

Il mercato dei fondi affittati

di Vittorio Gallerani

Riteniamo, innanzitutto, di dover spendere alcune parole per illustrare la tesi implicita nel titolo stesso della comunicazione: vale a dire che i fondi affittati danno luogo a forme di mercato autonome e differenziate rispetto a quelle inerenti ai fondi liberi da vincoli contrattuali.

A questo scopo sono sufficienti alcune brevi osservazioni, in quanto questo fenomeno è largamente noto ed è stato oggetto di trattazione in diverse e qualificate sedi¹.

L'esistenza di un autonomo mercato dei fondi affittati sembrerebbe implicitamente essere ammessa anche dalla legge n. 865/71, dove all'art. 16, si precisa che i « «valori agricoli medi » sono riferiti a terreni... « considerati liberi da vincoli contrattuali ».

La legge 11.2.1971, n. 11 statuisce per i fondi affittati la seguente normativa:

- fissazione del canone in base al reddito catastale;
- proroga del contratto di locazione a tempo indeterminato;
- diritto di prelazione dell'affittuario.

Queste norme determinano per i fondi affittati forme peculiari di mercato, che si differenziano da quelle del mercato fondiario considerato nel suo complesso.

In estrema sintesi, tali peculiarità si concretizzano in un minor grado di scambiabilità dei beni affittati e in un regime di pseudo monopolio in cui si vengono a formare i prezzi.

¹ A. Antonietti, *Il prezzo d'uso dei beni fondiari*, Edizioni Agricole, Bologna, 1952; C. Vanzetti, *L'equo canone di affitto*, Rivista « Agricoltura delle Venezie », n. 5, 1956; A. Panattoni, *Il mercato fondiario*, in « Venti anni di agricoltura », Edagricole, Bologna, 1976.

L'accentuazione di tali caratteristiche è, tuttavia, di tale entità da giustificare l'assunto dell'esistenza di un autonomo mercato dei fondi affittati e lo studio delle sue forme di estrinsecazione.

Si commetterebbe altresì una grossolana approssimazione, se si considerasse per i fondi affittati una struttura omogenea di mercato, dato che lo stesso assume connotati diversi a seconda che si tratti:

- di affittanza a conduttore non coltivatore oppure di affittanza a coltivatore diretto;
- di acquirente coltivatore sul fondo o di altro operatore economico.

Crediamo che questa, pur breve e sintetica, premessa sia sufficiente a mettere in evidenza le difficoltà e le incertezze che deve affrontare il Perito quando è chiamato ad esprimere giudizi di stima in merito a fondi affittati.

Il procedimento di stima comparativo per valori unitari presenta notevoli limiti applicativi, in quanto il ridottissimo numero di compravendite di fondi affittati rende estremamente difficoltoso reperire sul mercato informazioni quantitative sufficientemente ampie ed articolate.

D'altra parte, il procedimento di stima analitico, esposto dal Lechi, presuppone la stima di dati elementari, quali il saggio di capitalizzazione, la durata del contratto, ecc., di non sempre facile quantificazione².

La trasparenza del mercato rappresenta in ogni caso una condizione pregiudiziale per una corretta e rispondente soluzione del quesito di stima.

In questa comunicazione desidero esporre alcuni risultati di una analisi comparata dei valori fondiari rilevati dalla « Banca dei prezzi » negli anni '70 per poderi « liberi » e per poderi affittati.

Si tratta di un primo contributo allo studio del mercato dei fondi affittati, che ci ripromettiamo di approfondire nell'ambito delle ricerche programmate dalla « Banca dei prezzi ».

I dati analizzati si riferiscono ai prezzi di mercato di beni fondiari della pianura dell'Emilia-Romagna, rilevati nel periodo 1970-1978.

In tale periodo i trasferimenti osservati hanno interessato com-

² F. Lechi, *La valutazione dei terreni in affitto in relazione alla recente legislazione*, Rivista « Genio Rurale », n. 5, 1972.

più o meno plessivamente oltre 7.000 ettari, corrispondenti ad una media annuale di circa 800 ettari³.

Nella tab. n. 1 sono riportati per ciascun anno i prezzi medi ponderati di compravendita, distintamente per i fondi a conduzione diretta e per i fondi condotti in affitto, con indicazione della differenza tra le due serie di dati, espressa in valore assoluto ed in termini percentuali.

TAB. 1 - *Analisi comparata dei prezzi di mercato dei fondi a conduzione diretta e dei fondi affittati.*

(Migliaia di Lire per Ha.)

Anni	Prezzi osservati				Valori interpolati			
	CD	A	CD-A	A/CDx100	CD	A	CD-A	A/CDx100
1970	3.175	2.000	1.175	63	3.055	1.955	1.100	64
1971	2.525	1.780	745	70	2.765	1.865	900	67
1972	2.600	1.820	780	70	2.480	1.775	705	72
1973	3.865	2.705	1.160	70	2.940	1.820	1.120	62
1974	4.995	3.445	1.550	69	4.995	3.685	1.310	74
1975	6.170	4.275	1.895	69	7.055	5.550	1.505	79
1976	9.030	7.870	1.160	87	9.110	7.415	1.695	81
1977	9.350	8.755	595	94	11.165	9.280	1.885	83
1978	15.080	11.855	3.225	79	13.225	11.145	2.080	84

CD = fondi a conduzione diretta

A = fondi condotti in affitto.

Le due serie di prezzi osservati sono state sottoposte ad analisi di regressione lineare in funzione dell'anno di riferimento⁴. I valori interpolati sono riportati nella seconda parte della tab. n. 1.

³ Aggiornamento al 1978 della documentazione riprodotta in: M. Grillenzoni, V. Gallerani, *Primo contributo per lo studio del mercato fondiario in Emilia-Romagna*, Rivista « Genio Rurale », n. 6, 1973; M. Grillenzoni, V. Gallerani, *Analisi del mercato fondiario in Emilia-Romagna* (Secondo contributo, 1973-75), Rivista « Genio Rurale », n. 9, 1977.

⁴ Mediante il metodo dei minimi quadrati, sono state stimate due distinte funzioni lineari per il periodo 1970-1972 e per il periodo 1973-1978. Nel primo triennio, precedente l'avvio del fenomeno inflattivo, i valori risultarono sostanzialmente stabili, mentre dal '73 prese l'avvio la lievitazione continua e sostenuta dei valori fondiari.

Fondi a conduzione diretta

— periodo '70-'72 $\hat{V}f = 3341,67 - 287,5 T$ ($r^2 = 0,65$)

— periodo '73-'78 $\hat{V}f = 881,67 + 2057,14 T$ ($r^2 = 0,90$)

Fondi in affitto

— periodo '70-'72 $\hat{V}f = 2046,67 - 90 T$ ($r^2 = 0,59$)

— periodo '73-'78 $\hat{V}f = -43,33 + 1865 T$ ($r^2 = 0,95$)

Nel periodo considerato i valori dei fondi a conduzione diretta e dei fondi affittati presentano un andamento abbastanza omogeneo. Quotazioni sostanzialmente stabili, con lieve tendenza al ribasso nel triennio 1970-'72; quotazioni decisamente intonate al rialzo a partire dal '73.

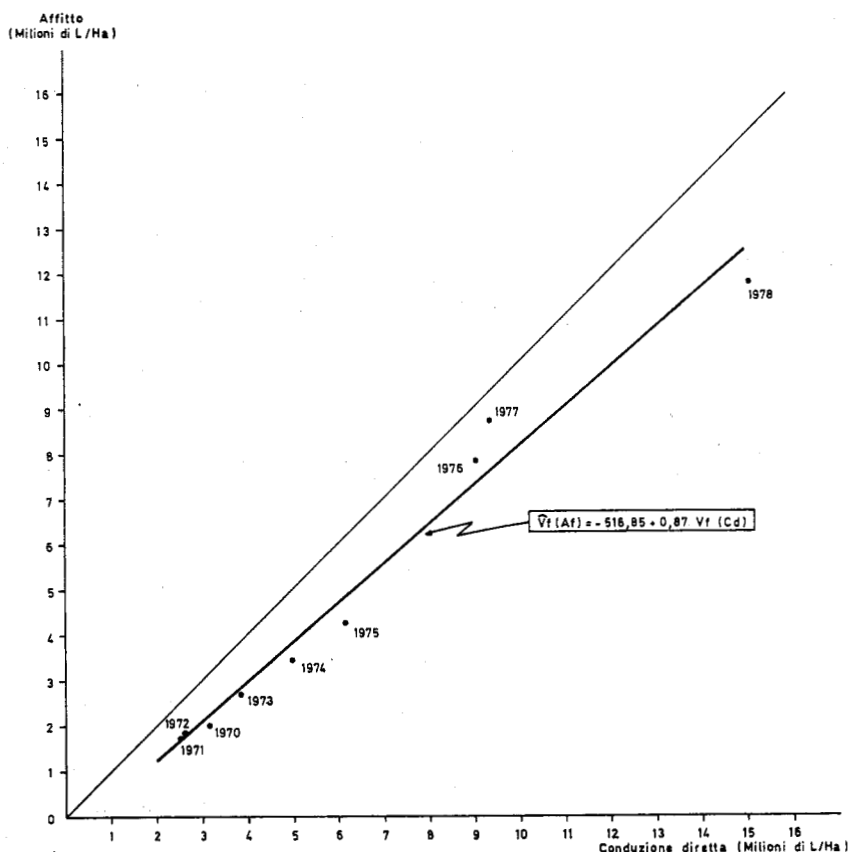


FIG. 1

Particolarmente interessante è l'analisi del periodo 1973-'78, in cui si evidenzia che la differenza tra valore dei fondi a conduzione diretta e valore dei fondi affittati aumenta in valore assoluto, mentre decresce in termini percentuali.

Per meglio chiarire il rapporto esistente tra mercato dei fondi

« liberi » e mercato dei fondi « vincolati », si è provveduto a stimare il valore dei fondi affittati (variabile dipendente) in funzione del valore dei fondi a conduzione diretta (variabile indipendente).

La funzione stimata è riportata nella fig. n. 1⁵.

L'andamento della retta interpolatrice mette in evidenza il progressivo divergere tra valori dei fondi affittati e valori dei fondi a conduzione diretta. In particolare, ad una quotazione dei fondi « liberi » pari a L. 3.000.000 corrisponderebbe un valore dei fondi « vincolati » pari a L. 2.093.150, con una differenza di L. 906.850, pari al 30%; aumentando il valore dei fondi « liberi » a L. 10.000.000, la differenza in valore assoluto corrisponderebbe a L. 1.816.850, pari al 18%; infine per un valore di L. 15.000.000, la differenza sarebbe di L. 2.466.850, pari al 16%.

La differenza tra valore dei fondi « liberi » e valore dei fondi « vincolati » tenderebbe ad identificarsi nel « premio di escomio », vale a dire nel costo che dovrebbe sopportare il proprietario per ottenere la risoluzione del contratto d'affitto.

Si ha ragione di ritenere che i valori stimati sottovalutino i reali « premi d'escomio », dato che nella maggior parte dei fondi affittati considerati in questa sede l'acquirente è risultato l'affittuario insistente sul fondo. Tali operatori, nella previsione dell'incremento dei valori fondiari, sembrano, infatti, disposti a rinunciare ad una parte del premio per accelerare la conclusione dell'affare ed investire con tempestività la propria liquidità.

Al di là di tali motivazioni ed opportunità di cessione, i beni affittati presentano scarsa appetibilità, che, quindi, genera evidenti ripercussioni depressive sul livello delle relative quotazioni.

⁵ Mediante il metodo dei minimi quadrati si è stimata la seguente funzione lineare:

$\hat{V}f(Af) = -516,85 + 0,87 V_f(Cd) \quad (r^2 = 0,97).$