo 1971-2010, la variazione percentuale del deflatore del PIL dell'anno n rispetto a quello dell'anno $n-1$, che misura il tasso di inflazione da PIL di un anno rispetto al precedente (Fonte: www.starnet.unioncamere.it, sito della rete degli Uffici studi e statistica delle Camere di commercio).

⁷ Tale coefficiente r , pari alla media geometrica dei coefficienti di regressione che misurano, rispettivamente, la dipendenza della variabile Y dalla variabile X e viceversa, può essere calcolato come rapporto tra la covarianza YX e il prodotto tra le deviazioni standard di Y e di X , in formula

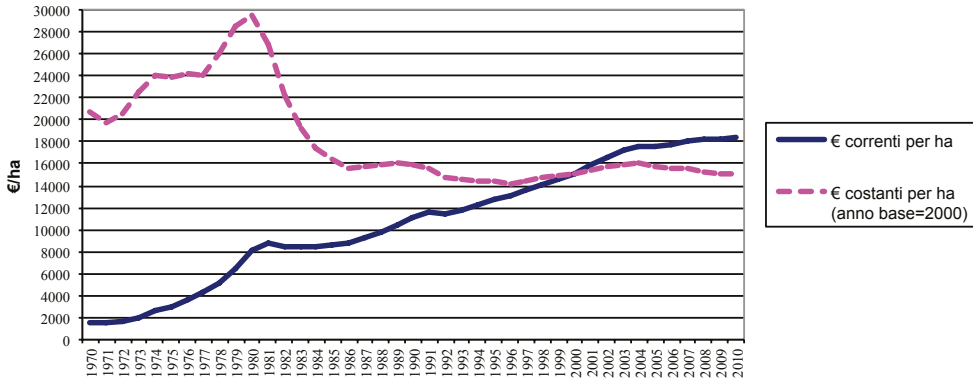
4. Evoluzione dei valori fondiari in Italia ed in Sicilia

In questo capitolo, rispettivamente nelle tre sezioni seguenti, saranno esaminati gli andamenti dei valori medi della terra in Italia e in Sicilia, nonché le relazioni esistenti tra gli stessi valori, l’inflazione e il valore aggiunto in agricoltura, registrati nel tempo.

4.1 Il contesto nazionale

Dall’esame dell’evoluzione del valore medio della terra in Italia, rilevato in euro correnti per ettaro durante il periodo 1970-2010, si rileva che negli anni settanta, dopo la sostanziale tenuta degli investimenti fondiari nel decennio precedente⁸, si sono mostrate chiaramente le caratteristiche di bene rifugio della terra (Fig. 1). In tale periodo, infatti, l’aumento della domanda di quest’ultima ne ha causato il visibile incremento di prezzo, rappresentato dall’impennata della curva dei valori medi correnti in esame.

Figura 1. Andamento del valore medio della terra in Italia.



Fonte: Elaborazioni su dati INEA - Banca dati dei valori fondiari (Serie storica dei valori fondiari medi per regione 1960-2010, vers. 2011-11) - e ISTAT.

$$r = \frac{s_{xy}}{\sqrt{s_x^2 \cdot s_y^2}} = \frac{s_{xy}}{s_x \cdot s_y}$$

Il coefficiente, adimensionale, varia tra +1 e -1, indicando i possibili gradi di correlazione tra le due variabili, per segno e intensità: r = +1 indica una correlazione positiva perfetta; 0 < r < + 1 indica una correlazione positiva non perfetta; -1 < r < 0 indica una correlazione negativa non perfetta; r = -1 indica una correlazione negativa perfetta; r = 0 indica che non c’è correlazione lineare tra le due variabili.

⁸ Il valore dei terreni agricoli negli anni '60 era sostenuto dalle politiche in favore della proprietà coltivatrice, con l’aumento della capacità di acquisto della terra attraverso la concessione di finanziamenti a tassi agevolati (Povellato 1997).

Più specificamente, le crisi petrolifere degli anni settanta hanno generato un aumento dell'inflazione⁹ che, a sua volta, ha determinato guadagni in conto capitale per chi è stato disposto a offrire prezzi crescenti nel mercato fondiario, assicurandosi così l'acquisto della terra, per lo più a fini speculativi estranei al mondo agricolo (Panattoni 1985). A seguito delle crisi energetiche, iniziate nella seconda metà del 1973, i valori fondiari hanno dunque manifestato una notevole tendenza al rialzo, fino al 1981.

Altre cause, tuttavia, hanno agito in modo endogeno all'interno del settore agricolo: la tendenza all'ampliamento delle aziende; l'affermarsi dal punto di vista economico di unità più efficienti; la tendenza dei proprietari a pagare prezzi molto elevati per poter acquistare terreni contigui a quelli delle loro proprietà, ecc.. [...] Una siffatta situazione è stata consolidata dalla favorevole congiuntura economica della seconda metà degli anni '70, caratterizzata da una apprezzabile redditività agricola, a causa dell'effetto combinato degli investimenti compiuti dagli agricoltori e della politica di supporto dei prezzi agricoli messa in atto dalla C.E.E. (Grillenzoni e Occhialini 1986).

Nella prima metà degli anni ottanta e in quelli restanti del decennio, si osservano, rispettivamente, una fase sostanzialmente di ristagno e una di lento aumento dei valori correnti della terra.

Nel primo periodo richiamato, i valori fondiari hanno manifestato una tendenza flettente per effetto della declinante redditività agricola e della ridotta domanda per usi extra-agricoli. Tale tendenza ha comunque perduto gran parte dell'intensità iniziale, tanto che nel 1985 e nel 1986 si è assistito ad una fase di assestamento con qualche sintomo di ripresa, laddove la domanda di terra ha registrato una relativa vivacità (Grillenzoni e Occhialini 1987).

Inoltre, gli investimenti finanziari, soprattutto titoli di Stato, iniziavano a presentarsi, in termini di redditività, sempre più interessanti¹⁰ (Grittani G., 1994). L'elevata remunerazione di tali obbligazioni (emesse dallo Stato per far fronte alle esigenze di spesa pubblica corrente) ha assorbito gran parte della liquidità posseduta dagli imprenditori capitalisti, ed anche dalle categorie coltivatrici. In breve, la propensione all'investimento fondiario che aveva portato nella seconda metà degli anni '70 alla cosiddetta riscoperta della terra, è diminuita o addirittura scomparsa (Grillenzoni e Occhialini 1986).

Altri elementi, che hanno contribuito a creare tale congiuntura nel mercato fondiario degli anni ottanta, sono il timore di un forte aggravio fiscale legato alla prospettata revisione degli estimi catastali, oltre all'azione di un'imposta patrimoniale straordinaria e all'incidenza dell'imposta di registro sulle vendite e gli acquisti (Zuccolo 1993).

⁹ L'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati – FOI –, rilevato annualmente dall'ISTAT, infatti, dal +5,6%, registrato nel 1972, è passato al +10,4%, del 1973; successivamente, tali variazioni percentuali si sono attestate saldamente oltre il 10% negli anni settanta e fino al 1984 (+10,6%), con un picco pari al 21,1%, rilevato nel 1980.

¹⁰ A tal proposito, per esempio, si ricorda che i Buoni Ordinari del Tesoro (BOT), con scadenza a 12 mesi, già nel 1980 garantivano rendimenti (semplici lordi) variabili tra un minimo pari al 13,64% e un massimo del 16,55%. Tali valori, nel 1982, si attestavano tra il 18,55% e il 19,98%, poi calavano lentamente ma, fino alla metà degli anni '90, in media, restavano saldamente sopra al 9% (Fonte: Dipartimento del Tesoro, www.dt.tesoro.it, link Archivio dati Storici).

Infine, riguardo alla PAC, si profila già il passaggio da un mercato protetto e da una significativa politica di sostegno dei prezzi ad un mercato aperto e ad una politica "orientata" dei redditi. Le nuove linee evolutive di tale politica, che mirano essenzialmente a contenere l'impiego dei mezzi di produzione e a ridurre progressivamente il prezzo dei prodotti agricoli e le loro eccedenze, con compensazioni non più legate direttamente alle quantità prodotte, hanno comportato effetti anche sul mercato fondiario (Grillenzoni e Ragazzoni 1995). In generale, infatti, la prospettiva di una progressiva riduzione del sostegno al reddito agricolo, al di là dell'effettiva ricaduta sulle entrate degli agricoltori, assieme alle consuete problematiche di mercato dei prodotti agricoli, ha generato perlomeno un atteggiamento di prudenza verso l'acquisto della terra (Asciuato, Mandanici e Schimmenti 2009).

Proseguendo l'analisi del mercato fondiario, anche negli anni novanta e fino al 2004, si osserva sostanzialmente un ritmo di crescita rallentato, anche se pressoché costante, dei valori della terra.

Com'è già avvenuto nel decennio precedente, anche in quello in esame permane la rarefazione dei soggetti extra-agricoli nelle compravendite dei terreni, mentre ne è una caratteristica la netta prevalenza degli agricoltori nel mercato fondiario (Grillenzoni e Ragazzoni 1995).

Negli anni '90, altresì, il fattore delle politiche di sostegno al reddito, almeno psicologicamente, entra prepotentemente in gioco nello stesso mercato. Il calo iniziale e la successiva crescita moderata delle quotazioni dei terreni, infatti, oltre alle contrazioni dei redditi, appaiono addebitabili alle prospettive incerte della politica agricola comunitaria (attuazione del Piano Mac Sharry). A conti fatti, anche se in realtà l'avvio della riforma della PAC è apparso meno punitivo delle attese, nel prosieguo nuove modifiche restrittive al regime di aiuti sono state decise a Bruxelles.

In ultimo, con riferimento alle variazioni dei valori medi correnti dei terreni agricoli rilevate negli ultimi anni, va sottolineato che le incertezze sull'evoluzione della PAC, richiamate in precedenza, sono state effettivamente confermate dalla nuova riforma che ha introdotto il regime di pagamento unico aziendale.

Più specificamente, il mercato fondiario ha registrato nel 2005 una brusca frenata. Le quotazioni medie nazionali hanno mostrato una sostanziale stabilità rispetto all'anno precedente, in chiaro contrasto con gli aumenti di qualche punto percentuale segnati negli anni passati. Per il 2005, in pratica, sembra ripetersi una situazione analoga a quella dei primi anni novanta, provocata dalla riforma Mac Sharry. La nuova riforma della PAC, entrata in vigore proprio nel 2005, ha modificato radicalmente i meccanismi di sostegno determinando un clima di incertezza e di prudenza nelle trattative per lo scambio di terreni. *Secondo gli operatori del settore, l'introduzione del pagamento unico aziendale, sotto forma di diritti all'aiuto assegnati agli agricoltori anziché ai proprietari del fondo, dovrebbe avere effetti significativi sul mercato della terra ma i pareri non sono del tutto concordi. La flessione registrata nel mercato fondiario deriva anche dall'andamento congiunturale dell'economia agricola non particolarmente brillante. Negli ultimi anni si sono alternate annate che hanno risentito di eventi climatici avversi ad annate in cui la congiuntura mercantile è stata negativa. La contrazione dei prezzi dei prodotti agricoli e l'aumento dei costi di produzione hanno inciso pesantemente sulle aspettative dei potenziali investitori (Povellato e Santi 2005).*

Successivamente, nel periodo 2006-2010, il mercato della terra ha generalmente manifestato solo un lieve aumento delle quotazioni correnti, in presenza di un'attività di compravendita piuttosto contenuta.

Con riguardo a questi ultimi anni, emerge come le difficoltà persistenti nei principali mercati agricoli, gli aumenti consistenti dei prezzi dei mezzi tecnici e la sfavorevole situazione economica generale riassumano le ragioni principali della stagnazione degli scambi nel mercato fondiario (Povellato 2009).

Pure in prospettiva, la crisi economica e l'aumento dell'indebitamento delle imprese agricole rappresentano ostacoli importanti alla ripresa del mercato fondiario che manifesta una parziale attività solo per i terreni più fertili, destinati a colture pregiate e ben dotati dal punto di vista delle infrastrutture idriche e logistiche. Anche i finanziamenti allo sviluppo rurale, che in passato potevano aver avuto effetti indiretti sul mercato fondiario, non sembrano più capaci di attivare l'interesse degli operatori (Povellato 2010)¹¹.

Dall'esame dei valori medi deflazionati della terra in Italia nel periodo 1970-2010, riportati sempre in Fig. 1, si rileva:

- la fortissima tendenza al rialzo dei valori deflazionati in oggetto durante gli anni settanta, soprattutto nei periodi 1971-1974 e 1977-1980;
- il rapido crollo dei valori durante la prima metà degli anni ottanta, fino al 1986, e la lievissima ripresa nei restanti anni del decennio;
- la leggera continua discesa dei valori della terra fino al 1996 (punto di minimo) e la sostanziale tenuta degli stessi nei rimanenti anni novanta e fino al 2010 (sia pure con andamenti variabili negli ultimi anni).

Si evince, infine, che il valore, a prezzi costanti, medio della terra nel nostro Paese, a fronte di quello del 1970 pari a quasi 21 mila euro per ettaro, al termine del lungo ciclo considerato si attesta poco oltre i 15 mila euro per ettaro, con un decremento pari al 27,4% (nello stesso periodo il valore a prezzi correnti è passato da 1.547 euro/ha a 18.431 euro/ha).

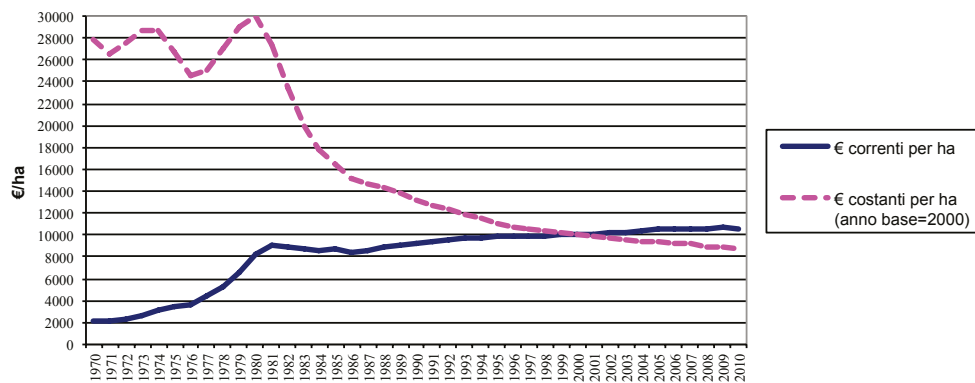
4.2 Il contesto siciliano

Dall'esame della serie storica dei valori correnti medi della terra in Sicilia, rilevati in euro per ettaro nel periodo 1970-2010 e riportati nella Fig. 2, si rileva durante gli anni settanta, come già osservato per il contesto nazionale, la forte impennata dei valori, con il picco raggiunto nel 1981; anche nel contesto regionale si manifesta chiaramente l'espressione di bene rifugio della risorsa terra.

In seguito, durante gli anni ottanta, i valori in esame calano fino al 1986, per poi risalire molto lentamente negli anni novanta, fino al 1996.

¹¹ Anche nel 2011 si sono rilevate quotazioni sostanzialmente stabili e attività di compravendita ridotta, in relazione al perdurare della crisi economica, amplificata dalla scarsa disponibilità di liquidità degli agricoltori e dalle difficoltà di accesso al credito (Povellato A, 2011).

Figura 2. Andamento del valore medio della terra in Sicilia.



Fonte: Elaborazioni su dati INEA - Banca dati dei valori fondiari (Serie storica dei valori fondiari medi per regione 1960-2010, vers. 2011-11) - e ISTAT.

Successivamente, sino al 2000, i valori rimangono sostanzialmente stazionari, intorno, più o meno, a 10.000 euro per ettaro. Poi, la crescita dal 2001 al 2007 e la seguente stabilità fino al 2010, attestano il valore medio della terra, alla fine del periodo considerato, poco sopra 10.500 euro/ha.

Confrontando le linee dei valori correnti rilevati in Italia e in Sicilia, altresì, si può evincere che la dinamica dei dati siciliani, fino alla metà degli anni ottanta, solo con lievi oscillazioni, segue piuttosto fedelmente quella dei valori nazionali.

Più specificamente, il dato della regione si mantiene al di sopra di quello nazionale fino al 1985 (8.680 euro/ha contro 8.649 euro/ha), poi la situazione si inverte dal 1986 al 2010 (10.626 euro/ha contro 18.431 euro/ha).

A proposito di quest'ultimo periodo, evidentemente, le generali incertezze e problematiche rilevate a livello nazionale, causate dal succedersi delle più stringenti riforme comunitarie e dall'andamento variabile dei mercati agricoli e finanziari, hanno pesato in modo molto più consistente sul mercato fondiario siciliano.

Per quanto concerne l'andamento dei valori medi deflazionati della terra in Sicilia, durante gli anni settanta, dopo l'altalenante andamento dei valori reali rilevato fino al 1977, si osserva la fortissima crescita degli stessi che raggiungono il massimo nel 1980 (Fig. 2).

In seguito, invece, con ritmi diversi, si manifesta un sostanziale declino del valore della terra: molto accentuato nel periodo 1980-1986; meno marcato dal 1987 al 1996; infine, più lieve fino al 2010.

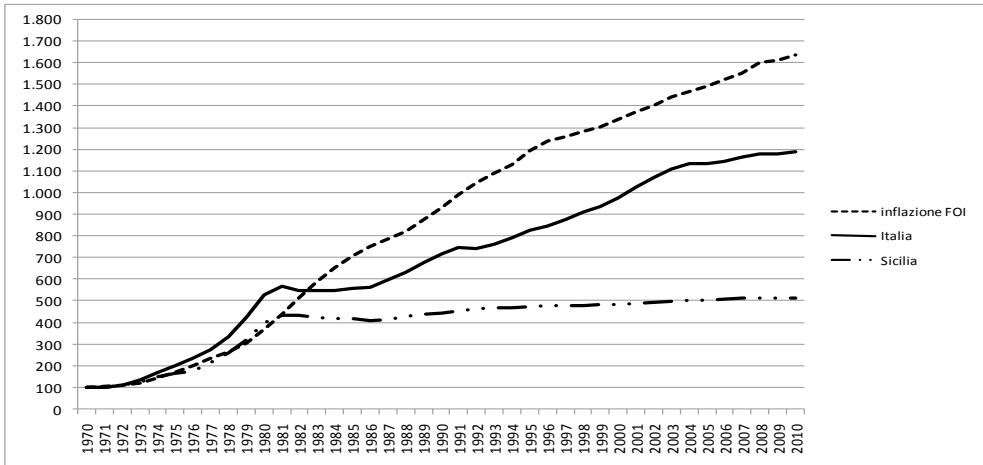
Anche in tal caso, mettendo a confronto le linee dei valori medi reali risultanti in Italia e in Sicilia, si può desumere che la dinamica dei dati siciliani, in generale, mostra un andamento pressoché simile a quella nazionale, ma con decrementi nettamente superiori. A tal proposito va senz'altro segnalato che in Sicilia il valore medio della terra, a prezzi costanti 2000, è passato da quasi 28.000 euro/ha, nel 1970, a circa 8.700 euro/ha, nel 2010, con un decremento del 68,8%, nettamente più consistente rispetto a quello nazionale (-27,4%).

4.3 Valore dei terreni, inflazione e valore aggiunto in agricoltura

Per proseguire lo studio macroeconomico del mercato fondiario nazionale e siciliano, facendo sempre riferimento ai rispettivi valori medi dei terreni agricoli pubblicati dall'INEA e, adesso, anche a quelli dell'inflazione ed ai valori aggiunti della branca agricoltura, di fonte ISTAT, sono state realizzate e analizzate alcune serie storiche che hanno permesso di evidenziare, nello stesso ordine, i rapporti esistenti tra i valori agricoli e i due nuovi elementi d'indagine.

In particolare, la Fig. 3 rappresenta l'andamento degli indici di variazione dei valori fondiari medi in Italia e in Sicilia, nonché del tasso di inflazione, calcolati a partire da un indice base pari a 100 nell'anno 1970.

Figura 3. Indici di variazione dei valori fondiari medi in Italia e in Sicilia, e dell'inflazione FOI (1970=100)



Fonte: Elaborazioni su dati INEA - Banca dati dei valori fondiari (Serie storica dei valori fondiari medi per regione 1960-2010, vers. 2011-11) - e ISTAT.

La curva dell'inflazione riporta il valore dell'indice 100 nel 1970 incrementato di anno in anno del tasso d'inflazione calcolato dall'ISTAT (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - indice FOI), mentre le linee riguardanti l'Italia e la Sicilia tratterraggiano il valore del medesimo indice aumentato di anno in anno delle corrispondenti variazioni annuali rilevate nei valori fondiari correnti, nazionali e siciliani. L'esame delle serie storiche degli indici dei valori fondiari e di quelli dell'inflazione mette in luce l'erosione del prezzo della terra rispetto a quello del paniere di beni e servizi del paese.

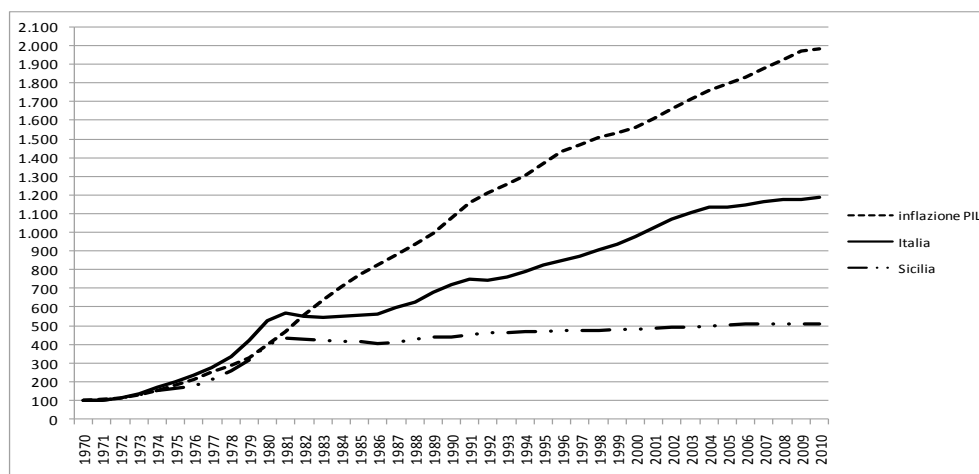
In particolare, dai primi anni ottanta si rileva una significativa e progressiva erosione del valore fondiario in Sicilia, a fronte di una maggiore tenuta -ma sempre in termini erosivi- di quello medio nazionale.

Nel considerare che il dato sull'inflazione impiegato sopra, pur estremamente significativo, non esprime l'andamento generale del livello dei prezzi di tutta l'economia nazionale, al fine di approfondire l'indagine intrapresa, si è ritenuto, altresì, di valutare l'opportunità di svolgere l'analisi precedente utilizzando, questa volta, i valori dell'inflazione calcolati come variazione annuale del deflatore del PIL (Prodotto Interno Lordo).

Dalla sovrapposizione dei valori degli indici di inflazione nazionali, ricavati tramite indici FOI e deflatore del PIL, dal 1971 al 2010 si rileva, sostanzialmente, un'evoluzione temporale molto simile ma, a osservare bene, il dato dell'inflazione da deflatore del PIL si mantiene al di sopra dell'altro durante quasi tutto il periodo osservato.

Per tale ragione, si è creduto di dover riproporre il confronto tra gli indici di variazione dei valori fondiari medi nazionali e siciliani, e, in questo caso, con quelli dell'inflazione derivata dal deflatore del PIL (Fig. 4).

Figura 4. Indici di variazione dei valori fondiari medi in Italia e in Sicilia, e dell'inflazione da Deflatore PIL (1970=100).



Fonte: Elaborazioni su dati INEA - Banca dati dei valori fondiari (Serie storica dei valori fondiari medi per regione 1960-2010, vers. 2011-11) - e ISTAT.

Anche in tal caso, fin dai primi anni ottanta (1982), si osserva che, in media, il valore della terra in Sicilia viene eroso via via dall'inflazione, ma in modo ancora più marcato rispetto a quanto evidenziato nel Fig. 3. Inoltre, la nuova analisi, rispetto alla precedente, mostra che dal 1983 anche gli indici dei valori fondiari medi nazionali, pur gradualmente, divergono più sensibilmente da quelli dell'inflazione, rimanendo sempre più bassi di questi fino al 2010.

Con riferimento alla relazione intuitivamente ipotizzabile tra la redditività del settore agricolo e le quotazioni della terra nel mercato fondiario, si è pensato di

correlare il valore aggiunto della branca agricoltura con il valore medio dei terreni agricoli, rilevati nel tempo in Italia e in Sicilia, sia in termini correnti che costanti (anno base 2000).

La Tab. 1, riporta le due serie storiche nazionali dei valori suddetti, dal 1980 al 2010.

Per misurare il grado d'interdipendenza tra il valore aggiunto dell'agricoltura e quello medio dei terreni agricoli, come già evidenziato, è stato utilizzato il coefficiente di correlazione lineare di Pearson.

Sia per quanto attiene i valori nazionali correnti, che quelli costanti, i rispettivi coefficienti, risultati pari a 0,82 e 0,64, mostrano, sia pure con gradi diversi, forti correlazioni lineari positive tra le due variabili esaminate.

Inoltre, riguardo alle stesse variabili, si rilevano variazioni percentuali nei valori aggiunti della branca agricoltura e nei valori medi dei terreni agricoli, del 2010 rispetto al 1980, analoghe per entità e segno, sia in termini correnti (rispettivamente, +123,13% per i valori aggiunti e +125,58% per quelli medi dei terreni) che costanti (nell'ordine, -49,47% e -48,90%).

Analogamente alle due serie dei valori nazionali, per lo stesso periodo, la Tab. 2 espone i dati storici concernenti la Sicilia.

Anche a livello della regione, i coefficienti di Pearson pari a 0,82 e 0,86, corrispondenti nell'ordine alle serie storiche dei valori correnti e di quelli costanti, manifestano importanti correlazioni lineari positive tra i valori aggiunti della branca agricoltura e i valori medi dei terreni agricoli, registrati in Sicilia nel periodo indagato.

In Sicilia, invece, a differenza del trend nazionale, le variazioni percentuali omologhe a quelle evidenziate sopra, mostrano segni corrispondenti ma entità – soprattutto in merito ai valori fondiari – sensibilmente diverse, sia in termini correnti (+106,38% per i valori aggiunti e +27,94% per quelli medi dei terreni) che costanti (rispettivamente, -53,26% e -71,03%).

5. Considerazioni conclusive

Il presente lavoro, pur caratterizzato da una prevalente finalità statistico-bibliografica, ha permesso di evidenziare alcuni elementi macroeconomici caratterizzanti il mercato fondiario nazionale e siciliano.

Lo studio dell'andamento del mercato fondiario in Italia nel periodo 1970-2010 ha evidenziato, da un lato, un aumento molto sostenuto del prezzo medio della terra a valori correnti, e, dall'altro, una modesta erosione delle quotazioni a prezzi costanti. Per la Sicilia, invece, il trend positivo a valori correnti è stato meno marcato, mentre quello negativo a prezzi costanti è risultato molto più consistente.

Più specificamente, nell'ambito delle indagini riguardanti gli andamenti dei valori della terra, quelli medi correnti in Italia, nel periodo 1970-2010, soprattutto, hanno fatto evidenziare:

- negli anni settanta, le caratteristiche di bene rifugio della terra, emerse principalmente per via delle crisi petrolifere (iniziate nella seconda metà del 1973) che hanno generato un forte aumento della domanda di terreni agricoli, a fini speculativi;

Tabella 1. Valore aggiunto dell'agricoltura e valore medio dei terreni agricoli in Italia.

Anni	Migliaia di euro correnti		Migliaia di euro costanti (anno base=2000)	
	Valore aggiunto agricoltura	Valore medio terreni agricoli/ha	Valore aggiunto agricoltura	Valore medio terreni agricoli/ha
1980	10.976.993,40	8,17	39.571.275,88	29,45
1981	12.287.705,52	8,82	37.322.196,17	26,79
1982	13.774.213,55	8,51	35.957.485,94	22,21
1983	16.246.875,08	8,49	36.884.797,48	19,27
1984	16.685.403,92	8,50	34.259.458,13	17,44
1985	17.472.799,57	8,65	33.028.869,15	16,35
1986	18.455.786,88	8,73	32.877.121,14	15,56
1987	19.151.612,17	9,24	32.609.501,80	15,73
1988	19.086.537,49	9,76	30.966.314,00	15,83
1989	20.443.859,40	10,51	31.120.819,35	16,00
1990	20.811.597,12	11,13	29.860.836,88	15,97
1991	23.198.083,53	11,60	31.274.999,74	15,64
1992	23.395.265,90	11,50	29.922.879,84	14,71
1993	23.225.891,37	11,83	28.506.181,45	14,53
1994	24.457.347,12	12,26	28.889.998,26	14,48
1995	26.491.691,04	12,79	29.692.594,89	14,34
1996	28.133.333,36	13,12	30.347.323,82	14,16
1997	28.469.315,87	13,56	30.189.242,75	14,38
1998	28.425.886,31	14,11	29.600.883,20	14,69
1999	28.679.166,88	14,53	29.408.684,64	14,90
2000	28.090.737,12	15,13	28.090.737,12	15,13
2001	28.402.911,88	15,89	27.657.843,44	15,48
2002	28.132.343,21	16,59	26.745.852,52	15,77
2003	28.537.939,02	17,18	26.473.588,90	15,94
2004	29.686.068,30	17,60	27.019.513,67	16,02
2005	26.392.882,20	17,61	23.602.537,74	15,75
2006	26.042.842,33	17,75	22.834.066,05	15,56
2007	26.523.913,93	18,07	22.876.348,66	15,59
2008	26.904.777,35	18,26	22.477.679,65	15,26
2009	24.168.360,34	18,28	20.037.837,70	15,16
2010	24.493.425,02	18,43	19.995.824,72	15,05

Fonte: Elaborazione su dati ISTAT e INEA.

Tabella 2. Valore aggiunto dell'agricoltura e valore medio dei terreni agricoli in Sicilia.

Anni	Migliaia di euro correnti		Migliaia di euro costanti (anno base=2000)	
	Valore aggiunto agricoltura	Valore medio terreni agricoli/ha	Valore aggiunto agricoltura	Valore medio terreni agricoli/ha
1980	1.169.928,17	8,31	4.217.507,34	29,94
1981	1.266.279,15	9,01	3.846.146,77	27,35
1982	1.328.561,13	8,95	3.468.199,33	23,37
1983	1.808.596,40	8,77	4.106.002,63	19,90
1984	1.640.919,05	8,65	3.369.232,04	17,76
1985	2.008.615,04	8,68	3.796.889,17	16,41
1986	1.927.792,16	8,48	3.434.167,11	15,11
1987	1.861.763,53	8,62	3.170.029,80	14,67
1988	1.898.052,42	8,87	3.079.431,63	14,39
1989	1.905.461,37	9,11	2.900.602,96	13,87
1990	1.845.520,87	9,20	2.647.985,03	13,20
1991	2.561.910,27	9,42	3.453.894,92	12,71
1992	2.429.441,42	9,60	3.107.290,34	12,28
1993	2.364.610,76	9,69	2.902.193,18	11,90
1994	2.191.874,13	9,73	2.589.129,53	11,49
1995	2.357.295,56	9,84	2.642.119,83	11,03
1996	2.490.363,78	9,92	2.686.346,30	10,70
1997	2.739.074,96	9,91	2.904.551,67	10,51
1998	2.661.853,48	9,97	2.771.882,40	10,38
1999	2.541.217,85	9,99	2.605.859,32	10,24
2000	2.612.762,82	9,99	2.612.762,82	9,99
2001	2.345.601,97	10,09	2.284.071,87	9,83
2002	2.225.476,55	10,21	2.115.794,88	9,71
2003	2.950.107,14	10,29	2.736.705,12	9,55
2004	2.789.257,36	10,39	2.538.711,98	9,46
2005	2.663.363,96	10,48	2.381.784,15	9,37
2006	2.568.700,70	10,58	2.252.207,37	9,28
2007	2.534.035,91	10,63	2.185.555,61	9,16
2008	2.674.959,32	10,62	2.234.803,05	8,87
2009	2.474.060,81	10,64	2.051.228,48	8,82
2010	2.414.528,76	10,63	1.971.161,40	8,67

Fonte: Elaborazione su dati ISTAT e INEA.

- in seguito, nella prima metà degli anni ottanta, una tendenza calante o di assestamento delle quotazioni, causata dalla redditività agricola declinante e dalla diminuita domanda per usi extra-agricoli, mentre nella seconda metà una fase di lento aumento dei valori (gli investimenti finanziari, soprattutto titoli di Stato, iniziavano a presentare redditività sempre più interessanti);
- negli anni novanta (fatto salvo il calo tra il 1991 e il 1992) e fino al 2004, un ritmo di crescita rallentato, praticamente costante, delle quotazioni fondiari (già dagli inizi degli anni '90, l'agricoltura italiana stava attraversando una fase di precarietà con calo dei redditi, riduzione dell'attività produttiva e prospettive incerte della politica comunitaria, orientata al disaccoppiamento);
- negli ultimi anni, in particolare, dopo la frenata nel 2005 (la nuova riforma della PAC, con il regime di pagamento unico in vigore proprio dal 2005, ha cambiato i meccanismi di sostegno generando prudenza nelle trattative per lo scambio di terreni), il mercato della terra ha mostrato generalmente soltanto un lieve aumento delle quotazioni correnti, con un'attività di compravendita piuttosto contenuta (soprattutto, persistono difficoltà nei principali mercati agricoli, aumenti consistenti dei prezzi dei mezzi tecnici e uno sfavorevole contesto economico generale).

Riguardo alla Sicilia, si è potuto ricavare che l'andamento dei valori medi correnti osservati si è mantenuto al di sopra di quello nazionale fino al 1985 (8.680 euro/ha contro 8.649 euro/ha), attestandosi successivamente sempre al di sotto di quest'ultimo (nel 2010, 10.626 euro/ha contro 18.431 euro/ha).

Relativamente ai valori medi deflazionati della terra in Italia, nello stesso periodo si sono desunti: negli anni settanta, e fino al massimo raggiunto nel 1980, la notevole tendenza al rialzo dei valori; nella prima metà degli anni ottanta, fino al 1986, il repentino crollo dei valori in esame, e, negli altri anni del decennio, la loro leggerissima ripresa; infine, sino al 1996 (punto di minimo), la lieve discesa dei valori della terra, e, negli altri anni novanta e duemila, fino al 2010, la tenuta delle stesse quotazioni.

Si deve pure rimarcare, in ultimo, che il valore deflazionato medio della terra in Italia, alla fine del ciclo esaminato, si è attestato poco oltre i 15 mila euro per ettaro, a fronte di quello del 1970 pari a quasi 21 mila euro per ettaro.

Anche con riferimento ai valori medi deflazionati della terra in Sicilia, si è rilevato un trend genericamente analogo a quello dei dati nazionali ma con decrementi delle quotazioni nettamente superiori (da 27.796 euro/ha, nel 1970, a 8.674 euro/ha, nel 2010).

Sempre in ambito macroeconomico, nel periodo 1970-2010, sia gli andamenti degli indici di variazione dei valori fondiari medi in Italia e in Sicilia, che quelli dei tassi d'inflazione (derivati sia dall'indice FOI che dal deflatore del PIL), hanno permesso di valutare la capacità della risorsa terra di mantenere o meno il proprio valor capitale nel tempo.

In tal senso, si è rilevato che sin dai primi anni ottanta (1982) il valore medio della terra in Sicilia è stato eroso dall'inflazione, in modo più marcato nel caso in cui quest'ultima è stata calcolata attraverso il deflatore del PIL piuttosto che trami-

te l'indice FOI. Nello stesso caso, altresì, dal 1983 anche gli indici dei valori fondiari medi nazionali, pur con gradualità, si sono distanziati da quelli dell'inflazione, mantenendosi più bassi di questi fino al 2010.

Con riferimento alla correlazione tra il valore aggiunto della branca agricoltura e il valore medio dei terreni agricoli (rilevati in questo caso per il periodo 1980-2010), in ambito nazionale i coefficienti di Pearson ottenuti, pari a 0,82 (valori correnti) e 0,64 (valori costanti), hanno confermato, pur con livelli differenti, forti correlazioni lineari positive tra le due variabili considerate.

Analogamente per la Sicilia, i rispettivi coefficienti determinati, pari a 0,82 e 0,86, hanno rivelato considerevoli correlazioni lineari positive tra i valori aggiunti della branca agricoltura e quelli medi dei terreni agricoli.

Tenuto conto della sostanziale stabilità negli ultimi anni dei valori fondiari in Italia ed in Sicilia, è ipotizzabile in futuro un incremento delle compravendite di terreni agricoli, consentendo alle imprese di aumentare la propria capacità competitiva, a condizione che migliorino le condizioni economiche generali e del settore agricolo e che si eliminino le difficoltà di accesso al credito.

Riportati i principali risultati scaturiti dallo studio, si deve senz'altro far osservare che le variabili esaminate possono giustificare soltanto parzialmente l'evolversi dei valori fondiari italiani e siciliani: non è, infatti, possibile affermare che solo esse abbiano agito sul mercato dei terreni agricoli né che il loro effetto sia stato, in concreto, quello descritto. Ciò nonostante, l'articolato resoconto di articoli e contributi proposti nel lavoro, sebbene risultato prevalente rispetto all'elaborazione analitica svolta, potrà costituire, con quest'ultima, una buona base di riferimento per sviluppare analisi scientifiche più specifiche e innovative.

Bibliografia

- Acciani C., Carbone G. (2004). Mobilità e trasparenza del mercato dei terreni agricoli. *Genio Rurale* 1: 3-7.
- Asciuto A., Mandanici S., Schimmenti E. (2009). L'evoluzione del mercato fondiario in Sicilia. *Estimo e Territorio* 4: 42-54.
- Bazzani G.M. (1987). Il valore dei beni fondiari. *Aestimium* 17: 64-76.
- Bertazzoli A.F. (1988). L'analisi quantitativa dei mercati fondiari. *Aestimium* 18: 25-37.
- Bortolozzo D. (2008). Mercato fondiario agricolo in crescita rallentata. *Estimo e Territorio* 3: 16-23.
- Chironi G. (1984), *Economia Agraria*. Editoriale Ragno, Palermo.
- Cipolotti G.B. (1995), *Analisi della mobilità fondiaria nella provincia di Udine*. INEA, Osservatorio di Economia Agraria per il Friuli Venezia Giulia.
- Di Fazio S. (1990). Valori agricoli medi e mercato fondiario: esperienze nel Catanese. *Genio Rurale* 6: 60-64.
- Gallerani V., Grillenzoni M. (1983). Mercato fondiario e inflazione. *Rivista di Economia Agraria* 38(1): 167-178.
- Gioia M, Mari F. (a cura di) (2012). *Il valore della terra. Un contributo alla conoscenza del mercato italiano dei terreni agricoli attraverso i dati della RICA*. INEA, collana RICA, Quaderni, Roma.
- Grillenzoni M. (1970). La "Banca dei prezzi" per una maggiore trasparenza del mercato fondiario", *Genio Rurale* 5: V/21-V/25.
- Grillenzoni M. (1991). I sistemi informativi a supporto dell'attività estimativa. *Genio Rurale* 1: 101-104.

- Grillenzoni M. (1992), Informazione e trasparenza nel campo immobiliare. *Aestimum* 28: 7-20.
- Grillenzoni M., Bazzani G. M. (1988), La "Banca dei prezzi": sistema integrato di rilevazione ed analisi della dinamica fondiaria. *Genio Rurale* 9: 11-16.
- Grillenzoni M., Occhialini S. (1986). La congiuntura dei valori fondiari nello scenario degli anni '80. *Aestimum* 16: 58-71.
- Grillenzoni M., Occhialini S. (1987). Lo studio del mercato fondiario in Italia. *Genio Rurale* 1: 19-28.
- Grillenzoni M., Ragazzoni A. (1995). Mercato fondiario: un'interpretazione comparata. *Genio Rurale* 4: 70-76.
- Grittani G. (1994). *Il mercato delle terre fra passato e futuro*. *Genio Rurale* 5: 45-49.
- INEA, *Annuario dell'Agricoltura Italiana*, vari anni, Roma.
- ISTAT (2012). *Dati 6° Censimento generale dell'agricoltura 2010*. Roma.
- Marone E. (2008). Alcune riflessioni sul Valore Agricolo e sul Valore Venale nel Testo Unico sugli espropri alla luce di alcune recenti innovative sentenze. *Aestimum* 52: 53-68.
- Marone E. (a cura di) (2008). Riforma della PAC, evoluzioni tecnologiche e trasformazioni ambientali: aspetti economici, estimativi, giuridici e urbanistici, *Atti del XXXVII Incontro di studio del Ce.S.E.T.* 1-230.
- Panattoni A. (1985). *Elementi di politica agraria*. UTET, Torino.
- Polelli M., Corsi S. (2008). Nuovi modelli interpretativi delle dinamiche del mercato fondiario. *Atti del XXXVII Incontro di studio del Ce.S.E.T.* 51-66.
- Povellato A. (a cura di) (1997). *Il mercato fondiario in Italia*. INEA.
- Povellato A., Santi G. (2005). *Landamento del mercato fondiario in Italia nel 2005*. Sintesi dei risultati, INEA.
- Povellato A. (2009). *Landamento del mercato fondiario in Italia nel 2009*. Sintesi dei risultati, INEA.
- Povellato A. (2010). *Landamento del mercato fondiario in Italia nel 2010*. Sintesi dei risultati, INEA.
- Povellato A. (2011). *Landamento del mercato fondiario in Italia nel 2011*. Sintesi dei risultati, INEA.
- Schimmenti E., Asciuato A., Mandanici S., Viviano P. (2012). L'utilizzo della regressione multipla nelle indagini estimative condotte in mercati fondiari attivi: il caso studio di oliveti e vigneti in un territorio siciliano". *Aestimum* 60: 53-84.
- Zuccolo A. (1993). La formazione del prezzo sul mercato fondiario italiano: 1961-1987. *La Questione Agraria* 51: 45-64.

Siti web consultati

- Nota informativa sull'utilizzo della banca dati dei valori fondiari*. INEA. www.inea.it/mercato-fondario/banca-dati
- Sito internet dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.it .
- Sito internet dell'Agenzia del Territorio www.agenziaterritorio.it .
- Sito internet della Banca d'Italia www.bancaditalia.it .
- Sito internet del Dipartimento del Tesoro – Ministero dell'Economia e delle Finanze – www.dt.tesoro.it .
- Sito internet dell'INEA www.inea.it .
- Sito internet dell'ISMEA www.ismea.it .
- Sito internet dell'ISTAT www.istat.it .
- Sito internet della rete Uffici studi e statistica delle Camere di commercio www.starnet.unioncamere.it .