

Mutamento del sistema dei prezzi comunitari, canoni di affitto e quotazioni dei terreni

Abbozzo P.*, Martino G.**

1. Introduzione

Lo studio riguarda in via principale le relazioni che potrebbero instaurarsi tra mutamento del regime dei prezzi CEE (piano MacSharry) e variazioni della domanda, della offerta e dei canoni nel campo delle affittanze rustiche. Tali mutamenti, attraverso gli elementi di redditività, vengono ad interessare le quotazioni dei terreni e sotto tale prospettiva sono riguardati nel presente contributo. Esso si inquadra nell'ambito di una più vasta ricerca in corso sull'affitto in Umbria (Italia): per tale motivo i risultati empirici sono per ora limitati alla semplice classificazione, riprodotta in Appendice, dell'unità indagate. Il campo principale dell'analisi concerne la questione se le variazioni diminutive dei prezzi, alterando i rapporti di redditività dei processi produttivi aziendali, siano tali da modificare la bassa propensione all'instaurazione di contratti di affitto in Italia. A questo fine occorre anche considerare che le complesse modalità di accesso ai benefici previsti dal piano MacSharry, possono agire come elementi di attrito nell'eventuale dinamica. In ultimo va sottolineato che pur essendo l'interesse rivolto alle categorie di reddito, l'analisi enfatizza il ruolo degli aspetti patrimoniali nella qualificazione della domanda dei fondi.

2. Riferimenti teorici e metodo dello studio

L'analisi economica del mercato fondiario ha sempre cercato di porre in evidenza la prevalente funzione del reddito agricolo ritraibile dall'investimento nella determinazione estimativa del valore capitale: la nota equivalenza tra la serie dei redditi futuri, certi e stabili, ed

*Prof. ordinario di Estimo rurale e Contabilità nell'Università di Perugia

** Ricercatore presso l'Istituto di Estimo rurale e Contabilità nell'Università di Perugia

il più probabile valore di mercato trova il suo fondamento nell'analisi ricardiana del valore (Medici, 1945) così come in circostanze economiche certo non più realistiche (Abbozzo, 1969; Vanzetti, 1965). Tuttavia è sempre stata prestata una grande attenzione alle fonti di reddito differenti da quella agricola (Vanzetti, 1965), in quanto capaci di originare modificazioni nello stato della domanda e dell'offerta con effetti di rilievo nel concreto processo estimativo. Negli anni recenti si è assistito ad una proliferazione interessante nel campo della modellistica del mercato fondiario, particolarmente nella letteratura anglosassone (Clark, Fulton e Scott, 1993; Burt, 1986; Castle e Hoch, 1982); due elementi comuni a questi studi sono senza dubbio notevoli nel nostro caso: il tentativo di tenere conto dell'"ingerenza" di redditività diverse da quella agricola nella formazione dei livelli di valore mercantile; l'enfasi posta sulle proprietà di stazionarietà delle serie di reddito e capitale utili all'analisi. Questo secondo aspetto, sostanzialmente riconducibile alle analisi econometriche rese possibili dal recepimento della teoria integrazione e della cointegrazione (Engle e Granger, 1987; Cappuccio ed Orsi, 1991), fornisce una potente strumentazione analitica all'indagine sulla stabilità dei redditi, poichè, in sostanza, permette di tracciare una sorta di equivalenza tra l'ipotesi di stabilità dei redditi, necessaria alla capitalizzazione (Simonotti, 1989), e la proprietà statistica di stazionarietà in senso debole. Oltre che permettere senza dubbio una più realistica rappresentazione delle dinamiche indagate (Lloyd e Rayner, 1990). In questo contributo tuttavia, piuttosto che questo primo risultato, preme soprattutto sottolineare il rilievo da assegnare alle fonti di reddito afferenti il fondo, originantesi nel tempo dall'evoluzione degli usi dei suoli (Merlo, 1984 e 1988). Infatti tra queste sembra assumere di recente - sebbene storicamente la spinta prevalente alla domanda di fondi sia dovuta alla solidità ed alla tendenza alla crescita dei valori patrimoniali, a fronte di una redditività relativamente bassa - una particolare importanza quella dovuta all'opportunità di cessione in affitto dei terreni ad imprese contoterziste; queste richiedono la terra per la semplice necessità di ampliare la superficie di lavorazione ovvero per ridurre i tempi d'ozio dei propri mezzi e dei lavoratori. Un'interessante analisi di Gregori (1991) mostra come la possibilità di ricorso al contoterzismo trovi spiegazione teorica nei modelli *make or buy* come nell'ambito della teoria dei processi produttivi: ciò pone l'accento sulla possibilità che i fenomeni di cui si discute possano apparire tutt'altro che evanescenti (Fanfani, 1990; Montresor, 1989).

La questione di fondo è quella di contestualizzare adeguatamente l'osservazione empirica, dal momento che poche possibilità sembrano restare alla canonica capitalizzazione del beneficio fondiario (Clark, Fulton e Scott, 1993; Abbozzo, 1969). In questa prospettiva un possibile inquadramento teorico è quello dell'analisi neo-istituzionalista dell'efficienza delle forme contrattuali, poichè da questa si possono ricavare spiegazioni circa il privilegio da attribuirsi a strumenti flessibili di rapporto tra proprietà della terra e proprietà degli altri fattori (Cecchi, 1990, 1987a). Si può allora avanzare l'ipotesi che quote di reddito variamente afferenti il capitale fondiario dalle relazioni interimprenditoriali - come quelle orizzontali tra proprietario della terra, imprenditore agricolo ed impresa contoterzista - potrebbe almeno dotarsi del connotato della certa suscettività, pur mancando ad essi quelli della costanza e della stabilità; tale qualità allora promuove l'obbligo di considerarle nel processo estimativo. Lo studio da cui prende le mosse questo contributo, pertanto, è inteso alla ricerca di una possibile spiegazione in termini istituzionali della diffusione di affitti in deroga nella nostra regione. A questo scopo si è proceduto alla classificazione di unità aziendali, estratte dal campione INEA-RICA (rete contabile CEE), per mezzo dell'Analisi dei Gruppi (Punj e Stewart, 1983; Gnanadesikan, 1977), in modo da potere successivamente studiare i caratteri di omogeneità dei singoli gruppi. Parallelamente si conduce un'indagine presso le organizzazioni degli agricoltori, in quanto esse sono direttamente coinvolte nel patrocinio delle parti nel corso della stipula dei contratti. Infine si è cercato di trovare un qualche elemento analitico tale da soddisfare ai quesiti tra variazioni dei prezzi agricoli e modifiche nella domanda e nell'offerta di terra.

3. Inquadramento, risultati principali e discussione ¹

Nel 1949 l'affitto interessava il 26,3% della superficie totale delle aziende agricole italiane. Questa percentuale si riduce fortemente negli anni successivi e i primi tre censimenti agricoli fanno registrare una quota costante pari a circa il 15%, mentre solo l'indagine ISTAT del 1987 mette in luce un debole incremento (17%). Lungo il medesimo arco temporale le aziende condotte esclusivamente in affitto pas-

1) La gran parte dei dati illustrati in questa sezione sono contenuti in Ferro et Altri (1993), a cui si rimanda per una compiuta analisi delle questioni accennate.

sano dal 9,2% del totale - con una quota di superficie pari all' 8,7% - al 3,8% (5,7% in termini di superficie). Le aziende condotte in proprietà ed affitto, viceversa, incrementano la quota di superficie in affitto passando questa dal 6,6% del 1949 all'11,4% del 1987: tale crescita si verifica nel contesto di un aumento della superficie detenuta da queste unità (dal 13,9% al 22,6%) e nella diminuzione del numero di aziende (dal 12,7% al 10,8%). La dinamica schematicamente richiamata sembra confermare le tendenze di lungo periodo evidenziate per l'insieme dei Paesi comunitari, nei quali la distribuzione della terra in affitto è largamente variabile, sebbene mostri due tratti comuni a tutti gli Stati Membri: a) una legislazione generalmente favorevole all'affittuario; b) una tendenza al contenimento delle superfici affittate. In Italia, in particolare, sia l'evoluzione legislativa che quella giurisprudenziale hanno riflettuto le tensioni sociali che sottendevano la materia: così alla scomparsa di rapporti tra proprietà ed impresa diversi dall'affitto non si è contrapposta l'adeguata diffusione di questo secondo il pieno disposto legislativo, anche per inefficienze del sistema giudiziario e tenuto conto del fatto che sia il basso livello dei canoni equi che il vincolo di durata hanno agito da potenti limiti alla diffusione².

Nel contesto della riduzione dei prezzi, l'incentivazione alla messa a riposo dei terreni (Pampanini, 1992) produce sensibili mutamenti nell'organizzazione aziendale e nella individuazione dell'ordinamento. Sia il lavoro meccanico che manuale vengono liberati dall'impegno nella attività aziendale e questo si riflette sull'intera economia aziendale in termini di produttività delle risorse aziendali e di struttura dei costi. D'altro canto deve tenersi presente come lo sviluppo dell'economia agro-industriale abbia largamente reso conveniente la diffusione dei servizi conto terzi (Fanfani, 1990), sia attraverso la nascita di imprese specializzate che per mezzo di servizi a carattere non sistematico, dovuti ad aziende con dotazioni di macchine eccedenti. Nel corso del tempo l'intensificarsi dei fenomeni di disattivazione aziendale ha favorito l'evoluzione della attività delle

2) Tra le cause della prolungata permanenza della mezzadria, ad esempio, vengono individuate tanto il compromesso tra le forze marxiste e cattoliche, quanto l'assenza di alternative gradite alla parte padronale. La possibilità di stipula di contratti in deroga (art. 45, l.n. 203/82) consentirebbe in sostanza che si instaurino più facilmente rapporti di impresa in cui "la proprietà della terra resta separata dagli altri fattori della produzione: capitale e lavoro" (si veda Cecchi, 1990, pp.335-337)

aziende contoterziste, le quali hanno, almeno in certi territori, allargato il campo della propria attività esercitando la coltivazione di terreni presi in affitto. Tali integrazioni interaziendali (aziende tradizionali e imprese contoterziste) si fondano sul fatto che, mentre l'impresa conterzista trova conveniente ampliare la base di coltivazione, quella agricola ha convenienza all'acquisto del servizio fornito dalla prima.

L'offerta di terreni in questo campo può essere ricavata tenendo conto dell'incremento di redditività derivante dalla cessione in cambio di un canone stabilito in deroga (art. 45, l. 203/82): non è agevole stabilire l'elasticità di offerta nel contesto di variazioni di profittabilità contestualmente dovute ad ordinamenti produttivi complessi, variabilità del sistema dei prezzi e delle strutture aziendali. Tuttavia tale elasticità dovrebbe crescere tenuto conto della flessibilità offerta al concedente di fare ricorso al regime di affitto in deroga e dell'alternativa di messa a riposo dei terreni. La domanda, d'altra parte, dovrebbe presentare elementi di rigidità superiori poichè, data la struttura del comparto del contoterzismo in un dato momento, la capacità inutilizzata viene a dipendere dalla domanda di servizi espressa dalle imprese agricole: se questa diminuisce per la riduzione dei prezzi agricoli dovrebbe comunque esistere un limite alla riduzione della domanda di terreni (come, d'altra parte, il limite massimo è individuabile data la capacità del parco macchine). Il risultato sembra essere qualificarsi per un certo grado di variabilità dei canoni nel tempo, mentre l'aumento o la diminuzione sono funzione dei nuovi incentivi e delle aspettative che gli operatori ripongono nel loro realizzarsi. L'incentivazione al set-aside, favorendo l'impresa agricola nell'escludere dall'ordinamento colturale quote consistenti di terreno, da un lato sembra entrare in concorrenza con le affittanze promosse dai contoterzisti e, dall'altro, limitare l'offerta di terreni in affitto per queste ultime imprese: ciò sosterebbe, almeno nel breve periodo, la crescita dei canoni di affitto in deroga.

Le indagini in corso presso le organizzazioni degli agricoltori hanno permesso di stabilire che in realtà esiste una situazione di attesa da parte dei possessori dei terreni: essa è dovuta al fatto che, mentre le previsioni di abbassamento dei prezzi agricoli delle principali colture, spingerebbero ad una riduzione dell'attività - limitando anche le opportunità dei contoterzisti - favorita peraltro dalla redditività della messa a riposo, d'altra parte, tanto la complessità ed i ritardi del meccanismo di fruizione dei benefici quanto, soprattutto,

l'inattesa lievitazione dei prezzi seguita alla svalutazione, hanno agito in senso opposto alle previsioni. Ciò non toglie che la domanda di terreni sia comunque alta, ad esempio per le colture che, realizzabili con affitto stagionale, possono fornire un alto reddito. Al quadro descritto si aggiunge il fatto che la riduzione dei prezzi dei prodotti agricoli promossa dal Piano MacSharry potrebbe indurre una spinta alla riduzione dei costi di produzione unitari: vincoli organizzativi e tecnologici, allora, spingerebbero l'impresa agricola ad accrescere la domanda di terra al fine di conseguire un livello di estensivizzazione colturale compatibile con il nuovo regime dei prezzi. Una verifica condotta con il modello di Analisi delle Attività può facilmente mostrare come il prezzo ombra della terra potrebbe incrementare il valore della soluzione ottima se il comportamento massimizzante fronteggia indivisibilità tecnologiche del capitale, limitazione della disponibilità di terra e, al diminuire dei prezzi, vi è convenienza a ridurre i costi unitari di produzione³.

Tuttavia un esercizio teorico di questo tipo, se può fornire qualche informazione sulla spinta alla domanda di terra per l'estensivizzazione dei processi, non è tanto potente quanto il riconoscimento dell'importanza della flessibilità dei contratti in deroga: infatti in questo secondo caso il mantenimento delle condizioni di reddito precedenti la riduzione dei prezzi potrebbe trovare una maggiore facilità di realizzazione. In definitiva si sostiene che il possesso della terra permette un più ampio ventaglio di utilità, oltre che per la crescita degli usi non agricoli, anche per il movimento dei prezzi indotto dall'Autorità Pubblica. Conseguentemente il processo estimativo deve tenere conto anche di redditività contingenti nell'entità e nel verificarsi, ma connotate da sicura suscettività.

3) La congettura è formulata sulla base di una semplice riflessione relativa alla sostituzione delle tecniche per un processo produttivo nel caso di: coefficienti fissi, ordinabilità delle tecniche e limitata disponibilità di terra (Martino, 1992). Si potrebbe verificare allora l'aumento della convenienza a ridurre l'intensità di esercizio della coltura fatto che, trovando un limite nelle dotazioni di capitale e di terra, dovrebbe condurre ad accrescere la necessità di terra per l'impresa per mantenere i livelli di reddito lordo antecedenti la diminuzione di prezzo.

4. Alcune considerazioni

Nell'Appendice si presentano le statistiche relative all'Analisi dei Gruppi e le medie delle variabili per gruppo. Due dati principali emergono dallo studio empirico: il primo è che esiste una forte variabilità nei caratteri delle imprese che prendono in affitto i terreni; il secondo è che modelli lineari intesi a catturare la relazione tra superficie affittata e canone hanno dato comunque pessimi risultati. Entrambi questi elementi sembrano suscettibili di una critica comune, infatti sia variabilità dei caratteri che la scarsa valenza dei risultati delle regressioni potrebbero attenuarsi laddove una prospettiva analitica più ampia possa dar luogo ad elementi ulteriori rispetto ai soli valori contabili. Nella vasta gamma di contratti in deroga, infatti, esistono almeno due classi: i contratti privi di salvaguardie, nel senso di Williamson (1987), e quelli dotati di salvaguardie; poichè l'effetto di queste dovrebbe riflettersi nel canone pattuito, potrebbe essere ragionevole un deludente risultato analitico dovuto al misconoscimento di tale elemento. Per quanto riguarda il processo estimativo, d'altra parte, non sembra meno importante dotarsi di schemi di rilevazione dei dati di fatto ed ipotetici informati ai caratteri delle transazioni ed alle sue strutture di governo (in tal senso, ad esempio, la funzione patrocinante delle organizzazioni esprime certamente un livello istituzionale di regolazione e governo); è questa quindi una possibile strada di ricerca, peraltro già battuta sul versante dell'analisi economica (Cecchi, 1987a e 1987b; 1990). Sotto l'aspetto estimativo dell'analisi dei dati resta il problema della loro inconsistenza dei dati con le esigenze della teoria: serie di reddito non stazionarie non rispondono allo schema di attualizzazione e non possono essere incluse nei modelli, anche se questi possono tenere conto delle fonti diverse di reddito. In conclusione l'analisi permette di stabilire che, mentre la trasformazione "aritmetica" del reddito in capitale fallisce ed impone la ricerca e l'approfondimento di strade alternative, queste debbono fronteggiare l'insorgenza di redditi nuovi, dotati di buon grado di suscettività, rispetto a cui le possibilità di svolgere corrette previsioni in ordine alla loro influenza sul valore sono funzione di una visione teorica ampliata delle vicende del mercato fondiario.

BIBLIOGRAFIA

- Abbozzo P., (1969) - "Risponde ancora la stima analitica?", Convegno di Estimo della Feder. Naz. Dottori Agronomi
- Burt O.R., (1986) - "Econometric Modeling of Capitalization Formula for Farmland Prices", *American Journal of Agricultural Economics*, Vol. 68, N.1, pp.10-26
- Cappuccio N. e Orsi R., (1991) - "Econometria", Bologna, Il Mulino
- Castle E.N. E Hoch I., (1982), "Farm Real Estate Price Components 1920-1978", *American Journal of Agricultural Economics*, Vol. 64, N.1, pp.8-18
- Clark S.J., Fulton M. e Scott J.T., (1993), "The inconsistency of Land Values, Land Rents, and Capitalization Formula", pp.147-155
- Cecchi C., (1987a) - "Efficienza economica e contratti agrari: interrogativi storici, problemi economici", *Genio Rurale*, n.9, pp.7-13
- Cecchi C., (1987b) - "La nuova teoria neoclassica delle forme di conduzione", *rivista di Economia Agraria*, 4, pp.481-503
- Cecchi C., (1990) - "I contratti mezzadrili in Toscana dopo la legge n.203 del 1982", *Rivista di Diritto Agrario*, Fasc.2, pp.332-353
- Engle C.J.W. e Granger (1987) - "Cointegration and Error Correction: Representation, Estimating and Testing", *Econometrica*, Vol. 55, No.2, pp.251-276
- Fanfani R., (1990) - "Il contoterzismo nell'agricoltura italiana: considerazioni generali", *Rivista di Diritto Agrario*, Fasc. 3, pp. 579-584
- Ferro O. Et Al., (1993) - "L'affitto in agricoltura", INEA-CIPAAT
- Gnanadesikan R., (1977) - "Methods for Statistical Data Analysis of Multivariate Observation", New York, John Wiley and Sons
- Gregori M., (1991) - "Modelli teorici alternativi ed interpretazioni complementari di fenomeni empirici: il caso del contoterzismo in agricoltura", *Rivista di Economia Agraria*, n.3, pp.415-429
- Grillenzoni M., Pirazzoli C. e Rinaldi I., (1993) - "Il mercato fondiario in Emilia Romagna", Bologna, Calderini
- Lloyd T.A. e Rayner A.J., (1990) - "Land prices, Rents and Inflation: a Cointegration Analysis", *Oxford Agrarian Studies*, Vol. 18, No.2, pp.97-111
- Martino G., (1992) - "Risultati economici e tecniche produttive del frumento tenero in Umbria (Note teoriche a margine di un'indagine empirica)" Università degli Studi di Perugia, Istituto di Estimo Rurale e Contabilità
- Medici G., (1945) - "L'azienda agraria tipica", Roma, INEA
- Merlo M., (1984) - "Un'analisi dei fattori che influiscono sull'uso dei suoli. Osservazioni sul modello economico-territoriale italiano", *Rivista di Economia Agraria*, n.3, pp.511-540

- Merlo M., (1988) - "Una riconsiderazione dei fattori che influenzano l'uso del territorio: le tre Italie", rivista di Economia Agraria, n.2, pp.299-312
- Montresor E., (1989) - "Le strategie di adattamento delle strutture aziendali ed il contoterzismo", in Fanfani R., (a cura di), "Il contoterzismo nell'agricoltura italiana", Bologna, (INEA), Il Mulino, pp.243-264
- Pampanini R., (1992) - "Regime di sostegno a favore dei coltivatori di taluni seminativi, prospettive della Politica Agraria Comune", Convegno SEU, Perugia
- Punj G. e Stewart D.W., (1983) - "Cluster Analysis in Market Research: review and suggestions for application", Journal of Marketing research, n.20
- Vanzetti S., (1965) - "Il mercato fondiario in Italia", Giornale degli Economisti ed Annali di Economia,, 3, pp.178-185
- Williamson O., (1987) - "Le istituzioni economiche del capitalismo", Milano, F.Angeli
- Wollmer F., (1990) - "Towards a New Framework for Modeling Agricultural Land Prices", Manchester Working Papers in Agricultural Land Prices, WP 88/05, Manchester

Summary

Demand and supply in renting agricultural land should be influenced by the MacSharry Plan, both because of prices' decreasing and of set aside. Under a new-institutional view the paper tries to describe those variations and suggest that the renting income should be included in land assessment.

Résumé

La demande et l'offre des terrains agricoles en location doit être influencées de la réforme Mac Sharry, si pour l'effet de la réduction des prix si pour la présence des compensations à titre de gel des terres. La publication cherche d'analyser ce phénomène et conseille que les revenus relatifs doivent être inclus dans la rentabilité de la terre, dans l'ensemble d'un cadre théorique néo-institutionnel.