

CARMELO STURIALE

ASPETTI DEL MERCATO FONDIARIO IN ZONE AGRICOLE INTERESSATE A CAMBIAMENTI DI UTILIZZAZIONE ECONOMICA DELLA TERRA.

1. Fra i molteplici effetti dello sviluppo economico nel settore agricolo quello della sottrazione alle corrispondenti coltivazioni di aree più o meno vaste, assorbite dalle domande addizionali di terra per usi extragricoli, ne rappresenta uno dei più complessi e vistosi, anche se tra i meno approfonditi dalla letteratura economica, specialmente italiana. A sottolineare l'importanza del fenomeno basti pensare alle crescenti superfici sottratte all'esercizio dell'agricoltura nel nostro Paese per infrastrutture pubbliche, insediamenti industriali, sviluppo urbano e suburbano delle città, residenze secondarie a fini di villeggiatura, ecc., con manifestazioni analoghe a quelle da tempo verificatesi tanto negli Stati Uniti ed in Francia quanto nel Regno Unito ed in altri Paesi dell'Europa occidentale.

Tali processi evolutivi scatenano competizioni sempre maggiori tra usi agricoli ed extragricoli della terra, con forte lievitazione dei prezzi dei suoli nelle aree interessate ed abbandono delle attività agricole a vantaggio di altre utilizzazioni economiche della terra. Tutto ciò comporta, da un lato, l'esigenza di elaborare strategie di pianificazione del territorio per una migliore valorizzazione delle risorse (senza tralasciare un'adeguata tutela del paesaggio) e, dall'altro, l'insorgenza di forme di mercato terriero che, per tipi di operatori interessati e per parametri di formazione dei prezzi, si allontanano sempre più da quelle tradizionali.

Un esempio notevole di mercato fondiario caratterizzato dalla presenza delle componenti accennate, ininfluenti o quasi in quelli esistenti nelle zone a "vocazione" esclusivamente agricola, si ha nel Versante sudorientale dell'Etna. In tale zona lo sviluppo degli usi residenziali e ricreativi della terra a scapito di quelli agricoli ha assunto ritmi e manifestazioni tali da sollecitare un vasto programma di ricerche da parte dell'Istituto di Economia e Politica Agraria di Catania, e ad alcuni suoi principali risultati faremo riferimento in questa sede per illustrare gli aspetti specifici del mercato fondiario della zona, in rapporto al tema ed agli scopi dell'incontro di studio di Firenze (1975), promosso ed animato dal prof. Sorbi.

2. Lo sviluppo degli usi residenziali e ricreativi della terra nel Versante sudorientale dell'Etna, si è concentrato in una fascia altimetrica compresa all'incirca fra 200-300 e 1.000 metri, nella quale ricadono ben 22 comuni della provincia di Catania, con superfici più o meno direttamente interessate dell'ordine di 40 mila ettari, dislocate entro un raggio di 15-20 chilometri ed oltre dal capoluogo. Trattasi di zona caratterizzata da condizioni climatiche, paesaggistiche, di salubrità dell'aria assai ricercate per residenze stagionali di villeggiatura e/o per week-end, verso la quale non a caso si è indirizzata la domanda di terra della popolazione urbana, già a partire dagli inizi degli anni sessanta.

La consistenza delle superfici sottoposte al passaggio della terra dagli usi agricoli a quelli residenziali e ricreativi, acquisite attraverso dettagliati rilievi

presso gli Uffici competenti delle Amministrazioni dei 22 comuni, dell'ANAS, dell'ESA e dell'Amministrazione Provinciale di Catania, ascendono a 4.635 ettari. Di tali superfici, 4.350 ettari riguardano "piani di lottizzazione" (12.700 lotti), progetti di villini o costruzioni assimilabili (16.700 progetti), regolarmente approvati, nonché "piani di lottizzazione", villini, ecc., eseguiti in assenza della prescritta approvazione del relativo progetto, mentre i rimanenti 285 ettari sono occupati da infrastrutture pubbliche realizzate dai suddetti Enti.

La preesistente utilizzazione delle citate superfici, individuata attraverso l'accertamento della corrispondente situazione catastale adeguatamente aggiornata ed integrata con indagini ad hoc, è risultata costituita per il 53% da vigneto, per il 20% da agrumeto, per l'11% da frutteto e per il residuo 16% da incolto o altre qualità di coltura; l'aliquota del vigneto era ancora più elevata nel periodo 1961-67, il che rivela come in una prima fase furono soprattutto i vigneti a mutare destinazione economica.

Per evidenziare l'importanza assunta dai processi in questione nella zona in esame, basti pensare che i predetti 4.635 ettari incidono per il 12% sulla corrispondente superficie territoriale e per il 20% su quella agraria e forestale. Ove si consideri, tuttavia, che lo sviluppo degli usi residenziali e ricreativi della terra ha avuto influssi più o meno incisivi sull'intera zona, promuovendo azioni di accaparramento dei suoli suscettivi di utilizzazioni economiche extragricole, emerge come le suddette incidenze non esprimano a sufficienza la portata del fenomeno.

L'intensa attività di scambio del bene fondiario, ha comportato una notevole redistribuzione della proprietà preesistente, poiché le 4-5 mila ditte originarie interessate, anche attraverso ripetuti mutamenti di possesso, hanno dato luogo a diverse decine di migliaia di nuove proprietà, con riduzione delle ampiezze più diffuse (500-2.000 mq contro i preesistenti 2.000-10.000 mq) e con larga surrogazione dei proprietari locali con quelli provenienti specialmente da Catania.

3. Nelle zone agricole del nostro Paese interessate a diffusi fenomeni di cambiamento di utilizzazione economica dei suoli, tendono gradualmente ad emergere e consolidarsi regimi di mercato terriero più o meno differenziati rispetto a quelli propri delle zone specificatamente agricole, nonché a registrarsi un crescente allargamento della forbice dei prezzi fra le terre del primo tipo e quelle del secondo, da attribuirsi precipuamente ai forti aumenti dei valori unitari dei suoli, correlati ovviamente alle suscettività d'impiego extragricolo.

Con specifico riferimento al Versante sudorientale dell'Etna, lo sviluppo degli usi residenziali e ricreativi della terra ha avuto, infatti, notevoli effetti sul mercato fondiario, avendo provocato, fra l'altro, la comparsa di nuovi tipi di operatori ed una marcata lievitazione dei prezzi dei suoli. Quanto ai nuovi tipi di operatori, essi s'inseriscono tra proprietari terrieri originari ed acquirenti finali (per i quali la terra rappresenta sostanzialmente un bene di consumo) e sono costituiti da speculatori, subspeculatori, speculatori-lottizzatori, ecc., figure, queste, che possono esercitare ad un tempo tanto la domanda quanto l'offerta di terra (dando luogo a ripetuti passaggi dei suoli prima di per-

venire all'acquirente finale) e disimpegnare funzioni miranti a renderemaggiormente appetibile il bene fondiario per la nuova destinazione. Altra categoria di operatori nel mercato in questione è quella dei mediatori (a diverso livello di organizzazione), i quali attraverso un'imponente campagna di pubblicizzazione e l'adozione di flessibili modalità di vendita delle terre in oggetto conferiscono elevata trasparenza al mercato medesimo.

Per quel che concerne il regime di mercato delle terre agricole suscettive di utilizzazioni residenziali o ricreative, esso ad un primo grossolano esame può essere assimilato a quello di concorrenza perfetta per numerosità di offerenti e richiedenti, per il gran numero di compravendite, per l'elevata trasparenza, per l'apparente omogeneità della terra e per la stessa facilità di entrata nel mercato dal lato sia della domanda sia dell'offerta. Un'analisi più attenta della situazione consente tuttavia d'individuare, in luogo del mercato fondiario relativamente poco differenziato esistente prima dell'inizio dei processi evolutivi accennati o di quello di perfetta concorrenza risultante ad un primo esame, un mercato assai differenziato, costituito da tutta una serie di mercati parziali, in rapporto alla molteplicità delle figure di offerenti e di acquirenti, alle differenziazioni qualitative della terra (eterogeneità dei caratteri naturali ed acquisiti in relazione alle prossime o future destinazioni ricreative o residenziali) ed a quelle prodotte dalle mutevoli regolamentazioni urbanistiche (nell'ambito dello stesso comune e fra un comune e l'altro). Trattasi, pertanto, di mercati tipicamente imperfetti fra loro interdipendenti e contraddistinti da limitata apertura così dal lato dell'offerta originaria (per inidoneità di parte delle aree ad essere destinate agli usi extragricoli suddetti per loro stesse caratteristiche o per vincoli disposti dalla regolamentazione vigente) come da quello della domanda finale (per l'ineguale possibilità di accesso a tale categoria di beni alle popolazioni).

E' da rilevare infine come lo sviluppo degli usi residenziali e ricreativi della terra comporti anche degli influssi sul mercato dei suoli non direttamente interessati al fenomeno, e ciò sia nell'ambito della zona che al di fuori di essa. Nella stessa zona, invero, in vista di crescenti cambiamenti di utilizzazione economica, si registrano generali lievitazioni di prezzo e fenomeni di accaparramento di aree più o meno estese. In quelle limitrofe o comunque prossime, pur non esistendo estesi fenomeni di competizione tra usi agricoli e non agricoli della terra (Piana di Catania, per esempio), la domanda esercitata soprattutto da proprietari coltivatori che, avendo alienato i loro fondi ubicati nel Versante sudorientale dell'Etna, mirano ad acquisire nuove terre sulle quali organizzare proprie aziende e continuare l'esercizio dell'attività agricola, provoca in talune aree apprezzabili aumenti nei valori fondiari.

4. Per quanto si riferisce ai prezzi dei suoli interessati ai cambiamenti di utilizzazione economica per fini ricreativi e residenziali, le acquisizioni svolte nella zona in esame con apposito questionario su un campione di circa 200 casi e riferentesi a compravendite avvenute nel 1971-73, opportunamente elaborate, hanno consentito di accertare i relativi livelli ed i principali fattori che agiscono sulla loro formazione.

Quanto al primo punto, elementi sufficientemente indicativi possono

rintracciarsi nel seguente prospetto, nel quale i valori (espressi in milioni di lire correnti per ettaro) sono ordinati per qualità di coltura. I prezzi in questione sono riferiti all'attività di scambio tra proprietari originari ed acquirenti finali od intermedi (speculatori, speculatori-lottizzatori, ecc.) ed a terre agricole in attesa di essere "adattate" agli usi residenziali e ricreativi.

Qualità di coltura	1958-60 (a)	1971-73 (b)	Indice (b/a)
Vigneto	0,50-1,00	10,0-40,0	20,0-40,0
Agrumeto	7,00-10,00	20,0-50,0	2,9-5,0
Frutteto	1,00-2,00	12,0-40,0	12,0-20,0
Bosco	0,70-1,70	8,0-35,0	11,4-20,6
Incolto	0,10-0,15	6,0-28,0	60,0-186,7

Come si vede, dall'epoca delle prime manifestazioni del fenomeno al 1971-73 si registra un generale forte aumento dei prezzi dei suoli, aumento avvenuto in rapporto tendenzialmente inverso rispetto ai valori di partenza; per le destinazioni produttive con bassi valori iniziali si hanno gl'incrementi più alti (incolti, con incrementi di 60-186 volte) e per quelle con elevati valori iniziali gl'incrementi più bassi (agrumeti, con incrementi di 3-5 volte). Contestualmente si assiste ad un allargamento del divario fra prezzi minimi e massimi per la medesima qualità di coltura, che passa da rapporti dell'ordine di 1:2 di 10-15 anni fa a rapporti di 1:4 od 1:5 nel 1971-73.

Una siffatta evoluzione del prezzo delle terre non può non ascriversi che ad una diversa composizione strutturale della rendita e delle quasi rendite, dato che i fattori naturali ed acquisiti influenti sulla qualità dei suoli per usi residenziali e ricreativi sono, com'è ovvio, differenti da quelli agenti sul valore delle terre con destinazione agricola.

Con riferimento alla zona d'indagine, è stato possibile accertare che i fattori di maggior peso sulla formazione del prezzo dei suoli sono:

- *fra quelli naturali*, l'ambiente fisico in rapporto alla facilità di costruzione, la posizione rispetto alla città ed al centro urbano locale, l'andamento climatico durante l'epoca di maggior utilizzazione (periodo estivo), le condizioni naturali del paesaggio (presenza o meno di zone verdi e di panoramicità, soprattutto);
- *fra quelli acquisiti*, l'esistenza o meno d'infrastrutture (viabilità, acqua potabile, energia elettrica, reti telefoniche, ecc.) e le difficoltà che s'incontrerebbero per realizzarle, la diffusione di piante ornamentali ed ombreggianti, la situazione nei confronti della nuova regolamentazione urbanistica (as-sai differenziata), le modalità di pagamento, ecc.

Ovviamente, nella formazione del prezzo delle terre in questione, i suddetti fattori assumono incidenze differenti da caso a caso e sono fra loro concatenati in forma assai varia, onde viene a determinarsi una situazione estremamente mutevole e complessa, tale da rendere difficile, da un lato, l'apprezzamento dell'azione di ciascun fattore sul prezzo accertato e, dall'altro, la messa a punto di una graduatoria di merito delle terre agricole sottoposte a cambiamenti di utilizzazione economica, al di là di precisi riferimenti temporali e spaziali.