

Mercato fondiario ed assetto territoriale nelle zone meno favorite

di Vittorio Gallerani

Alla maggior parte del territorio montano e collinare del nostro Paese può essere attribuita la definizione di zona sfavorita dal punto di vista agricolo.

I meccanismi, che hanno portato alla progressiva marginalizzazione di queste zone, sono stati esaurientemente chiariti dalle numerose indagini condotte su tale argomento. L'evoluzione tecnologica ha messo in crescente risalto l'effetto negativo esercitato da alcune caratteristiche naturali non modificabili (terreno e clima). L'allargamento dei mercati, accentuando la competitività con i prodotti provenienti dalle zone più favorite, ha reso impossibile la sopravvivenza di molte imprese agricole non più in grado di remunerare convenientemente i fattori produttivi ed in particolare il lavoro.

Come conseguenza ha preso l'avvio in misura massiccia il fenomeno dell'esodo rurale, che se da un lato ha rappresentato, in periodo di sviluppo economico, la soluzione dei problemi di molte persone, che hanno trovato occupazione nelle zone di pianura e soprattutto nei centri urbani, dall'altro ha contribuito, in modo spesso drammatico, al degrado dell'ambiente naturale e del contesto sociale di molti territori collinari e montani.

La gravità di questo fenomeno, eccede gli effetti reali da esso prodotti; infatti l'esodo da « effetto » della marginalizzazione delle terre diviene « causa » della marginalizzazione dell'ambiente rurale.

Il peggioramento delle condizioni di vita, dovuto alla inefficienza dei servizi (soprattutto viabilità, istruzione e sanità), che divengono sempre più onerosi in proporzione al ridursi della popolazione di utenza, non fa che accentuare le difficoltà del reperimento di modi economicamente convenienti di utilizzazione agricola delle terre.

Prende così l'avvio un circolo vizioso, che porta ad un rapido peggioramento di tutta la situazione e che diviene sempre più difficile spezzare. L'atteggiamento fatalistico di lasciare che le cose

seguano il loro corso naturale pare per lo meno altrettanto ingiustificato ed irresponsabile di quello di individuare miracolistiche soluzioni in grado di portare a rifiorire in breve tempo intere plaghe in avanzato stato di dissesto ambientale e di depauperamento sociale.

I costi relativi al mantenimento di sia pur minimi livelli di efficienza delle strutture per le popolazioni superstiti, da una parte, ed i costi derivanti dal concentramento demografico nelle zone più favorite, dall'altra, giustificano ampiamente lo sforzo di tentare di intervenire allo scopo di mantenere in queste zone un minimo di tessuto sociale ed economico.

Esaminare i diversi tipi di intervento, che sono stati previsti per risolvere queste specifiche problematiche, significherebbe fare un lunghissimo elenco, che certamente esula dalle finalità di questa comunicazione. Ciò che a questo proposito ci sentiamo di poter affermare con sicurezza è che ciascun tipo di intervento deve essere oculatamente valutato in termini di costi e di benefici e che singolarmente preso ha scarse, se non addirittura nulle, possibilità di incidere in misura sensibile sul riequilibrio della situazione in atto. Si tratta, in ogni caso, di situazioni complesse, che richiedono interventi complessi.

L'aspetto sul quale vogliamo focalizzare il nostro intervento è il ruolo che può svolgere il mercato fondiario nel risolvere i problemi delle zone meno favorite, ruolo che riteniamo non secondario.

Innanzitutto crediamo che il mercato fondiario, pur nelle sue mutevoli ed a volte anche contraddittorie manifestazioni, rappresenti un « indicatore » molto significativo della congiuntura economica del settore agricolo e non di un territorio. I dati raccolti dalla « Banca dei prezzi » relativamente alle quotazioni dei beni fondiari in Emilia-Romagna mostrano in maniera evidente le diverse evoluzioni congiunturali per zone altimetriche e per forme di utilizzazione del suolo. Passando, poi, ad un'analisi dettagliata per ambiti territoriali più ristretti sarebbe possibile offrire al pubblico operatore elementi importanti per una corretta zonizzazione ed un'utile indicazione del costo da preventivare per eventuali interventi sul territorio.

Ma oltre a questo ruolo, che potremmo definire passivo, il mercato fondiario potrebbe giocare un importante ruolo attivo nell'avviare a soluzione i problemi delle zone sfavorite.

La possibilità di intraprendere nelle zone collinari e montane

attività agricole economicamente efficienti è condizionata ad una ristrutturazione aziendale indirizzata verso l'estensivazione degli ordinamenti produttivi. È opportuno precisare subito che per estensivazione si deve intendere il mutare dei rapporti d'impiego dei fattori produttivi, incrementando quello della terra in modo da compensarne la bassa produttività, senza tuttavia ridurre, anzi elevando, il livello tecnologico.

Il buon funzionamento del mercato fondiario (dei terreni e degli affitti) rappresenta il presupposto indispensabile affinché si realizzino gli adattamenti precedentemente indicati. Per stimolare la mobilità fondiaria è necessario che sussista la convenienza economica ai trasferimenti.

Sono sufficienti poche parole per commentare il settore degli affitti dei fondi rustici, dove la normativa fortemente vincolistica in atto riduce ad un minimo livello la possibilità di utilizzazione dello strumento.

Relativamente alla compravendita delle terre, il mercato può svolgere un'importante funzione per una più efficiente allocazione delle risorse, a condizione che i valori fondiari esprimano gli effettivi livelli di redditività.

A questo proposito potrebbe risultare molto interessante verificare la distribuzione per zone e per tipo di utilizzazione del suolo dei rapporti esistenti tra redditi e valori fondiari. Un'indagine di questo tipo può essere oggi agevolata dal fatto di disporre di redditi catastali aggiornati in base alla recente revisione degli estimi.

Utili considerazioni si possono, comunque, trarre anche dal confronto tra le quotazioni dei terreni in pianura e quelle dei terreni nelle zone collinari e montane.

Relativamente alla realtà emiliana si osserva che durante gli anni settanta il valore di mercato dei terreni di pianura non è mai risultato superiore di 2,5-3,5 volte rispetto a quello dei terreni di collina e montagna.

Trattandosi di dati fortemente aggregati non è certo agevole trarre delle conclusioni definitive circa la congruità di tali rapporti. Si ha, tuttavia, la netta sensazione che la differenziazione della redditività per zona altimetrica veda le zone di collina e di montagna molto più sfavorite di quanto non risulti dalla quotazione dei beni fondiari.

Le ragioni di questa relativa sopravvalutazione dei terreni delle zone meno favorite sono diverse: riconducibili in parte anche a

specifici atteggiamenti psicologici dei proprietari nei confronti della loro proprietà (amore per la terra). Si ritiene, tuttavia, che fattori esogeni al settore agricolo giochino un ruolo fondamentale. Ci si riferisce in particolare alla suscettività dei terreni ad utilizzazioni extra-agricole, turistiche, ricreative e residenziali, per le quali, per la salubrità del clima e l'amenità del paesaggio, sembra particolarmente vocata una considerevole parte delle zone, peraltro, sfavorite dal punto di vista dell'utilizzazione agricola.

Questa circostanza risulta particolarmente negativa se si considera che proprio l'insediamento di attività extra-agricole è considerato un fattore essenziale per avviare alla soluzione i problemi agricoli delle zone meno favorite. Si consideri a questo proposito la funzione essenziale che può giocare l'azienda part-time per il mantenimento di attività agricole in condizioni di convenienza economica.

A conclusione di questa breve comunicazione si ritiene di dover ribadire che il mercato fondiario non si limita a registrare passivamente gli effetti delle forze economiche, ma può contribuire attivamente alla realizzazione delle politiche di assetto territoriale. In questa ottica è importante che ad esso sia assicurata un'efficiente funzionalità, limitando al minimo il costo dei trasferimenti ed aumentandone la trasparenza.