

Il mercato dei beni immobiliari nelle zone agricole del Comune di Fiesole in seguito alla variante del P.R.G.C.

Andrea Innocenti*

Premessa

Questo studio, che fa parte della ricerca "Costi e benefici della difesa idraulico agraria in alcune aree del bacino dell'Arno" coordinata dal Prof. Reginaldo Cianferoni, è il quarto in ordine di tempo.¹

Il primo ha analizzato il ciclo delle acque nel bacino dell'Arno nell'area fiorentina, sia sotto il profilo ambientale che economico; il secondo ha esaminato un microbacino all'interno dello stesso sistema idrico, quello appunto del torrente Mugnone, dove sono state dapprima messe in evidenza le notevoli variazioni subite dal territorio, con particolare riferimento al bilancio idrico generale, poi (nel terzo lavoro) gli effetti delle azioni antropiche operate sull'area di questo bacino.

Il comune di Fiesole si estende a Nord di Firenze; il suo territorio è prevalentemente collinare. All'interno dei confini del comune nasce e scorre un torrente, affluente in riva destra del fiume Arno, che impone il nome all'omonima valle: il Mugnone. La valle si estende per circa 3000 ettari, per lo più molto declivi. Il tipo di agricoltura praticato e la cura degli agricoltori hanno nel corso del tempo addolcito il paesaggio e allo stesso tempo svolto un'efficace difesa idraulico-agraria.

Nell'immediato dopoguerra la valle ha subito un pesante spopolamento agricolo che ha portato all'abbandono di moltissime strutture agrarie. Successivamente però la valle ha conosciuto un incremento di popolazione sempre più consistente che ha visto il ritorno su tutto il territorio, e non solo nelle case di civile abitazione, di numerose famiglie².

Tale fenomeno è stato, se non proprio favorito, almeno agevolato dall'azione di governo del territorio da parte del comune di Fiesole che nel 1984 ha deliberato una variante al PRGC per le zone agricole.

Questi "nuovi" abitanti non esercitano l'attività agricola, almeno a titolo principale, tuttavia svolgono una insostituibile opera di manutenzione ambientale in quanto proprietari di appezzamenti di terreno che hanno a mano a mano adibito ad un'agricoltura cosiddetta da giardino, con olivi, viti, piante ornamentali e prato.

La presenza umana su queste colline ha consentito un'azione, almeno parziale, di manutenzione e restauro del sistema idraulico-ambientale, che altrimenti avrebbe potuto degra-

*Funzionario Tecnico Scientifico di Economia Agraria del Dipartimento di Scienze Economiche dell'Università degli Studi di Firenze.

1) A. Innocenti, 1995, R. Cianferoni e A. Innocenti, 1996, A. Innocenti, 1997.

2) L'andamento della popolazione nel bacino del Mugnone dal 1951 al 1991 è illustrato in A. Innocenti, 1997, pag. 337.

darsi ulteriormente e generare situazioni incontrollate e incontrollabili; fortunatamente oggi sono pochissime le aree in completo abbandono rilevate in tutta la zona (A. Innocenti, 1997).

L'inversione di tendenza della manutenzione idraulico-ambientale nel limitato territorio ha comportato alcuni effetti anche sui valori immobiliari delle unità abitative ricavate da case coloniche o da ville esistenti e adeguatamente restaurate o ristrutturate secondo le norme disposte dall'amministrazione comunale.

Lo scopo di questo lavoro è approfondire la conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, e quindi dei prezzi di mercato degli immobili agricoli ed ex agricoli, in funzione di un intervento urbanistico - quale quello adottato dal comune di Fiesole - rivolto al recupero degli immobili rurali e per valutare le correlazioni esistenti tra le variazioni delle esternalità ambientali e quelle dei prezzi di mercato delle varie tipologie di unità immobiliari.

Gli strumenti di controllo sul territorio

Lo sviluppo del territorio del comune di Fiesole è regolato conformemente al PRGC adottato dal Consiglio Comunale il 16.07.1971 ed approvato dal Consiglio Regionale della Toscana l'11.12.1974.

La disciplina prevista dal Piano per le zone extraurbane riguardava soprattutto la conservazione delle destinazioni d'uso agricolo-produttiva, tanto per le aree che per il patrimonio edilizio esistente, consentendo nuove edificazioni solo per tali funzioni.

L'entrata in vigore delle leggi regionali n. 16 e n. 17 del 1975 confermava l'impostazione eminentemente vincolistica per tutto il territorio regionale.

Le successive leggi regionali n. 10 e n. 35 del 1979 innovavano profondamente tale impostazione, consentendo, previe specifiche previsioni da adottarsi successivamente con variante ai piani regolatori, non solo nuove edificazioni ma anche il cambiamento di destinazione d'uso degli immobili esistenti: entrambe le possibilità dipendevano da motivazioni di tipo produttivo da far risultare attraverso piani di utilizzazione aziendale.

Allo scopo di evitare effetti non controllabili e generalizzati derivanti da un'automatica applicazione delle nuove norme nel particolare territorio del comune di Fiesole, il Consiglio Comunale prima confermava la validità del PRGC e poi avviava l'iter per la formazione della variante di Piano per le zone agricole.

Con questa decisione il Consiglio Comunale di Fiesole intendeva proporre una circostanziata e motivata applicazione della legge regionale, adattandola, per quanto possibile, alla peculiare caratterizzazione paesaggistica ed ambientale del territorio fiesolano e ai suoi valori storici (già riconosciuti dai vincoli paesaggistico e idrogeologico estesi in pratica a tutto il territorio comunale).

La variante al PRGC per le zone agricole veniva infine approvata nel 1984 ed è tuttora operante.

Le considerazioni, gli obiettivi e gli strumenti della variante di PRGC sull'agricoltura nelle colline settentrionali di Firenze

Il territorio extraurbano del comune di Fiesole è abbastanza rappresentativo del territorio agricolo della provincia di Firenze. Esso era divenuto una struttura coerente, prodotta dall'appoderamento mezzadrile e da un impegno continuo, nel quale l'attività agricola prendeva possesso del suolo approfittando della ricchezza delle sue forme, con attenzione alla misura dell'intervento e con la consapevolezza del suo effetto.

Queste caratteristiche della struttura fondiaria contribuivano a formare un sistema territoriale ordinato, attraverso il quale a sua volta il sistema economico era in grado di generare, oltre ai prodotti agricoli, un'alta qualità ambientale e spesso una straordinaria bellezza: quello che nel mondo è conosciuto come il paesaggio toscano e che nel territorio di Fiesole assumeva peculiari connotazioni.

Tutto ciò fortunatamente è ancora godibile e visibile sia nella varietà e localizzazione dell'uso del suolo (dai seminativi del fondovalle alla coltura promiscua collinare, dai prati pascoli ai boschi in alta collina, ecc.) che negli insediamenti rurali (la casa colonica, la fattoria, le ville, le antiche chiese parrocchiali, le stalle, ecc.), oltre che nelle residue maglie poderali organizzate secondo i sistemi delle rotazioni e delle consociazioni, e nelle sistemazioni dei terreni - con drenaggi, scoli, terrazzamenti, ciglionamenti e con la disposizione funzionale della viabilità minore.

La marginalizzazione economica dell'agricoltura ha colpito purtroppo anche questi territori ed ha fatto sì che la campagna sia diventata un intreccio inestricabile di contraddizioni: di esodi e ritorni, di abbandono e di riappropriazione, d'invecchiamento e di riscoperta giovanile, in una commistione di culture e di comportamenti diversi e spesso anche contrastanti, in parallelo col progredire del degrado sia del costruito che del complesso della vegetazione.

Questi erano sostanzialmente i contenuti del documento di analisi dei fenomeni più vistosi nell'assetto produttivo, alla base delle dinamiche sociali e delle trasformazioni del territorio e del paesaggio, con il quale nel 1984 l'Amministrazione Comunale di Fiesole operò una classificazione degli stessi così analiticamente ordinata³:

- sopravvivenza della grande e media azienda appoderata con riduzione crescente delle colture promiscue, specializzazione delle colture arboree tradizionali, opposti indirizzi di specializzazione (vigneto meccanizzato) e estensivazione (soppressione dell'uliveto / vigneto tradizionale, meccanizzazione delle colture erbacee), diverso grado di abbandono e frazionamento dei terreni marginali;
- forte riduzione delle unità lavorative con crescente disponibilità di edifici rurali utilizzati quindi per l'industria o come residenza oppure abbandonati;
- presenza di piccole aziende dirette coltivatrici - spesso con origine mezzadrile;

3) Comune di Fiesole, 1984.

- presenza del part-time individuale e familiare, invecchiamento degli occupati nel settore agricolo; fenomeni ai quali corrisponde, sul piano degli insediamenti, la valorizzazione residenziale con ristrutturazioni ed ampliamenti degli edifici rurali;
- comparsa di nuova imprenditorialità di origine urbana con formazione di aziende a indirizzo specializzato, spesso con motivazioni estranee all'agricoltura (la campagna come simbolo di realizzazione sociale) o a forme speculative.
- crescente frazionamento e polverizzazione delle unità produttive originarie, anche sotto dimensionate dal punto di vista produttivo, con manifestazioni diverse sul piano insediativo; si va ad esempio dal fenomeno della *seconda casa* (ma anche della *prima*) alla formazione degli orti familiari, alla privatizzazione delle proprietà demaniali in riva a ruscelli, torrenti e fiumi.
- fenomeni di ritorno all'agricoltura come forma di occupazione e residenza alternativa e a tempo pieno.
- espansione dell'utilizzazione del territorio agricolo per l'impiego del tempo libero e per le attività motorie e ricreative da parte della popolazione urbana (caccia, equitazione, trekking, pesca ecc.);
- progressiva erosione del territorio agricolo da parte dell'espansione industriale e residenziale, sovente nelle aree più produttive di piano e fondo valle (e di golena);
- abbandono di attività agricole in aree prossime ai centri urbani con progressivo insediamento residenziale.

Sulla base di queste considerazioni la variante al PRGC del 1984 si poneva come scopo quello di affrontare tali problemi e, nei limiti imposti dalla legislazione allora vigente, tentare di avviarli verso la soluzione. Gli obiettivi e gli strumenti assunti erano in sintesi i seguenti:

- conservazione e tutela della qualità ambientale, in quanto patrimonio collettivo e non riproducibile, da realizzare attraverso la permanenza delle attività agricole e selvicolturali, nonché la conservazione "dell'architettura rurale" e il blocco di nuove costruzioni ad uso non agricolo. Lo strumento adottato per raggiungere questo obiettivo era costituito dall'obbligo di mantenere l'unità organica tra gli edifici ed il fondo attraverso il Piano di Utilizzazione Aziendale (L. R. n.10/79) che condizionava il recupero edilizio all'impegno alla coltivazione e alla manutenzione complessiva del terreno annesso all'edificio (comprese quindi tutte quelle opere stabilmente presenti nel fondo quali le sistemazioni idraulico agrarie e le infrastrutture);
- aiuto alle aziende agricole tramite la possibilità di redditi integrativi derivanti dal riuso abitativo degli edifici rurali;
- controllo dell'effetto città che l'area metropolitana di Firenze trasferisce sull'area collinare adiacente con due conseguenze principali: il riuso degli edifici rurali, sia come residenza fissa che secondaria, da parte dei cittadini; l'appropriazione diffusa del territorio agricolo da parte della popolazione urbana per attività ricreative o con la formazione addirittura di orti familiari (vere e proprie mini unità produttive

- per autoconsumo). A tale esigenza la variante ha cercato di rispondere aumentando le possibilità per nuove unità abitative nell'edilizia rurale, assicurando l'accessibilità del territorio con divieti di recinzioni ed il ripristino dei percorsi, prevedendo aree per orti familiari o a parco per uso collettivo;
- garanzia di una conservazione dell'edilizia rurale tramite la classificazione di valore degli immobili e la conseguente regolamentazione degli interventi di restauro, avviando un processo di caratterizzazione architettonica e storica degli immobili che poneva le basi per la conservazione della materia concreta dell'architettura tipica locale, e cioè forma, tipologia e tecnica realizzativa dei materiali;
 - individuazione delle aree che presentavano particolari caratteri morfologici, ambientali e produttivi, nonché previsione di una normativa, precisa e differenziata, coerente con i vincoli idrogeologico e paesaggistico.

I contenuti della variante

Le norme di attuazione dovevano dare agli utenti che intendevano operare nel territorio comunale interventi di trasformazione edilizia e urbanistica tutte le informazioni e indicazioni per orientarsi. I contenuti della variante venivano elencati nei tre titoli delle norme: il territorio, il rapporto suolo/edifici, il patrimonio edilizio.

Il primo titolo riguarda la suddivisione del territorio agricolo in zone secondo la valutazione del pregio paesaggistico ed ambientale.

Il territorio comunale veniva diviso in zone omogenee per alcuni caratteri: quest'impostazione ha permesso di articolare il piano in norme generali, valide per tutto il comune, ma anche in norme specifiche per diversi ambiti territoriali, permettendo così una gestione urbanistica compatibile con le diverse caratteristiche da salvaguardare.

Le analisi socioeconomiche avevano evidenziato una struttura agricola variegata nella quale con l'agricoltura di tipo professionale convivevano altre situazioni in cui la conduzione del fondo era secondaria, ma strettamente correlata con la residenza rurale o con la seconda casa o con la presenza di un'attività agricola di tipo ricreativo e amatoriale destinata prevalentemente all'autoconsumo. Era quindi una struttura agricola molto composita, che meritava una valutazione complessiva (avulsa dalle considerazioni di tipo economico-produttivo) per l'importanza che assumeva e che avrebbe potuto assumere in futuro nella conservazione e tutela dell'ambiente rurale e nella protezione delle aree marginali. In tutte queste zone in ogni caso classificate non venivano ammesse nuove costruzioni tranne, nei limiti delle norme della variante, il recupero a fini abitativi e residenziali delle volumetrie esistenti, nonché la costruzione di nuovi annessi agricoli purché compatibili con le prescrizioni specifiche di ciascuna zona. Tale zonizzazione rispondeva alle seguenti finalità:

- definire, in base alle colture da mantenere, le tipologie aziendali e relative superfici

fondiarie minime volute dalla L.R. 10/79 per motivare tanto il bisogno di nuovi fabbricati quanto la deruralizzazione di quelli esistenti;

- localizzare le aree di maggior pregio ambientale, storico, paesaggistico dove garantire particolari salvaguardie (art. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 23);
- localizzare le aree di possibile uso pubblico, quali i parchi per il tempo libero e le attrezzature d'interesse collettivo sociale e culturale (art. 13, 18, e 19);
- localizzare le zone, costruite e non, dove le situazioni di particolare degrado impongono iniziative di recupero anche di tipo consortile (art. 21 e 22).

Il secondo titolo riguarda la definizione del rapporto tra il fondo e l'edificio quale unità da salvaguardare da frazionamenti, ma anche al fine di tutelare la produttività (art.2 - III comma L.R. 10/79 e L.R. 35/79) e il quadro paesaggistico e ambientale.

A tale scopo gli strumenti per garantire un corretto rapporto suolo/edificio e per promuovere, anche dove non esistono costruzioni, la manutenzione e conservazione degli assetti tradizionali sono così individuati:

- il "piano pluriennale di utilizzazione aziendale" voluto dalla legge regionale per collegare l'intervento edilizio ammissibile, controllato dal P.R.G.C., ad impegni specifici sulle aree di pertinenza e in genere sul fondo;
- la conversione prevista dalla L.R. 10/79 per rendere vincolante nel tempo tale collegamento tra l'intervento edilizio e la coltivazione del fondo;
- gli indirizzi generali da seguire per le pratiche colturali e per il governo dei boschi, considerati impegni minimi cui devono fare riferimento la convenzione ed il piano di utilizzazione.

Il terzo titolo riguarda gli interventi edilizi ammissibili e cioè le modalità per il recupero del patrimonio esistente e i limiti e le condizioni per una nuova edificazione (riferibili unicamente a destinazioni produttive agro-silvo-pastorali con esclusione della residenza).

Le costruzioni esistenti erano interessate mediante:

- la classificazione degli edifici, tramite schede specifiche, in base ad una scala differenziata di valori;
- i tipi di intervento ammissibili (manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione) graduati secondo la classificazione degli edifici;
- le modalità d'intervento per l'utilizzazione degli edifici, in rapporto alla classificazione dei valori;
- i cambiamenti di destinazione d'uso ammissibili per attività produttive non agricole;
- le garanzie per unitarietà e correttezza dell'intervento attraverso adeguati strumenti di progettazione.

Per le nuove costruzioni erano definite:

- le condizioni e modalità per la progettazione di annessi rustici e centri aziendali, con riferimento agli assetti fondiari e di zona e ai piani di utilizzazione aziendali;
- la specificazione, nella particolare situazione fiesolana, della disciplina dei depositi di attrezzi e per gli annessi agricoli inferiori a mc 80 e delle serre fisse o stagionali, così come disposto dalla L.R. 10/79.

Le esternalità ambientali e i valori di mercato dei beni immobiliari

Ogni azione di carattere amministrativo adottata da un Consiglio Comunale, se correttamente applicata, dovrebbe pervenire a risultati positivi.

Nel caso della variante al PRGC deliberata dal Comune di Fiesole nel 1984 si possono cogliere degli effetti diretti, come lo sviluppo ordinato ed orientato del territorio, le modalità per il recupero del patrimonio edilizio esistente, la localizzazione degli impianti di depurazione delle acque, la sistemazione della viabilità principale e secondaria, le modalità del recupero del patrimonio edilizio, ecc..

Gli effetti indiretti investono anche l'aspetto economico generale, come la variazione dei prezzi di mercato dei beni immobiliari, poiché non c'è dubbio che un territorio ben curato, con un aspetto paesaggistico considerevole, è apprezzato dal mercato immobiliare di più di un altro con limitati pregi. In altre parole i differenti valori di mercato di beni immobili che pure hanno caratteristiche simili sono dovuti in varia misura anche alle "esternalità ambientali" positive o negative.

Nel nostro caso la profondità dell'intervento prodotto dalla variante del 1984 ha riguardato in maniera diversa, come vedremo, il patrimonio immobiliare presente nella valle del Mugnone e non solo: tale intervento si è propagato, come in una reazione a catena, anche verso alcune aree della città di Firenze immediatamente adiacenti alla valle.

La legge regionale n. 10/79 aveva allora creato le condizioni per una rarefazione dell'offerta di fabbricati agricoli (case coloniche) e un innalzamento della domanda a livelli mai visti precedentemente, complice l'ulteriore entrata in vigore della L. 392/78 (equo canone), che aveva spostato la domanda di abitazioni, all'epoca altissima in Firenze, verso luoghi più decentrati oltre che ameni; ma è con l'entrata a regime della variante di PRGC per le zone agricole del comune di Fiesole che il fenomeno, in tali zone, si rafforza sensibilmente. Fenomeno inverso pare abbiano subito i fabbricati di tipo industriale-artigianale situati in aree soggette a inondazioni, i cui proprietari hanno percepito in anticipo l'alto grado di rischio.

Di più difficile lettura è l'andamento del mercato delle unità immobiliari urbane sia usate (oltre 15 anni o ristrutturate da più di 15 anni) sia di nuova costruzione. Il problema abitativo, fortemente presente nell'area metropolitana fiorentina negli anni '70, ha probabilmente influenzato anche questa valle.

Nello svolgere la presente indagine sono stati presi in considerazione i valori immobiliari secondo il grado di conservazione e relativamente a varie tipologie, ordinati in valori medi semestrali dal 1979 al 1997. I valori sono stati desunti dalle offerte presenti negli annunci apparsi sul quotidiano la Nazione, sul settimanale di annunci La Pulce, dagli archivi di monitoraggio dell'Amm.ne Comunale di Fiesole, dagli archivi della rivista "Panorama Casa", da interviste dirette agli operatori del settore, nonché da rilevazioni effettuate direttamente dall'autore.

L'entità delle richieste riportate dagli annunci sui giornali sono di regola riferite all'unità immobiliare nel suo complesso, con i presunti comodi o scomodi presenti nel bene, senza alcun riferimento alla qualificazione e classificazione catastale.

Si è quindi tenuto conto, nello stabilire il prezzo al mq delle abitazioni, dell'entità dell'offerta riferita principalmente (ove possibile) alle unità immobiliari di quattro vani con una superficie virtuale media di mq 70, ricavando così un valore medio di riferimento per il periodo in esame. Per le ville e case coloniche è stata adottata una superficie virtuale di mq 130⁴.

Inoltre è stato considerato per gli immobili occupati (cioè affittati e quindi soggetti, a partire dal 1978, alla L. 392/78 e in seguito alla L. 359/92, patti in deroga) una riduzione di valore del 35%.

I valori al mq delle unità immobiliari aventi superfici abitative superiori o inferiori hanno invece consentito di valutare, per raffronto, le condizioni di presunta manutenzione in cui potevano essere i beni offerti e quindi di creare tre distinte fasce di "presunto valore oggettivo": quella delle "Nuove" (abitazioni nuove o con meno di quindici anni di vita), quella delle "Usate" (oltre i quindici anni di vita) ed una riferita alle abitazioni da restaurare. Per i fabbricati particolari e di tipo colonico sono state redatte due sole tabelle, in quanto sia le ville sia le case coloniche sono apparse durante i numerosi sopralluoghi effettuati nella zona alquanto "datate" e quindi sicuramente oggetto in passato di operazioni di restauro conservativo se non addirittura di vera e propria ristrutturazione edilizia⁵.

In mancanza assoluta di dati si è operato per interpolazione lineare tra il semestre precedente e quello successivo.

Poiché i valori dell'offerta sono stati in varia misura, e ancora oggi lo sono, superiori al prezzo di mercato che in realtà si va poi a realizzare al momento del reale perfezionamento del contratto, si è adottato un sistema di controllo a campione, utilizzando ove possibile sia sopralluoghi, stime e perizie effettuati dall'autore nelle

4) Dovendo classificare ed ordinare le offerte (generalmente proposte a vani e quasi mai a mq) si è adottato come riferimento teorico il "vano medio" con una superficie virtuale di mq 17,5, derivata dalla superficie di un quartiere tipico della zona di quattro vani con un'ampiezza netta di mq 70. Si è quindi diviso il prezzo della richiesta per il numero di mq virtuali a seconda del numero di vani enunciati. I vari valori unitari ricavati sono stati ordinati in tre distinte fasce di merito, tenendo anche conto che, come è noto, gli immobili di superficie ridotta hanno valori unitari tendenzialmente superiori a quelli di superficie maggiore.

5) Detti interventi sono definiti e distinti dalla legge 457 del 5 agosto 1978, articolo 31 c) e d).

varie epoche per compravendite ed erogazione di mutui che l'esperienza di alcuni operatori immobiliari della zona, nonché la conoscenza certa dell'entità reale del prezzo concordato tra il venditore e l'acquirente⁶. È stato così possibile "tarare" i risultati del rilievo elaborando e applicando opportuni coefficienti di riduzione per modificare i valori trovati.

Il metodo esposto, seppure molto semplice, ci è parso infatti quello più utile alla comprensione dei molti fattori che influenzano il mercato immobiliare che possono arrivare a determinare variazioni cospicue rispetto ai valori rilevati anche per una stessa zona. Tali valutazioni vanno pertanto interpretate a titolo puramente orientativo; infatti il metodo per valutare l'andamento di mercato dei beni immobiliari, non aveva molte altre alternative praticabili: o un'intervista a tutto l'universo dei proprietari esistenti, o la ricerca, probabilmente inutile, presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Firenze, di tutte le compravendite effettuate nella zona nell'arco del quasi ventennio preso in esame. In tale contesto, comunque, avremmo dovuto mettere in conto la probabile inesattezza del prezzo di vendita, dati i noti e perversi effetti dell'imposizione fiscale sulle compravendite di gran parte del periodo esaminato.

La scelta di creare un "borsino storico" continuo dei beni immobiliari attraverso le testimonianze di operatori, tecnici, amministrazioni comunali e personaggi in ogni caso legati in qualche maniera al mercato, appare quindi la più credibile per il raggiungimento dello scopo di questa ricerca.

Per rendere i valori omogenei nello scorrere del tempo (lire costanti), si sono utilizzati i coefficienti pubblicati dall'ISTAT e riferiti al 1995⁷.

Andamento dei valori immobiliari nella valle del Mugnone

I grafici 3, 4, 5 e 6, illustrano il diverso comportamento dei valori immobiliari registrati nel periodo di osservazione e cioè tra il 1979 ed il 1997. In essi sono stati inseriti anche i valori del quartiere "Le Cure", antico sobborgo fiorentino e di Trespiano, la frazione del comune di Firenze situata più a nord e adiacente alla vallata osservata.

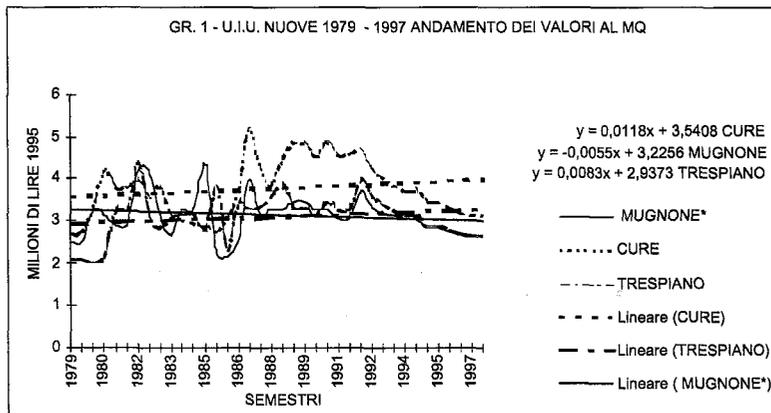
Dall'andamento delle varie linee di tendenza è stata elaborata la retta di regressione lineare (visualizzandone l'equazione su base semestrale) allo scopo di caratterizzarne il comportamento.

6) Una volta ricavato un valore medio semestrale delle varie tipologie di unità immobiliari, grazie all'aiuto di operatori immobiliari all'epoca operanti sul mercato, si è poi andati a verificare l'effettivo prezzo unitario dell'epoca per almeno qualcuna delle tipologie. Il rapporto tra il prezzo di mercato e il valore della domanda ha consentito di avere un'indicazione percentuale sulla riduzione da applicare.

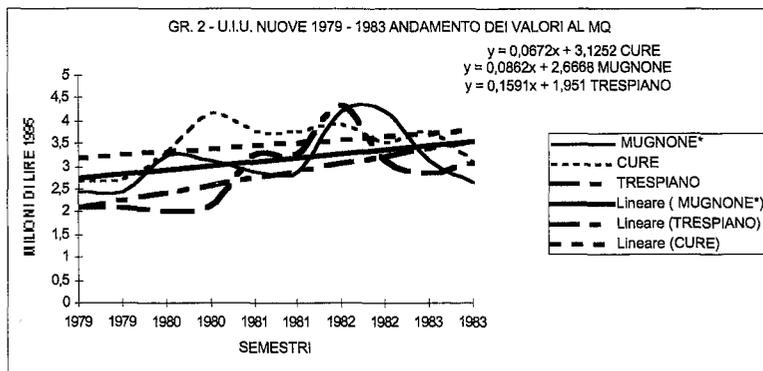
7) I grafici derivano da una serie tavole (una per ciascuna tipologia e grado di conservazione) che in questa presentazione, per motivi di brevità, non vengono riportate, ma che sono a disposizione di chiunque ne faccia richiesta.

Le abitazioni "NUOVE"

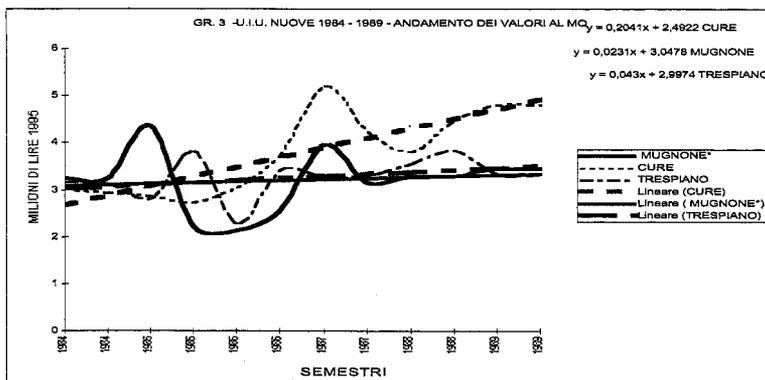
L'andamento di questo tipo di beni immobili nel periodo globale osservato mostra un incremento di valore nel quartiere delle Cure pari al 2,36% , in quello di Trespiano dell'1,66%, mentre la valle del Mugnone presenta un valore negativo dell'1,1% (vedi Gr. 1).



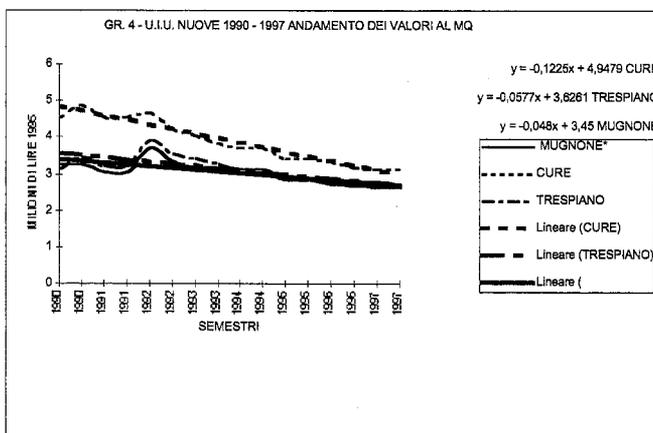
Se però osserviamo l'andamento dei valori dividendo il periodo osservato in tre parti, la prima dal 1979 al 1983 (e cioè prima dell'entrata in vigore della Variante al PRGC), la seconda dal 1984 al 1989, e la terza dal 1990 al 1997, rileviamo che nel primo periodo i valori in lire costanti 1995 si apprezzano del 13,44% per "Le Cure", del 17,24% per la vallata del Mugnone e del 31,82% per la frazione di Trespiano (vedi Gr. 2).



Nel secondo periodo si può osservare che i valori delle U.I.U. nel quartiere de "Le Cure" registrano un segno positivo del 40,82%, mentre per la valle del Mugnone l'incremento é del 4,62% e per Trespiano un segno negativo del 8,6% (vedi Gr.3).

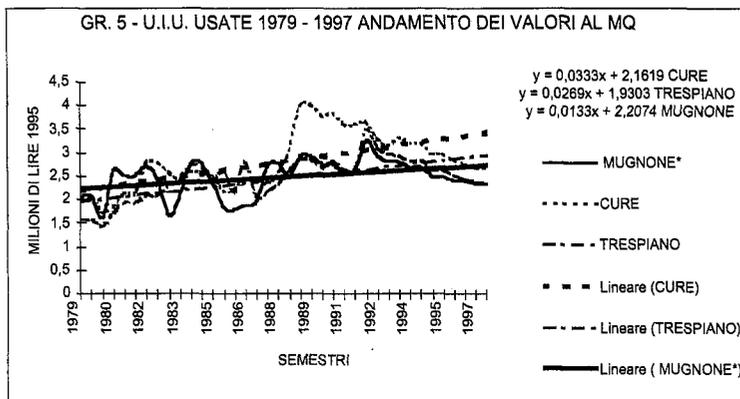


Nel terzo periodo (Vedi gr. 4) l'andamento dei valori immobiliari é generalmente negativo, maggiore per "Le Cure" (-24,5%), minore per Trespiano (-11,54%) e ancor meno per la valle del Mugnone (-9,6%).



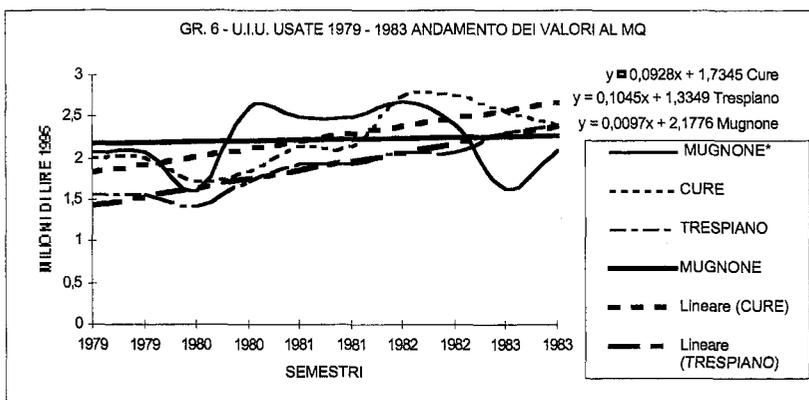
Le abitazioni "USATE"

Diverso e per molti versi inatteso é stato il comportamento di questa categoria di U.I.U.; come si evince dal grafico 5, nell'intero periodo considerato, si ottengono apprezzamenti nettamente

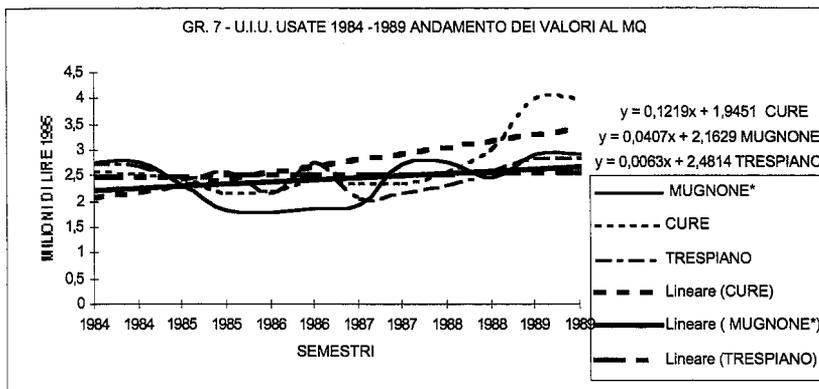


migliori, rispetto alle altre categorie osservate, in tutte le località. Il quartiere delle "Cure" registra un +6,66%, seguito da "Trespiano" con il +5,38% e dalla vallata del Mugnone con il +2,66%. Anche in questo caso il fenomeno viene analizzato nei tre differenti periodi sopra descritti.

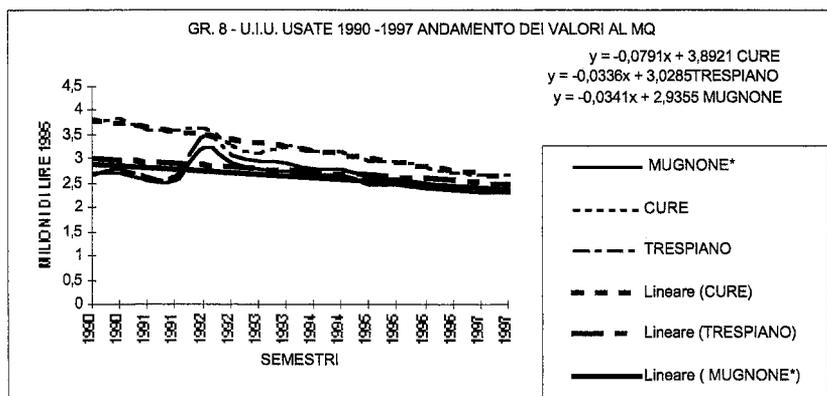
Nel periodo 1979 - 1983 si nota un forte incremento della categoria nei quartieri di Trespiano (+20,9%) e delle "Cure" (+18,56%), mentre la valle del Mugnone segna solamente un +1,94% (vedi GR. 6).



Nel secondo periodo l'andamento dei valori mostra un forte aumento nel quartiere delle Cure (+24,38%), seguito dalla valle del Mugnone (+8,14%) e da Trespiano (+1,26%) (vedi GR. 7).

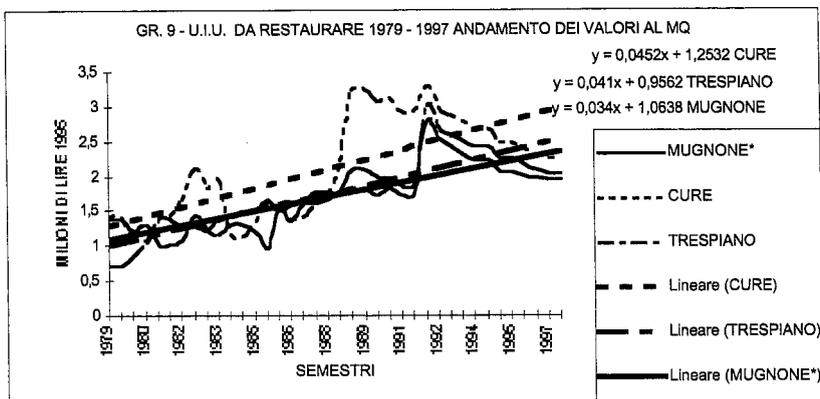


Nel terzo periodo la tendenza al ribasso é generale (vedi GR. 8), ma colpisce prevalentemente il quartiere delle Cure (-15,82%), meno la valle del Mugnone (-6,82%) e Trespiano (-6,72%).

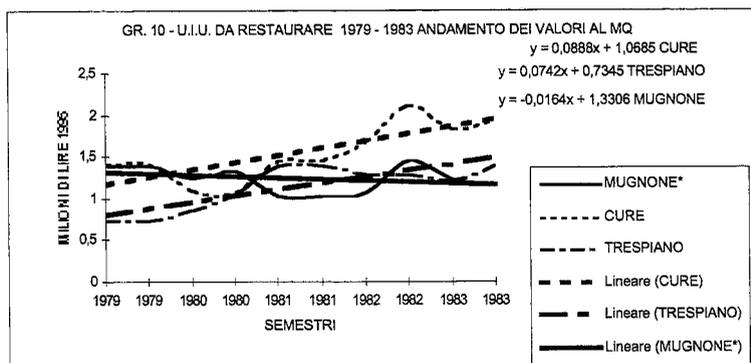


Le abitazioni "DA RESTAURARE"

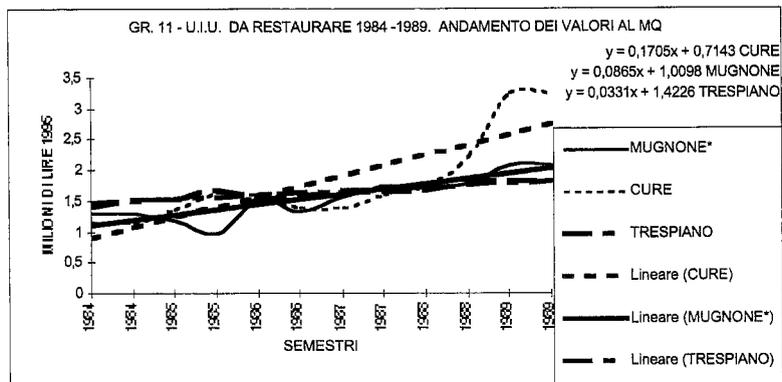
L'andamento di questa categoria di beni, piuttosto varia per definizione e che comunque intende comprendere sicuramente tutti quegli immobili da sottoporre agli interventi definiti dall'art. 31 commi a, b, e c della L. 457/78 e, ove concesso, quelli da sottoporre a ristrutturazioni edilizie o cambiamenti d'uso, mostra nel lungo periodo incrementi di valore assai elevati (Le Cure con + 9,4%, Trespiano con +8,2% e la valle del Mugnone con + 6,8%).



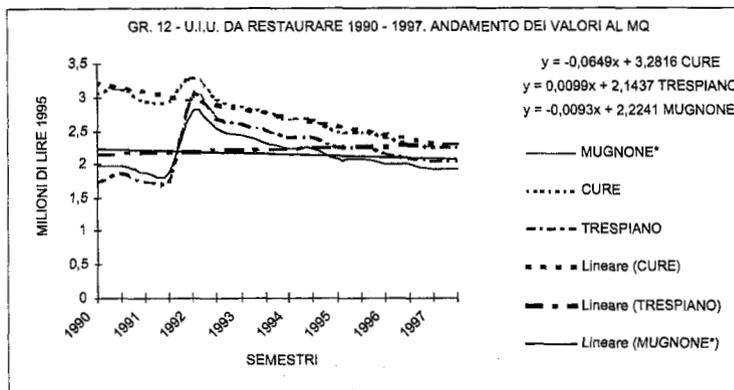
Analizzando poi gli andamenti nei tre periodi di dettaglio si scopre che è nel primo periodo che le zone appartenenti al Comune di Firenze si apprezzano di più, mentre la valle del Mugnone registra addirittura un segno negativo (-3,18%) (vedi GR. 10).



Tra il 1984 ed il 1989 gli incrementi assumono andamenti assai più consistenti (vedi GR. 11) con Le Cure (+34,1%) Trespiano (+6,62%) e il Mugnone (+17,38%).



Nel terzo periodo l'andamento del quartiere delle Cure realizza un forte decremento (-12,98%), così come pur in misura ridotta la valle del Mugnone (-1,86%), mentre per Trespiano (+1,98%) si può affermare che i valori rimangono praticamente immutati (vedi GR. 12).



Le case coloniche e le ville in collina

Lo studio dell'andamento dei prezzi delle case coloniche e delle ville in collina appare notevolmente penalizzato dall'assenza assoluta di informazioni per un periodo di circa sei anni (1982 - 1988) relativo alle ville e coloniche usate e per un periodo minore per quelle da restaurare. Quest'ultimo tipo di beni è stato oggetto nello stesso periodo di una notevole potenziale domanda, ma di difficile concretizzazione, a causa dei numerosi ed onerosi vincoli imposti per i restauri ad uso abitativo dalla legislazione regionale e recepiti come abbiamo visto dal consiglio comunale di Fiesole, che hanno probabilmente consigliato negli aspiranti acquirenti momenti di riflessione più che naturali. Tutto ciò può servire a capire il motivo della totale assenza di tali beni dal mercato per lunghi periodi.

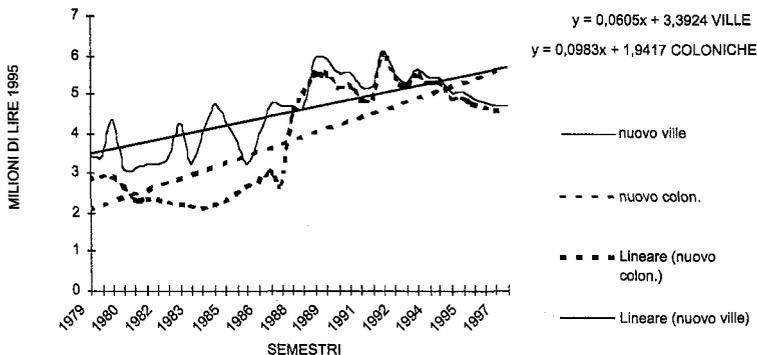
L'andamento unitario dei valori per questo tipo di fabbricati, restaurati o in ottime condizioni, è stato nel lungo periodo estremamente positivo con un + 17,66% che rappresenta il più elevato incremento emerso da questa indagine. Anche per le Ville e villette in collina (vedi GR.13), in buono stato di conservazione, l'incremento percentuale nel periodo lungo appare assai elevato (+12,1%).

Se scendiamo poi nel dettaglio dei tre sotto periodi emerge il differente comportamento di queste tipologie di beni. Nel periodo 1979 - 1983 i valori unitari delle ville hanno una tendenza sostanzialmente stabile (-0,6%), mentre quelli delle case coloniche subiscono una perdita del 18,16% (vedi GR.14).

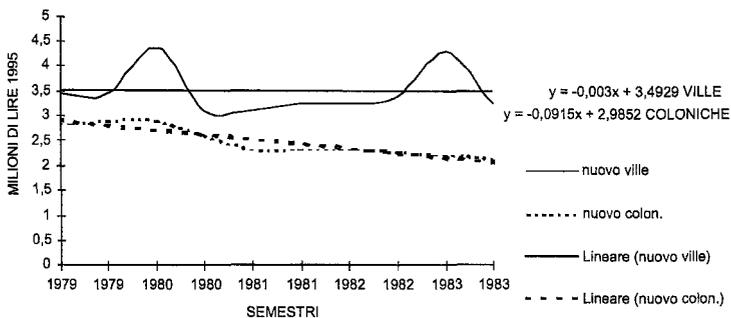
Nel successivo periodo si assiste ad un buon recupero dei valori delle ville (+24,3%) ed a un sensibile progresso delle case coloniche (+68,32%). Non si può non rilevare che, osservando l'andamento dei valori delle case coloniche nel periodo 1984

- 1987, questi beni mostravano una differenza di valori cospicua rispetto a quelli registrati dalle ville. A partire dal 1988 si registra una forte impennata dei valori relativi alle case coloniche che vanno via via ad avvicinarsi sempre più a quelli delle ville (vedi GR. 15).

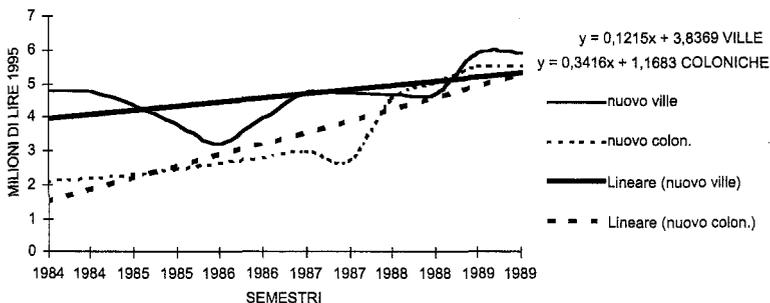
GR. 13 - CASE COLONICHE E VILLE NUOVE 1979 - 1997 - ANDAMENTO DEI VALORI AL MQ



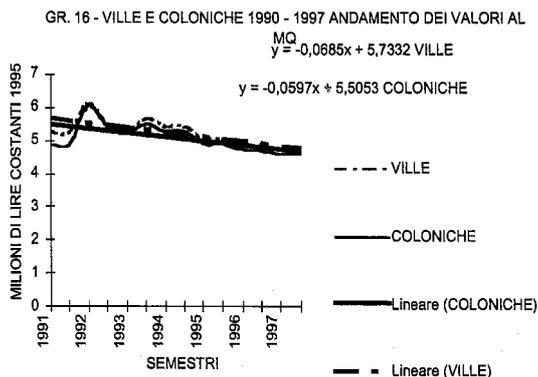
GR. 14 VILLE E COLONICHE NUOVE - 1979 - 1983 - ANDAMENTO DEI VALORI AL MQ



GR. 15 - VILLE E COLONICHE NUOVE 1984 - 1990 - ANDAMENTO DEI VALORI AL MQ



Nel terzo periodo l'andamento dei valori di queste due tipologie abitative, ormai praticamente identici, dopo un'impennata che culmina nel 1992, tendono a diminuire con quasi la medesima tendenza (-13,7% le ville e -11,94% le coloniche - vedi GR.16).



Considerazioni finali

L'analisi del mercato immobiliare di queste limitate zone non poteva discostarsi, o non risentire, dell'influenza espressa dal mercato immobiliare dell'area metropolitana fiorentina.

Infatti quasi tutte le categorie di beni osservate mostrano un andamento crescente nel periodo tra il 1979 e il 1989. Dal 1990 in poi i valori delle unità immobiliari nuove ed usate mostrano un lento e progressivo declino.

Gli operatori immobiliari hanno indicato tra le cause principali di questo fenomeno l'esagerata imposizione fiscale, la carenza di una politica organica nel settore delle abitazioni, e la commercializzazione delle abitazioni degli enti pubblici a prezzo "politico" (L. 560/93 - privatizzazioni), che hanno creato le condizioni per un'ulteriore riduzione dei prezzi¹. A tutte queste cause si è andata ad aggiungere la politica di alienazione di questi beni portata avanti dai grandi proprietari (assicurazioni, enti di previdenza, ecc.), nonché l'annuncio di vari soggetti pubblici (Comuni, Province e Regioni) dell'intenzione di porre sul mercato il loro cospicuo patrimonio immobiliare abitativo. Tutti questi annunci di piani unilaterali di vendita tendono a creare un'aspettativa di "eccesso di offerta" che, è prevedibile, sarà assai difficile da assorbire e quindi causa di notevole squilibrio sul mercato. Tanto più che spesso, nel caso delle abitazioni, si tratta di vendite che, con i meccanismi di valutazione agganciati alla attuale rendita catastale, potranno realizzarsi a prezzi prossimi alla metà di quelli ricavabili sul mercato attuale.

1) F. Marzot, *La congiuntura immobiliare: il livello inferiore del ciclo*, Genio Rurale, n.3, 1996

Oltre a queste cause, ci pare opportuno segnalare, la ormai alta percentuale di famiglie (oltre il 65%²) proprietarie della propria abitazione anche nell'area fiorentina (così come un po' in tutta Italia), segno di uno stile di vita sempre più europeo, ma che certo non giova all'innalzamento della domanda

Un discorso a parte invece merita fare per l'andamento del mercato delle ville e delle case coloniche. Per questi beni l'andamento globale è migliore rispetto alle altre unità immobiliari abitative. Anche questi beni risentono della tendenza al ribasso che si è manifestata dal 1989 in poi, ma nel prosieguo del tempo presentano un carattere di rivalutazione più alto.

Per le ville e le case coloniche la contrazione della domanda pare essere un fenomeno avvertito, ma tutto sommato marginale. Uno dei motivi del mantenimento dei valori ad alto livello di questi beni potrebbe essere individuato nella peculiarità del segmento di domanda, che pur essendo assai ristretto, anche in virtù dei vincoli della normativa vigente, che impone ai proprietari particolari modalità di restauro, che non tutti possono permettersi, non viene completamente saturato da un'offerta che rimane estremamente ridotta.

Giova ricordare inoltre che i valori delle coloniche sono passati dai due milioni al mq del 1979 (in lire 1995) agli oltre 4 del 1997, uniformandosi ai valori di mercato delle zone più pregiate della toscana.

L'applicazione della variante al PRGC del 1984 del Comune di Fiesole, pare quindi abbia avuto effetti positivi sia al patrimonio immobiliare ex agricolo (quasi tutto sontuosamente restaurato o in via di restauro) sia alla conservazione e miglioramento degli aspetti agricolo-ambientali e paesistici ad esso legati, impresa non disprezzabile alla luce degli incrementi di popolazione residente nella valle.

L'ulteriore sviluppo dell'area nel prossimo futuro potrebbe essere rappresentato dall'entrata in funzione della ferrovia "Faentina" che permetterà collegamenti rapidi con il centro di Firenze e quindi consentirà di abbattere sensibilmente il traffico su gomma, i tempi di percorrenza e l'inquinamento atmosferico in tutta l'area. E' quindi prevedibile tra breve, se non già da adesso, un progressivo rialzo dei valori di mercato per tutti i beni immobiliari qui esaminati.

L'azione di programmazione, controllo e indirizzo dell'amministrazione comunale di Fiesole nei confronti dell'intera valle trova inoltre riscontri positivi nella gestione del territorio agricolo o ex agricolo: il fenomeno dell'agricoltura di giardino, che come abbiamo avuto modo di vedere coinvolge circa un terzo dell'intera superficie del bacino³, è comunque uno dei sistemi accettabili e possibili di presidio attivo del territorio e del paesaggio. Tuttavia da più parti sono state sollevate non poche

2) Stima dell'Assessorato alla Casa del comune di Firenze, 1998.

3) Aspetti paesaggistici ed economici dell'olivicoltura, in A. Innocenti 1997.

critiche per questo tipo di utilizzazione del territorio⁴, ma francamente oggi pare difficile ipotizzare gestioni che prevedano assetti diversi da quelli attuali. C'è semmai da valorizzare ulteriormente questi tipi di insediamento perseguendo una coerente politica di tutela del territorio volta a riconquistare quelle opere di manutenzione ambientale assai utili per la buona tenuta dei declivi come il pieno recupero delle strade fosso livellari con pavimentazione in Mac Adam, o come la rimessa in pristino delle fossette ai bordi della viabilità esistente. Nel caso della valle del Mugnone dette opere sono ancora in buona parte efficienti. Ciò non ha impedito, è vero, l'esonazione del 1992⁵, ma i fatti hanno dimostrato che perlomeno questo sistema di difesa idraulica ha consentito il sostanziale mantenimento della stabilità dei versanti e delle pendici delle colline ed è probabile che senza quella presenza umana sul territorio l'evento del 1992 avrebbe potuto avere effetti ancora più devastanti.

L'azione dei comuni di un'area metropolitana dovrebbe inoltre approfondire uno sforzo maggiore nel recupero dei centri storici sia inurbati che isolati; questo per evitare uno spopolamento esagerato delle parti più vecchie delle città, sia per recuperare, anche nei centri minori, quel grado di socialità che è l'elemento minimo di aggregazione di una moderna e progressiva società. Con questa ottica e in piena osservanza delle vigenti disposizioni di legge dovrebbe oggi essere possibile ricostituire in queste parti della città e dei centri minori un tessuto di laboratori, di botteghe artigiane e un progressivo sviluppo di attività compatibili con il decoro dell'ambiente, del paesaggio e del tessuto edilizio presente.

Tutte queste azioni avrebbero un importante peso nel riequilibrio della densità della popolazione attiva e residente nei comuni immediatamente limitrofi ai grandi centri urbani consentendo agli abitanti di questi luoghi condizioni di vita più accettabili e garantendo così una costante e vigile presenza su vaste aree che se totalmente abbandonate, come è stato purtroppo dimostrato, possono essere causa di notevoli sciagure.

4) Gli agricoltori professionali temono che i prodotti di queste proprietà possano in qualche maniera entrare sul mercato incidendo in maniera negativa sul prezzo di alcuni dei principali prodotti tipici della zona, come l'olio extra-vergine di oliva e il vino.

5) L'evento alluvionale del 31.10.1992 presenta oggettivi caratteri di eccezionalità: anche se non è stata una vera e propria "bomba d'acqua" come l'evento del 19.6.1996 in Garfagnana, bisogna riferire che in quel giorno e in quelli appena precedenti, sul bacino del Mugnone, e anche nelle zone limitrofe, è caduta una quantità d'acqua eccezionale (sicuramente oltre 400 mm) pari quasi alla metà delle precipitazioni medie annue di zona, tanto da non riscontrarsi nella serie storica delle precipitazioni su Firenze e Fiesole. Tuttavia una volta analizzati i tempi di corrivazione e l'andamento dell'intensità di pioggia, nonostante la sfavorevole geomorfologia del bacino, si è potuto rilevare che in quell'evento il territorio ha offerto risposte più che positive, a conferma dell'efficacia delle sistemazioni agricole attuali (R. Cianferoni e A. Innocenti 1996).

Bibliografia

- AA.VV. - *"La collina nell'economia e nel paesaggio della Toscana"* a cura di R. Cianferoni e F. Mancini, Accademia dei Georgofili, Firenze 1993.
- D. Barsanti e L. Rombai, *"La guerra delle acque in Toscana"*, edizioni La Medicea, Firenze, 1986.
- G. Bernetti - *"I boschi della toscana"*, Giunta Regionale della Toscana, Edagricole, Bologna, 1987.
- O. Ciancio, F. Iovino, *"I sistemi forestali e la conservazione del suolo"* Le piante, la regimazione delle acque e i dissesti idrogeologici, Atti del convegno del Firenze, 7.12.1994.
- R. Cianferoni - *"Sul regime pluviometrico di Firenze (1832-1949)"* in *"Annali di geofisica"* vol. III, n. 3, Roma, 1950.
- R. Cianferoni - *"Le aree agricole nei piani regolatori - L'esperienza di Castelnuovo Berardenga"* Biblioteca Comunale di Castelnuovo Berardenga, Nuova Immagine editrice, 1993.
- R. Cianferoni e A. Innocenti, *Un torrente ruralurbano: il Mugnone*, in La difesa dalle alluvioni, Convegno scientifico in occasione del trentennale dell'alluvione di Firenze, 4-5 novembre 1996, in corso di pubblicazione.
- Comune di Fiesole - *Variante al P.R.G.C. per le zone agricole* - Fiesole, 1984.
- A. Conti (a cura di) *"I dintorni di Firenze"*, S.E.S., Firenze, 1983.
- C. Fassò - *Sistemazione collinare e regimazione del ciclo idrologico* - in *"La sistemazione della collina per la difesa del suolo e la tutela dell'ambiente"* Atti del XXVIII Congresso Nazionale delle Bonifiche, Firenze, 6 Maggio 1988, Il Mulino, 1988.
- G. Giuliani, G. Gunnari - *La risorsa acqua a Rimini*, un decennio di ricerche e studi, A.M.I.R., Rimini, Febbraio 1994.
- A. Innocenti, *"Contributo alla conoscenza economica sul ciclo delle acque"* in Atti del convegno *"L'acqua a Firenze"*, Comune di Firenze e Consorzio delle Risorse Idriche, Febbraio 1995.
- A. Innocenti, *Il modello della valle del Mugnone*, in *"L'Universo"*, Firenze LXXVII 1997, pp. 331-352.
- G. Lorenzini, P. Grossoni, *Effetti dell'inquinamento atmosferico sulla vegetazione, il ruolo della vegetazione*, atti del convegno I giornata di studio Global Change - Accademia dei Georgofili, Roma 15.10.1993.

G. Medici, *Elementi di estimo civile, rurale e catastale*, Bologna, Edagricole, 1974.

I. Michieli, M. Dainese, *Estimo*, Calderini, Bologna, 1989.

G. Nebbia "*Il controllo delle alterazioni dell'ambiente umano*", Atti del convegno nazionale di studi sull'ecologia - Fondazione Giacomo Matteotti, Venezia 18 - 19.5. 1973.

L. Rombai, *La memoria del territorio*, Fiesole, Comune di Fiesole, 1990.