

Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti,
Andrea Bucelli, Federico Martellozzo,
Maria Grazia Paziienza, Bruno Vecchio

FI
FI
FIRENZE
UNIVERSITY
PRESS

■ La proprietà fondiaria nelle aree interne

Un'indagine sulla Montagna
Fiorentina e la Val Bisenzio



STUDIE SAGGI

ISSN 2704-6478 (PRINT) - ISSN 2704-5919 (ONLINE)

– 263 –

Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Andrea Bucelli,
Federico Martellozzo, Maria Grazia Pazienza, Bruno Vecchio

La proprietà fondiaria nelle aree interne

Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio

FIRENZE UNIVERSITY PRESS

2025

La proprietà fondiaria nelle aree interne : un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio / Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Andrea Bucelli, Federico Martellozzo, Maria Grazia Paziienza, Bruno Vecchio. – Firenze : Firenze University Press, 2025.

(Studi e saggi ; 263)

<https://books.fupress.com/isbn/9791221506914>

ISSN 2704-6478 (print)

ISSN 2704-5919 (online)

ISBN 979-12-215-0690-7 (Print)

ISBN 979-12-215-0691-4 (PDF)

ISBN 979-12-215-0692-1 (XML)

DOI 10.36253/979-12-215-0691-4

Graphic design: Alberto Pizarro Fernández, Lettera Meccanica SRLs

Front cover image: Mappa tratta da Zucchini, M. 1932. "Romagna, Toscana, Val di Sieve e Val di Bisenzio." In *Le condizioni dell'economia rurale nell'Appennino toscano*. Firenze: Tipografia M. Ricci.



Il lavoro è stato realizzato nell'ambito del Centro Nazionale di Ricerca Agritech (Task 7.4.2) ed è stato finanziato dall'Unione Europea Next Generation EU - PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) –MISSIONE 4 COMPONENTE 2, INVESTIMENTO 1.4 – D.D. 1032 17/06/2022, CN00000022

Il lavoro ha beneficiato di un cofinanziamento del Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno.

Pubblicazione dell'Unità di Ricerca Sviluppo Territoriale e Aree Interne dell'Università di Firenze

Peer Review Policy

Peer-review is the cornerstone of the scientific evaluation of a book. All FUP's publications undergo a peer-review process by external experts under the responsibility of the Editorial Board and the Scientific Boards of each series (DOI 10.36253/fup_best_practice.3).

Referee List

In order to strengthen the network of researchers supporting FUP's evaluation process, and to recognise the valuable contribution of referees, a Referee List is published and constantly updated on FUP's website (DOI 10.36253/fup_referee_list).

Firenze University Press Editorial Board

M. Garzaniti (Editor-in-Chief), M.E. Alberti, F. Vittorio Arrigoni, E. Castellani, F. Ciampi, D. D'Andrea, A. Dolfi, R. Ferrise, A. Lambertini, R. Lanfredini, D. Lippi, G. Mari, A. Mariani, P.M. Mariano, S. Marinai, R. Minuti, P. Nanni, A. Orlandi, I. Palchetti, A. Perulli, G. Pratesi, S. Scaramuzzi, I. Stolzi.

FUP Best Practice in Scholarly Publishing (DOI 10.36253/fup_best_practice)

 The online digital edition is published in Open Access on www.fupress.com.

Content license: except where otherwise noted, the present work is released under Creative Commons Attribution 4.0 International license (CC BY 4.0: <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode>). This license allows you to share any part of the work by any means and format, modify it for any purpose, including commercial, as long as appropriate credit is given to the author, any changes made to the work are indicated and a URL link is provided to the license.

Metadata license: all the metadata are released under the Public Domain Dedication license (CC0 1.0 Universal: <https://creativecommons.org/publicdomain/zero/1.0/legalcode>).

© 2025 Author(s)

Published by Firenze University Press
Firenze University Press
Università degli Studi di Firenze
via Cittadella, 7, 50144 Firenze, Italy
www.fupress.com

*This book is printed on acid-free paper
Printed in Italy*

*Io credo in qualche modo si debba intervenire sull'Appennino.
Ecco bisogna intervenire sapendo che molto è andato perduto.
E allora non si tratta di riportare a galla la salma del passato,
ma intervenire per dare spazio a ciò che spazio vuole avere:
far coltivare a chi vuole coltivare,
e dare dignità al niente e al poco.*

Franco Arminio

Sommario

Introduzione	9
Capitolo 1	
Struttura e distribuzione della proprietà fondiaria: un tema dimenticato e ritrovato	11
<i>Gianluca Stefani</i>	
Capitolo 2	
La proprietà fondiaria nelle aree interne: tra istituzioni e ambiente	21
<i>Gianluca Stefani</i>	
Capitolo 3	
Una lettura geografica dell'abbandono e frammentazione fondiaria fra passato e presente	35
<i>Bruno Vecchio, Federico Martellozzo</i>	
Capitolo 4	
Profili e problemi giuridici connessi alla frammentazione della proprietà della terra nelle aree interne	55
<i>Andrea Bucelli</i>	
Capitolo 5	
La tassazione del reddito agricolo: una fiscalità non più adeguata a un settore in evoluzione	63
<i>Antonella Finizia, Maria Grazia Paziienza</i>	

FUP Best Practice in Scholarly Publishing (DOI 10.36253/fup_best_practice)

Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Andrea Bucelli, Federico Martellozzo, Maria Grazia Paziienza, Bruno Vecchio, *La proprietà fondiaria nelle aree interne. Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio*, © 2025 Author(s), CC BY 4.0, published by Firenze University Press, ISBN 979-12-215-0691-4, DOI 10.36253/979-12-215-0691-4

Capitolo 6	
L'area interna del Valdarno-Valdisieve, Mugello, Val Bisenzio <i>Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Federico Martellozzo</i>	103
APPENDICI	
A1. Cenni sul metodo seguito nell'indagine <i>Gianluca Stefani, Federico Martellozzo</i>	117
A2. Val Bisenzio <i>Maria Chiara Cecchetti</i>	123
A3. Mugello <i>Maria Chiara Cecchetti</i>	141
A4. Romagna Toscana <i>Maria Chiara Cecchetti</i>	163
A5. Valdisieve <i>Maria Chiara Cecchetti</i>	183
Indice dei nomi	199

Introduzione

Nel 2016, in occasione di un seminario promosso dal CREA a Finale di Pollina (PA) sull'accesso alla terra, le pratiche sul territorio e le politiche pubbliche, si rifletteva sui tanti processi innovativi e comportamenti virtuosi che i giovani ritornanti alla terra stavano mettendo in atto nelle aree interne del paese e non solo. Si trattava di iniziative orientate verso pratiche agricole sostenibili per rimettere in produzione un capitale naturale altrimenti abbandonato e nel contempo praticare stili di vita e di lavoro diversi. Fra i principali ostacoli che impedivano o rendevano difficile l'accesso alla terra da parte di questi giovani, il seminario ricordava la frammentazione fondiaria «che rende non agevole il recupero produttivo dei terreni in condizioni di abbandono e fortemente dispersi sul territorio», notando che questo «è uno dei nodi irrisolti della politica agraria italiana» (CREA, 2016). Al di là delle linee di azione proposte nel seminario, come lo scambio di buone pratiche, la creazione e finanziamento anche in agricoltura di incubatori d'azienda ovvero il supporto e la normazione di iniziative dal basso come le associazioni fondiarie, ancora oggi permane sullo sfondo l'assenza di un'adeguata conoscenza della realtà fondiaria delle aree interne italiane. Infatti, l'ultima indagine sistematica a livello nazionale sulla struttura della proprietà fondiaria risale al 1947, in un contesto socio-produttivo e tecnologico dell'agricoltura completamente diverso dall'attuale.

Il presente studio intende iniziare a rispondere a questo *gap* di conoscenza, beneficiando dei primi risultati di una ricerca finanziata dal Piano nazionale di Rinascita e Resilienza nell'ambito del Centro nazionale Agritech, con un contributo aggiuntivo del Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno.

Nel primo capitolo sono presentate una prima rassegna dello stato dell'arte delle conoscenze sul regime fondiario delle aree interne ed un'analisi delle motivazioni dell'indagine del 1947 e di quelle che rendono oggi necessario un ulteriore studio con particolare riferimento al tema dell'accesso alla terra nelle aree interne. Quindi il volume affronta il tema dei diritti di proprietà sulla terra sia nella loro evoluzione storica sia nel loro rapporto con le caratteristiche tecnico-economiche e sociali del territorio. Rifacendosi alla tradizione dell'economia istituzionale si confrontano diverse soluzioni istituzionali al problema della frammentazione fondiaria in relazione all'impatto sulla libertà di iniziativa dei proprietari e ai costi di transazione connessi (Cap. 2). Le rilevanti dimensioni spaziali e geografiche del regime fondiario sono quindi affrontate con uno sguardo lungo sull'evoluzione storica dell'agricoltura (Cap. 3). Il punto di vista delle discipline giuridiche si integra e dialoga con l'analisi economica e geografica, soffermandosi in particolare sui cosiddetti rimedi preventivi alla frammentazione che vanno a rendere più flessibile il meccanismo di trasmissione ereditaria che è la causa principale dell'attuale struttura fondiaria polverizzata e frazionata nelle aree interne (Cap. 4). In questo ambito, il principale ruolo del catasto è quello di fornire una base conoscitiva per la tassazione dei redditi fondiari e agricoli. La sua adeguatezza di fronte all'evoluzione del settore e la conseguente possibilità di usare la leva fiscale per le politiche territoriali (Cap. 5) rappresentano temi complementari allo studio del regime fondiario.

Per supportare le azioni di *policy* e le innovazioni istituzionali volte a mobilitare le risorse naturali delle aree interne, i diritti di proprietà sulla terra richiedono di essere studiati nella loro dimensione spaziale mentre fenomeni come la frammentazione e la polverizzazione devono essere analizzati attraverso adeguate modalità di misura. Le proprietà polverizzate e frammentate potranno così essere messe in relazione con altri fenomeni spaziali quali, ad esempio, l'abbandono o l'uso del suolo in generale. Studi ed analisi che sono state applicati come caso di studio ad un'area interna dell'Appennino tosco-emiliano dove, dopo settantacinque anni, è stato possibile comparare la struttura e distribuzione della proprietà fondiaria attuale con quella del 1947. Accanto ad una progressione dei fenomeni di polverizzazione fondiaria si è osservato anche un lieve calo della concentrazione della proprietà ed una persistenza nel lungo periodo delle forti differenze territoriali per quanto riguarda struttura e distribuzione della proprietà fondiaria (Cap. 6 e Appendici). E', questo, un primo esempio di come perseguire quelle «conoscenze necessarie per attuare l'attività di tutela e conservazione del territorio» su problematiche delle aree interne «tra cui la più rilevante tocca i regimi proprietari e i diritti di proprietà» (Barbera, 2015).

Bibliografia

- Barbera, F. (2015). "Le aree interne: note a margine di un programma di policy." In B. Meloni (a cura di), *Aree interne e progetti d'area*, Torino: Rosenberg e Sellier.
- CREA. (2016). *Comitato Aree interne, Come favorire la domanda innovativa di accesso alla terra nelle aree interne. Proposte per tre linee d'azione. Sintesi dei risultati del Seminario Accesso alla terra Pratiche sul territorio e politiche pubbliche 7-8 luglio*, Finale di Pollina.

Struttura e distribuzione della proprietà fondiaria: un tema dimenticato e ritrovato

Gianluca Stefani

Quello della struttura e della distribuzione della proprietà fondiaria in Italia è un tema poco studiato se si pensa che, a livello nazionale, l'ultima indagine completa è stata condotta nell'immediato dopoguerra, più di 75 anni fa. In effetti lo studio della struttura giuridico-economica del regime fondiario è stato considerato rilevante solo quando si sono volute perseguire politiche tese a cambiare tale struttura per finalità di ordine sociale e/o produttivo. Non sorprende quindi che, proprio nel 1947, l'Istituto Nazionale di Economia Agraria pubblicò i fascicoli regionali dei risultati dell'indagine sulla proprietà fondiaria. Una ricerca basata su un impegnativo lavoro di spoglio manuale dei registri cartacei del catasto, eseguita sotto la direzione di Giuseppe Medici.

Dopo la guerra l'agricoltura occupava ancora oltre il 40%¹ della popolazione attiva e buona parte delle superfici agricole dell'Italia meridionale, e non solo, erano ancora coltivate col sistema dei campi ad erba e del maggese nudo caratteristici del paesaggio del latifondo. Sereni (1961) stimava in circa 5 milioni di ettari l'area del latifondo tradizionale con le sue grandi estensioni, prive di in-

¹ Il dato è quello del Censimento della Popolazione del 1951 (ISTAT 2011).

Gianluca Stefani, University of Florence, Italy, gianluca.stefani@unifi.it
Maria Chiara Cecchetti, University of Florence, Italy, mariachiara.cecchetti@unifi.it, 0009-0008-3094-7699
Andrea Bucelli, University of Florence, Italy, andrea.bucelli@unifi.it, 0000-0002-6386-3618
Federico Martellozzo, University of Florence, Italy, federico.martellozzo@unifi.it, 0000-0002-3142-2543
Maria Grazia Pazienza, University of Florence, Italy, mariagrazia.pazienza@unifi.it, 0000-0002-9504-6313
Bruno Vecchio, University of Florence, Italy, bruno.vecchio1@gmail.com

Referee List (DOI 10.36253/fup_referee_list)

FUP Best Practice in Scholarly Publishing (DOI 10.36253/fup_best_practice)

Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Andrea Bucelli, Federico Martellozzo, Maria Grazia Pazienza, Bruno Vecchio, *La proprietà fondiaria nelle aree interne. Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio*, © 2025 Author(s), CC BY 4.0, published by Firenze University Press, ISBN 979-12-215-0691-4, DOI 10.36253/979-12-215-0691-4

vestimenti fondiari, «adatte solo al pascolo e a saltuarie colture cerealicole» (Castrataro 1955), ed i suoi annessi contratti precari.

Già discusso all'indomani dell'unificazione, il tema della riforma agraria e del latifondo ritorna prepotentemente in agenda nel secondo dopoguerra. Fino ad allora gli interventi di distribuzione della proprietà si erano limitati all'alienazione di una certa quantità di beni demaniali, pratica peraltro iniziata dai napoleonidi nell'Italia meridionale e che non sempre ebbe come esito il rafforzamento della piccola proprietà contadina quanto piuttosto l'ulteriore estensione del latifondo (Sereni 1961; INEA 1956). Nel secondo dopoguerra, già nel '43 iniziano le lotte contadine per la terra e per l'imponibile di manodopera² nelle zone ad agricoltura estensiva e dominate dalla grande proprietà sia in Val Padana, sia, soprattutto, nell'Italia meridionale: lotte rese possibili dal progressivo indebolimento del vecchio blocco agrario. Ma è tutta l'agricoltura che assume un'incidenza rilevante nel dibattito politico, per la caduta della produzione industriale e per il problema degli approvvigionamenti alimentari, con gli annessi aspetti del razionamento e del mercato nero. Dal lato dell'offerta, poi, le rese nell'immediato dopoguerra sono ancora nettamente inferiori a quelle prebelliche. In questo contesto, tutti i partiti politici prevedono nei loro programmi, sia pure con modalità diverse, una qualche riforma agraria. Allora si era convinti che l'eliminazione degli squilibri più gravi avrebbe consentito una rapida ripresa del settore agricolo con benefici riflessi su tutta l'economia (Castronovo 1973, 348 sgg.).

Al di là del vivace dibattito intorno alla riforma agraria, che rifletteva anche dal punto di vista ideologico le diverse posizioni dei partiti politici, alcuni tecnici come Rossi-Doria mettevano in evidenza come una riforma fondiaria dovesse evitare un eccessivo frazionamento della proprietà, avendo come scopo finale la creazione di aziende redditizie (Pacelli 2012). A differenze delle posizioni più estreme che ritenevano necessaria una legge generale di riforma fondiaria che colpisse in modo indiscriminato tutte le grandi proprietà assenteiste o meno, per Rossi-Doria è il miglioramento produttivo la condizione per affrontare la questione sociale. Di qui la necessità di operare in modo differenziato, con leggi particolari o stralcio, limitando la riforma a quelle aree dove l'azione dello Stato possa sostituire processi di formazione della proprietà contadina e di trasformazione che non si realizzano naturalmente, avendo tenuto conto delle particolarità del contesto locale (Nenci 2012). Esemplificativo del punto di vista di Rossi-Doria è un passaggio tratto da una conferenza tenuta nel 1947 presso l'Accademia dei Georgofili di Firenze, nel quale l'autore proponeva «che la trasformazione fondiaria, pur partendo da direttive di massima generali, si impostasse sulla base di piani assai più concreti ed elaborati e che, in particolare, questi muovessero da rilevamenti iniziali metodici e circostanziati» tra i quali assumono particolare peso «quelli diretti appunto ad individuare le singole proprietà che dal processo della trasformazione dovevano essere investite» (Rossi-Doria 1947).

² L'imponibile di manodopera faceva carico alla proprietà fondiaria di garantire un determinato numero di giornate lavorative ad ettaro.

Come commissario dell'INEA, Rossi-Doria promuove l'indagine del 1947 (Misiani 2012) che fornisce un quadro della struttura e distribuzione della proprietà fondiaria a livello comunale e comprensoriale, rispondendo in parte al fabbisogno informativo delle politiche di riforma. Per ogni comune sono rilevati il numero delle proprietà sia per classi di superficie, sia per classi di reddito dominicale. Sono inoltre rilevate le proprietà degli enti distinguendo tra enti pubblici (Stato, province e Comuni), enti ecclesiastici, enti di beneficenza e assistenza, società commerciali e altri enti. Infine, l'indagine rileva il numero delle persone proprietarie e numero e superficie delle proprietà per numero di cointestatari. Nel 1947 circa 9 milioni e mezzo di proprietà dei privati interessavano il 77,5% della superficie per un totale di 21,5 milioni di ettari ed il 90,1 % del reddito imponibile pari a circa 6 mila milioni di lire. Di queste le proprietà fino a 5 ettari rappresentavano la stragrande maggioranza (93,3%) interessando poco più del 30% della superficie posseduta dai privati. Al contrario le proprietà superiori a 10 ettari erano in numero pari al 3,2% del totale ma coprivano una superficie di poco inferiore al 60% di quella posseduta complessivamente dai privati. Per ogni 100 ettari di superficie della proprietà privata vi erano in media 56 intestatari e 44.2 proprietà, con circa 1.3 intestatari per proprietà. Le medie nazionali nascondono tuttavia una notevole differenziazione territoriale: il numero medio di proprietà per 100 ettari variava infatti dai 20 della Sardegna agli 80 della Campania. L'inchiesta dell'INEA³, nata per fornire «un documento imparziale [...] alla meditazione degli Italiani, in un momento di particolare importanza per il riordino della proprietà fondiaria», evidenziava anche che il latifondo non era l'unica patologia fondiaria che affiggeva l'Italia rilevando «un fenomeno forse trascurato, non tanto dalla letteratura economico agraria, quanto dall'azione politica, e cioè la polverizzazione della proprietà [...] tanto più che ad essa si accompagna una diffusa frammentazione e dispersione⁴» (INEA 1956, V). Il proposito, espresso da Giuseppe Medici nella premessa al volume della relazione generale dell'Indagine di affrontare in una seconda indagine «l'esistente e crescente frammentazione e polverizzazione della proprietà» si concretizzò l'anno successivo quando con la legge 1001 del 15 ottobre 1957 venne affidato all'INEA l'incarico di svolgere «un'indagine sulla polverizzazione, la frammentazione e la dispersione della proprietà sul territorio nazionale». In realtà questo

³ L'Inchiesta INEA venne avviata nel 1946, i fascicoli regionali furono pubblicati nel 1947 e la prima bozza di relazione nel 1948. La versione definitiva della relazione generale, in due volumi, fu pubblicata solo nel 1956 quando le principali leggi di riforma erano già state approvate: legge Sila n. 230 del 12 maggio 1950, legge stralcio n. 841 del 21 ottobre 1950 e L. Regionale Sicilia n. 230 del 27 dicembre 1950.

⁴ Mentre la frammentazione si riferisce all'essere la proprietà o il fondo composto da più corpi o appezzamenti di terreno distinti e distanti, la dispersione indica la maggiore o minore distanza tra i suddetti corpi. Con polverizzazione si indica invece la presenza di proprietà minuscole di poche migliaia o centinaia di metri quadri (Serpieri 1966, 100-7). Nella letteratura di lingua inglese tuttavia questi fenomeni di patologia fondiaria sono oggi indicati complessivamente con il termine *land fragmentation*.

studio, i cui risultati videro la luce 5 anni dopo (Medici, Sorbi, Castrataro 1962), si avvale dei dati comunali già elaborati per l'indagine del 1947, salvo qualche aggiornamento «nei casi di evidente variazione». Gli autori produssero anche un approfondimento sulla frammentazione fondiaria, evidentemente non fattibile con i dati aggregati per comune dell'indagine del 47, su 4 comuni campione, prescelti come indicativi della realtà montana e collinare.

L'indagine INEA del 46-48 rimase quindi l'unica base di dati originali con cui studiare la distribuzione della proprietà fondiaria. I dati furono utilizzati, oltre che dall'indagine sulla polverizzazione del 1962, da un certo numero di studi di carattere statistico volti ad approfondire gli aspetti quantitativi della distribuzione della proprietà terriera. Si trattava di analisi sincroniche volte a calcolare gli indici di concentrazione della proprietà per le varie aree territoriali o a stimare curve empiriche di concentrazione. Su zone limitate furono condotte anche analisi di carattere dinamico per studiare la mobilità della proprietà terriera fra le varie classi di ampiezza (Daboni e Prestamburgo 1969). Questi primi lavori utilizzavano i dati dell'Indagine INEA, ed eventualmente dati originali su piccole aree, per condurre analisi di interesse prevalentemente metodologico. Nei decenni successivi, lo studio della distribuzione della proprietà fondiaria non ha attratto l'attenzione degli studiosi se non per ricerche occasionali, limitate a zone specifiche. Non sorprende così che Cecchi (1984), in uno di questi rari lavori dedicato al Comune di Gambassi Terme⁵, dopo aver notato che la distribuzione della proprietà fondiaria «rappresenta, come è noto, un fenomeno scarsamente studiato», ricorda solo due lavori, oltre all'indagine INEA, apparsi in precedenza. Si tratta di indagini a carattere regionale, la prima, diretta da Zangheri, fu realizzata nel 1978 sull'Emilia-Romagna, la seconda condotta da Casati (1977) sulla sola provincia di Milano. Zangheri, nell'introduzione, richiama due categorie di ragioni che hanno motivato l'indagine: sociali ed economiche. Le prime legate alla «necessità di scendere in tema di classi e ceti rurali e urbani dal cielo delle ipotesi [...] al solido terreno dei fatti» per valutare lo «stato della società regionale e dei suoi conflitti, in rapporto al possesso della terra e specie dopo alcuni decenni di interventi di riforma e di veloce dinamica fondiaria». Le seconde perché l'agricoltura in Emilia-Romagna è ancora una base «abbastanza ricca ed evoluta» del processo produttivo e la terra ne rimane un fattore essenziale nonostante l'accresciuto ruolo del capitale ed il crescente consumo di suolo per scopi extra-agricoli (ERSA 1981, I). Si tratta quindi di motivazioni da una parte ancora legate al processo di riforma agraria, questa volta per valutarne gli esiti, e dall'altra al mercato del fattore terra nel processo di sviluppo economico in presenza di fenomeni di urbanizzazione. Dopo questo piccolo gruppo di lavori a cavallo tra gli anni '70 e '80, sul tema della distribuzione della proprietà fondiaria è calato il silenzio, almeno a livello di ampie aree o circoscrizioni regio-

⁵ Sempre di Cecchi (1984) è un altro lavoro sulla distribuzione della proprietà fondiaria nei comuni della provincia di Prato che si avvale del confronto con una precedente indagine di Golzio (1933) effettuata sul catasto toscano lorenese.

nali. Questo non sorprende dal momento che gli studiosi di economia agraria tradizionalmente si sono concentrati su temi che avevano rilevanza nell'agenda politica (Cei et al. 2022) e la struttura del regime fondiario non ne aveva⁶.

Recentemente, tuttavia, il problema dell'accesso alla terra sembra tornare a riscuotere un certo interesse con il fenomeno dell'abbandono dei terreni marginali e più in generale con il dibattito sull'uso sostenibile della risorsa 'terra', considerati come i due aspetti sociali emergenti della questione fondiaria contemporanea (Povellato 2012). Ovviamente il problema dell'accesso alla terra nel XXI secolo ha caratteristiche e connotati ben diversi da quelli visti nel secolo passato, sia per il diverso e ridimensionato ruolo dell'agricoltura, e soprattutto dell'occupazione agricola, nella società e nell'economia, sia per il differente peso delle due patologie fondiarie polverizzazione e latifondo in relazione al fenomeno dell'abbandono delle zone marginali.

L'accesso alla terra è oggi collegato al ricambio generazionale nell'agricoltura⁷. In Italia, circa due terzi degli imprenditori agricoli hanno superato i 65 anni di età o li supereranno nei prossimi 10 anni. La quota degli ultracinquantenni è inoltre aumentata nell'ultimo intercensuario mentre quella dei giovani imprenditori sotto i 35 anni è rimasta stabile al 5% (Eurostat). Gran parte della successione in azienda si realizza all'interno della famiglia: su 100 aziende agricole con titolare di età superiore a 55 anni e presenza in famiglia di almeno un giovane di età compresa tra 18 e 30 anni, in ben 59 il figlio subentrerebbe al padre (MIPAAF-RRN 2011). Il settore agricolo è infatti caratterizzato da una forte ereditarietà ed è considerato sostanzialmente una 'professione chiusa', anche a causa degli alti costi di avviamento dell'attività legati all'acquisizione della terra e dei capitali fissi aziendali (Zagata et. al 2017, Gasson et al. 1998). Tuttavia, anche i nuovi entranti, cioè coloro che iniziano un'attività agricola senza avere il supporto della famiglia di origine e magari provenendo da un ambiente urbano, possono rappresentare una quota non trascurabile del ricambio generazionale agricolo essendo un'importante possibilità di successione nell'azienda in tutti quei casi in cui l'agricoltore non ha eredi o questi ultimi non intendono proseguire l'attività. In Francia questa categoria rappresenta ben il 30% dei recipienti il premio dell'UE per l'insediamento dei giovani agricoltori (Access to Land network 2013).

Uno dei principali ostacoli che deve affrontare un nuovo entrante è proprio l'accesso alla terra (Conway et al. 2020; Gasson et al. 1998), termine con cui si ricomprende l'acquisizione di vari diritti ad usare la terra e trattenerne i frutti e non necessariamente la piena proprietà del fondo. In Italia, la modalità prevalente di accesso alla terra è stata tradizionalmente l'acquisizione del diritto

⁶ Gli studi successivi dell'INEA e poi del CREA sul mercato fondiario, pur ascrivibili al tema generale del regime fondiario non hanno più analizzato la struttura e la distribuzione della proprietà fondiaria in sé anche per la mancanza di dati empirici (Povellato 2012).

⁷ Per un'analisi del peso della questione fondiaria negli anni '80, al di là del problema del rinnovo generazionale si veda Zangheri (1979).

di proprietà. Fino al 2005, tre quarti della superficie agricola utilizzata erano di proprietà dell'imprenditore agricolo e poco meno di un quarto erano in affitto mentre le altre forme contrattuali (prevalentemente l'uso gratuito) avevano un'importanza trascurabile. Oggi, la gestione in affitto sta assumendo un peso crescente con una quota che nel 2020 era cresciuta fino al 41 % (Eurostat) seguendo una tendenza positiva che sembra non arrestarsi. Considerando che in Italia si è stimato che solo circa il 1,5-2% della superficie totale sia oggetto di transazioni ogni anno (Cannavari e Bazzani 1993; Access to Land network 2013), la diffusione dell'affitto consente una migliore mobilitazione dei terreni, pur privando i nuovi imprenditori di un importante collaterale per l'accesso al credito e dell'incentivo a migliorare i fondi. Tuttavia, è stato osservato che l'affitto tende a deprimere l'efficienza tecnica delle aziende agricole (Gadanakis et al. 2020). Altre forme contrattuali, come il comodato d'uso, rendono invece l'impresa più precaria con obiettivi e strategie necessariamente limitati al breve periodo (Ebbreo 2021). Queste forme contrattuali più o meno formalizzate sono diffuse soprattutto nelle aree marginali, dove l'offerta di terra supera la domanda e i proprietari sono interessati a mantenere il fondo in buone condizioni (Povellato 2012).

La terra, sia acquisita in proprietà, sia attraverso contratti di affitto di lunga durata, deve comunque essere disponibile sul mercato in lotti di dimensioni adeguate in modo che l'offerta incontri la domanda. Tuttavia, molti agricoltori anziani o proprietari fondiari sono riluttanti a cedere l'azienda o i terreni per le aspettative di incremento del valore degli *asset* fondiari oppure per l'investimento emotivo e temporale nelle loro aziende durante la loro vita passata. Inoltre, alcuni agricoltori percepiscono gli aiuti disaccoppiati della Politica Agricola Comune come un sostituto delle loro pensioni (Zagata et al. 2017). Tutti questi fattori, noti come il «problema di uscita», causano un'attitudine del tipo «aspetta e vedi» (Access to Land Network 2013, 27) e la procrastinazione della successione aziendale o dell'immissione sul mercato dei fondi. La terra è, d'altra parte, considerata un bene rifugio dagli investitori sia all'interno sia all'esterno del settore agricolo. Tutti questi fattori hanno determinato una «pressione sulla terra» che seppure con forme e per motivazioni diverse si mantiene una costante negli anni recenti causando un ostacolo all'accesso alla terra dei giovani (alti prezzi di mercato) soprattutto nelle zone dove i terreni sono più fertili o dove la funzione produttiva si combina con la funzione residenziale dell'azienda agricola (Povellato 2012; Povellato e Osti 2013) e con i correlati processi di «gentrification» (Osti, Magnani e Carrosio 2019).

Un'altra serie di fattori che ingessano il mercato fondiario sono i fenomeni di patologia fondiaria come la polverizzazione e/o la frammentazione che aumentano i costi di uso del mercato fondiario per la necessità di stipulare più contratti con soggetti diversi al fine di assemblare un'unità produttiva di dimensioni ottimali. La polverizzazione fondiaria può avere varie origini, fra cui le preminenti sono il principio della equa divisione in natura fra gli eredi nella successione, presente nel codice napoleonico e derivati (King e Burton 1982), e la ricordata

bassa attività di compravendita dei fondi⁸. Questa ultima a sua volta è legata alla scarsa propensione a vendere da parte dei numerosi proprietari fondiari, oltre che per i motivi richiamati sopra, anche per l'esercizio di un'agricoltura hobbistica o volta al semplice mantenimento del valore del fondo su cui magari insiste qualche unità abitativa. Questo fenomeno appare uno dei principali ostacoli all'accesso alla terra nelle aree marginali dove, peraltro, la pressione sulla terra è molto ridotta o inesistente a causa dell'abbandono (Povellato e Osti 2013). In queste zone il bosco costituisce una delle maggiori forme di uso del suolo ed un suo razionale sfruttamento richiederebbe superfici adeguate o comunque una qualche forma di collaborazione tra i proprietari fondiari, per esempio per la realizzazione di una viabilità forestale comune a più fondi.

Sebbene inizialmente la piccola proprietà privata forestale fosse stata associata con la piccola proprietà agricola, la relazione tra l'attività agricola e quella forestale si sta gradualmente indebolendo generando dinamiche proprie. Anche per i terreni forestali si osserva una crescente polverizzazione e frammentazione della proprietà privata, la sua cessione per lo scarso interesse del proprietario nell'attività forestale o addirittura l'assenteismo del proprietario e l'abbandono, sono fenomeni diffusi in tutta Europa (Ficko et al. 2019). Soprattutto nelle aree marginali, il tema della struttura e distribuzione della proprietà si intreccia così con quello dell'abbandono e dello spopolamento per il suo impatto sull'accesso, la mobilitazione e la rimessa in produzione del capitale naturale di cui i terreni agricoli o forestali sono parte essenziale.

Peraltro, il ruolo dell'accesso alla terra e della struttura della proprietà fondiaria nei possibili sentieri di sviluppo delle aree marginali o interne è stato recentemente richiamato in due manifesti apparsi in successione nell'arco di due anni. Il primo è il cosiddetto manifesto di Camaldoli per una nuova centralità della montagna⁹. Il manifesto è stato promosso dalla Società Italiana dei Territorialisti e presentato al Convegno *La nuova centralità della montagna* svoltosi a Camaldoli l'8-9 novembre 2019. Il documento nasce da una riflessione che vuole affrancare la montagna dal ruolo marginale assegnatole dal modello di sviluppo urbano-centrico con i fenomeni corollari dello spopolamento delle aree montane, dello sfruttamento delle loro risorse naturali e della fruizione meramente turistica dei luoghi e del paesaggio. Si riconosce invece che attraverso la loro capacità di fornire servizi ecosistemici, la loro ricchezza di risorse patrimoniali e di modelli istituzionali per l'autogoverno comunitario, i territori montani possono portare un importante contributo all'interno di sistemi territoriali più ampi dove convivano poli urbani e zone montane, come la bioregione o la me-

⁸ Si vedano tuttavia anche le determinati del paesaggio dei campi a pigola in Sereni (1961). King e Burton (1982) suddividono le determinanti della frammentazione in socioculturali, economiche, fisiche e operazionali, notando poi che la frammentazione è anche associata con la modalità di insediamento rurale accentrata in villaggi (esemplare il caso del latifondo nell'Italia meridionale).

⁹ Il manifesto è stato successivamente pubblicato nel volume monografico n. 9 della rivista Scienze del Territorio. Il volume, apparso nel 2021, è dedicato a "La nuova Centralità della montagna" (<https://oajournals.fupress.net/index.php/sdt/issue/view/485,17/02/2025>).

tromontagna (De Matteis e Magnaghi 2021). Da qui la richiesta nel manifesto di interventi legislativi *ad hoc* per «il recupero dei terreni agricoli incolti, dei pascoli e dei boschi, per facilitare l'accesso dei giovani alla terra e per affidare la gestione delle terre abbandonate a strutture comunitarie¹⁰».

L'anno successivo al Convegno di Camaldoli appare un altro manifesto, il “Manifesto per Riabitare l'Italia” all'interno di un volume curato da Cersosimo e Donzelli (2020). Questo secondo manifesto, come traspare dal titolo, ha come obiettivo «aprire una grande discussione intellettuale, civile e politica sui modi con cui si può riabitare l'Italia», un'Italia plurale che include, anche e soprattutto, le aree non centrali, quel ‘resto’ il cui ruolo è destinato a crescere con la crisi del modello di sviluppo lineare centrato sulle aree forti del Paese. Il manifesto si gioca tutto sulla diversità e la specificità di luoghi che costituiscono il vantaggio competitivo del paese, il punto da cui bisogna ripartire. Sebbene i due manifesti condividano gran parte degli obiettivi e dell'analisi, quello per Riabitare l'Italia enfatizza l'importanza di un nuovo modo di intendere le politiche di coesione territoriale intese come politiche *place based*, attente alle specificità dei territori e all'interazione tra istituzioni e contesti geografici (Barca et al. 2012). Diventa quindi fondamentale e preliminare ad ogni politica *place based* la costruzione di una conoscenza condivisa tra attori locali e le *elites* esterne implicate nella politica. Ed è proprio in questo senso che, pur non menzionandolo esplicitamente, il tema della conoscenza della struttura e distribuzione della proprietà fondiaria è in qualche modo contemplato anche dal Manifesto per Riabitare l'Italia quando si afferma che «si tratta di disegnare le mappe, di raccogliere i dati sul patrimonio esistente» per costruire un «progetto di riconquista delle aree marginalizzate» (Cersosimo e Donzelli 2020, 10).

Il manifesto è frutto di una riflessione collettiva nata intono all'Accordo di Partenariato italiano per il ciclo 2014-2020 della politica di coesione europea e alla conseguente Strategia Nazionale per le Aree Interne (SNAI)¹¹. Riflessione che si è coagulata nel volume *Riabitare l'Italia* pubblicato nel 2018. A partire dalla pubblicazione del volume, è iniziato un percorso che continua con l'omonima associazione e con la «costruzione di un laboratorio-piattaforma al fine di produrre sapere e competenze, di fare divulgazione, di costruire convergenze ed alleanze con soggetti che stanno lavorando sulle medesime traiettorie» (De Rossi 2020, XVI).

¹⁰ Peraltro, alcuni temi del manifesto di Camaldoli riprendono le istanze della carta di Chivasso, stilata il 19 dicembre 1943, in un contesto storico completamente diverso, da alcuni intellettuali della resistenza valdostana (Varotto 2015, p. 163). In particolare la carta di Chivasso per facilitare lo sviluppo delle vallate alpine e contrastare lo spopolamento preconizzava «una razionale e sostanziale riforma agraria comprendente: l'unificazione della proprietà familiare agraria, oggi troppo frammentaria, allo scopo di ottenere un miglior rendimento delle aziende, mediante scambi e compensi di terreni e mediante una legislazione adeguata».

¹¹ L'approccio della SNAI, derivante dalla riflessione di Barca (2008) sulla necessità di politiche di sviluppo *place-based*, è sinteticamente descritto in Lucatelli e Tantillo (2020). Una prima riflessione a più voci sull'implementazione della strategia è stata curata da Lucatelli, Luisi e Tantillo (2022).

All'interno del laboratorio piattaforma non sono mancati interventi più specifici sul tema dell'accesso alla terra richiamati anche in altre parti di questo volume.

Bibliografia

- Access to Land Network. 2018. *Europe's New Farmers. Innovative Ways to Enter Farming and Access Land*. Condé en Normandie: Corlet.
- Barca, F. 2008. *An agenda for a reformed cohesion policy a place-based approach to meeting European Union challenges and expectations* (No. EERI_RP_2008_06). Brussels: Economics and Econometrics Research Institute (EERI).
- Barca, F., McCann, P., Rodríguez-Pose, A. 2012. "The case for regional development intervention: place-based versus place-neutral approaches." *Journal of Regional science* 52(1): 134-52.
- Casati, D. 1979. *Distribuzione della proprietà terriera in provincia di Milano (1947-1977)*. Milano: Università degli studi di Milano – Istituto di Economia e Politica agraria.
- Canavari, M., Bazzani, G. M. 1993. "Dinamica dei valori fondiari in alcuni paesi dell'Europa continentale." In Ce.S.E.T., *Atti del Seminario n. 14 – Metodologia estimativa: presente e futuro. Il Simposio italo-spagnolo (15-10-1993)*: 37-53.
- Castrataro A. 1955. "Aspetti patologici della piccola proprietà fondiaria: ricomposizione dei fondi frammentati e dispersi: tutela giuridica delle minime unità culturali." *Rivista Italiana di Economia Demografia e Statistica*, IX(3-4): 167-205
- Castronovo, V. 1973. "La storia Economica." In *Storia d'Italia, Vol. 4, Dall'Unità ad oggi*. Torino: Einaudi.
- Cecchi, C. 1983. "Evoluzione della proprietà fondiaria nelle zone periferiche della campagna urbanizzata: un'indagine sul Comune di Gambassi Terme." *Rivista di Storia dell'Agricoltura* XXIII(2): 101-26.
- Cecchi, C. 1984. *Indagine sulla proprietà fondiaria dei comuni dell'area pratese*. Firenze: Università Degli Studi di Firenze, Dipartimento di Scienze Economiche.
- Cei, L., Defrancesco, E., Stefani, G. 2022. "What topic modelling can show about the development of agricultural economics: evidence from the Journal Citation Report category top journals." *European Review of Agricultural Economics* 49(2): 289-330.
- Cersosimo, D., Donzelli, C. 2020. *Manifesto per riabitare l'Italia: Con un dizionario di parole chiave e cinque commenti*. Roma: Donzelli.
- Conway, S. F., Farrell, M., McDonagh, J., Kinsella, A. 2020. "Mobilising land mobility in the European Union: An under-researched phenomenon." *International Journal of Agricultural Management* 9: 7-11.
- Daboni, L., Prestamburgo, M. 1969. "Un modello stocastico per lo studio della mobilità della proprietà terriera." *Giornale degli Economisti e Annali di Economia*, Nuova Serie, 28(7/8): 429-60.
- Dematteis, G., Magnaghi, A. 2021. "La visione della montagna nel Manifesto di Camaldoli." *Scienze del territorio* 9: 18-24.
- Ebbreo, C. 2021. Neocontadinizzazione nelle montagne mediterranee: Politiche per la terra e integrate per un neopopolamento sostenibile ed inclusivo. *Scienze del Territorio*, 9: 102-110
- ERSA -Ente regionale di sviluppo Agricolo. 1981. *La proprietà fondiaria in Emilia-Romagna*. Bologna: Zanichelli.
- Ficko, A., Lidestav, G., Dhuháin, Á. N., Karppinen, H., Zivojinovic, I., Westin, K. 2019. "European private forest owner typologies: A review of methods and use." *Forest Policy and Economics* 99: 21-31.

- Gadanakis, Y., Stefani, G., Lombardi, G. V., Tiberti, M. 2020. "The impact of financial leverage on farm technical efficiency during periods of price instability." *Agricultural Finance Review* 80(1): 1-21.
- Gasson, R., Crow, G., Errington, A., Hutson, J., Marsden, T., Winter, D. M. 1988. "The farm as a family business: a review." *Journal of agricultural economics* 39(1): 1-41.
- Golzio, S. 1933. *Il Frazionamento Fondiario nella Provincia di Firenze*. Firenze: R. Università di Firenze – Scuola di Statistica.
- INEA. 1956. *La distribuzione della proprietà fondiaria in Italia*, Vol. I. Roma: Edizioni Scientifiche.
- ISTAT. 2011. *L'Italia in 150 anni: sommario di statistiche storiche 1861-2010*. Roma: ISTAT.
- King, R., Burton, S. 1982. "Land fragmentation: notes on a fundamental rural spatial problem." *Progress in human geography* 6(4): 475-94.
- Lucatelli, S., Tantillo, F. 2020. *L'Italia Lontana. Una politica per le aree interne*. Roma: Donzelli.
- Lucatelli, S., Luisi, D., Tantillo, F. (a cura di). 2022. "La Strategia nazionale per le aree interne." In De Rossi A. (a cura di), *Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste*. Roma: Donzelli.
- Medici, G., Sorbi, U., Castrataro, A. 1962. *Polverizzazione e frammentazione della proprietà fondiaria in Italia*. Milano: Feltrinelli.
- MiPAAF-Rete Rurale Nazionale. 2011. *Le potenzialità del subentro in agricoltura su scala familiare in Italia*, <https://www.reterurale.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/6956> (17/02/2025).
- Misiani, S. 2012. "Osso e polpa. Manlio Rossi Doria e la riforma agraria." *Storia Economica* 15(1): 233-60.
- Nenci, G. 2012. "Il dibattito politico e sociale: Manlio Rossi Doria e Emilio Sereni in Istituto Alcide Cervi." In *Riforma fondiaria e paesaggio*. Soveria Mannelli: Rubbettino.
- Osti, G., Magnani, N., Carrosio, G. 2019. "A mild rural gentrification driven by tourism and second homes: cases from Italy." *Sociologia Urbana e Rurale* 119: 29-45.
- Pacelli, M. 2012. "Il contesto storico politico in Istituto Alcide Cervi." In *Riforma fondiaria e paesaggio*. Soveria Mannelli: Rubbettino.
- Povellato, A. 2012. "La questione fondiaria oggi dalla piccola proprietà contadina all'aggregazione tra imprese." In *Riforma fondiaria e paesaggio*. Soveria Mannelli: Rubbettino.
- Povellato, A., Osti, G. 2013. "La domanda di terra in Italia tra spinte speculative e usi multipli." *Agriregionieuropa* 9(33): 1.
- Rossi Doria, M. 1947. "L'individuazione delle proprietà e delle consistenze fondiarie come premessa e fondamento dei piani di trasformazione fondiaria." *I Georgofili. Atti della Accademia dei Georgofili*, Sesta Serie, Vol. XI, luglio-dicembre.
- Sereni, E. 1961. *Storia del paesaggio agrario italiano*. Roma: Laterza.
- Varotto, M. 2015. *Montagne di Mezzo. Una nuova Geografia*. Torino: Einaudi.
- Zagata, L., Hrabák, J., Lošťák, M., Bavorová, M., Sutherland, L.-A., McKee, A. 2017. *Ricerca per la commissione AGRI- Giovani agricoltori – attuazione delle politiche dopo la riforma della PAC del 2013*. Bruxelles: Parlamento europeo, Dipartimento tematico delle Politiche strutturali e di coesione.
- Zangheri, R. 1979. "A trent'anni dalle leggi di riforma fondiaria. Un commento." *Studi storici* 20(3): 513-24.

La proprietà fondiaria nelle aree interne: tra istituzioni e ambiente

Gianluca Stefani

Se è vero in generale che «l'utenza della terra, il gestirla correttamente appare oggi sempre più un impegno di tutti, perché si discute di un bene destinato a tutti» (Sinatti D'Amico 1979, 765), questo aspetto 'pubblicistico' della gestione della terra è ancora più importante nelle aree interne per il loro ruolo nella fornitura di servizi ecosistemici all'interno di quelle interconnessioni di area vasta che vedono insieme poli urbani e bioregioni circostanti (Carrosio 2021).

La riflessione sul diritto di proprietà della terra non può prescindere dalle diverse prospettive di analisi sul rapporto tra uomini e terra. Cépède (1979) sottolinea come il diritto romano quirittario inteso come *ius fruendi, utendi et abutendi* (diritto di raccogliere i frutti, di usare e di abusare del fondo) ed il conseguente carattere assoluto del diritto di proprietà, nel corso dei secoli sia stato contaminato e alterato dal contatto con il diritto germanico. Questo ultimo da una parte prevedeva una proprietà eminente sul territorio da parte del capo guerriero, dall'altra contemplava la proprietà collettiva dell'intero gruppo o clan familiare. La distinzione tra proprietà eminente legata a funzioni pubbliche di difesa del territorio con le armi, amministrazione della giustizia, ecc., e proprietà utile legata allo sfruttamento agricolo del suolo venne poi cristallizzata dal sistema feudale. È solo con l'illuminismo e con l'affermarsi dell'individualismo liberale che la 'moderna' proprietà della terra recupera quei caratteri assoluti che aveva perso nel medioevo.

Gianluca Stefani, University of Florence, Italy, gianluca.stefani@unifi.it

Maria Chiara Cecchetti, University of Florence, Italy, mariachiara.cecchetti@unifi.it, 0009-0008-3094-7699

Andrea Bucelli, University of Florence, Italy, andrea.bucelli@unifi.it, 0000-0002-6386-3618

Federico Martellozzo, University of Florence, Italy, federico.martellozzo@unifi.it, 0000-0002-3142-2543

Maria Grazia Pazienza, University of Florence, Italy, mariagrazia.pazienza@unifi.it, 0000-0002-9504-6313

Bruno Vecchio, University of Florence, Italy, bruno.vecchio1@gmail.com

Referee List (DOI 10.36253/fup_referee_list)

FUP Best Practice in Scholarly Publishing (DOI 10.36253/fup_best_practice)

Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Andrea Bucelli, Federico Martellozzo, Maria Grazia Pazienza, Bruno Vecchio, *La proprietà fondiaria nelle aree interne. Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio*, © 2025 Author(s), CC BY 4.0, published by Firenze University Press, ISBN 979-12-215-0691-4, DOI 10.36253/979-12-215-0691-4

La proprietà nel contesto feudale, comunitario e mercantile

Anche alla luce del diverso significato della proprietà nel tempo si possono distinguere tre contesti in cui la proprietà assume significati diversi. Nel contesto di tipo feudale o della 'terra-potere politico', i proprietari fondiari dominano una classe di contadini a cui è concesso di coltivare parte della terra dietro pagamento di un tributo e prestazioni lavorative nella riserva signorile o *pars dominica*. La proprietà si estende oltre che sulla terra sugli stessi lavoratori legati al proprietario da un rapporto di servaggio (servitù della gleba). Da una parte i connotati pubblici della proprietà fondiaria sono qui evidenti in quanto il sovrano «proprietario fondiario per eccellenza, era investito d'una funzione sociale nell'amministrazione di un bene comune», in realtà una funzione pubblica (Cépède 1979, 790). Dall'altra il rapporto di servitù che lega il lavoratore alla terra è indubbiamente influenzato dalla struttura economica di fondo ed in particolare dall'abbondanza relativa della terra rispetto al lavoro. La classica tesi di Domar (1970) è che in una società dove la terra è relativamente abbondante rispetto alla manodopera, i proprietari signori sono incentivati a rendere il lavoro disponibile a basso prezzo mediante la coercizione. Sebbene non sempre ritenuta in linea con l'evidenza storica, la teoria è stata recentemente corroborata da studi quantitativi (Klein e Ogilvie 2017), che hanno permesso di separare l'effetto del rapporto terra/lavoro da quello di altri fattori politico-economici che co-determinano il grado di coercizione del lavoro.

Nel contesto delle comunità contadine la terra rappresenta un valore in sé ed è riconosciuta come il frutto del lavoro di generazioni che l'hanno gestita e migliorata accrescendone il capitale fondiario. La terra intesa come bene collettivo non si acquista né si eredita individualmente. Due gruppi distinti di norme regolano da una parte il diritto di accedere al bene comune e la sua ereditabilità, dall'altra le modalità di utilizzazione del bene da parte dei titolari della proprietà collettiva. Queste ultime servono proprio per regolare la competizione per l'uso della risorsa comune ed evitare i potenziali effetti avversi di una gestione sconsiderata delle risorse stesse (Vatn 2005, 271). Il sistema trae origine dal diritto germanico ed in particolare longobardo che prevedeva la proprietà comune della terra da parte del clan familiare mentre i singoli membri ne avevano solo il diritto di uso. Uno degli aspetti salienti della terra-bene comune è che attraverso la permanenza sul territorio di generazioni di coltivatori si sviluppava nel tempo una conoscenza contestuale dell'ambiente che ne facilitava il razionale sfruttamento (Sinatti D'Amico 1979).

Nel contesto di mercato, in sintonia con l'individualismo liberale, la terra è invece una merce che può essere venduta liberamente e la coltivazione del suolo ha per scopo la massimizzazione del differenziale tra il valore del prodotto ed i costi sostenuti, secondo una razionalità economica. La proprietà della terra-merce «non impone all'individuo che la detiene obbligo di sorta nei confronti dei suoi concittadini, dei suoi discendenti o ascendenti» (Cépède 1979, 791). Diritti di proprietà ben definiti e moderni permettono agli individui di disporre dei propri beni liberamente (salvo poche eccezioni), di poterli trasmettere in eredità, venderli ed acquistarli sul mercato od usarli come collaterali per ottenere un prestito. Nel sistema di mercato i diritti di proprietà sono definiti, assegnati e implementati

dallo Stato con le leggi costituzionali (Ogus 1994). Il mercato, in quanto struttura istituzionale, permette poi di destinare i beni all'uso più efficiente¹. La sostituzione di diritti tradizionali con i moderni diritti di proprietà, tuttavia, non sempre ha comportato un aumento dell'efficienza produttiva come testimoniano sia il caso delle *enclosures* inglesi, dove l'analisi empirica ha dimostrato invece una perdita di efficienza (Allen 1982), sia quello degli effetti negativi delle privatizzazioni o statalizzazioni dei beni collettivi descritti da Ostrom (1990).

La teoria del luogo economico e le istituzioni endogene

Mentre i primi due contesti, quello feudale e quello delle comunità contadine, sono spesso definiti tradizionali, ancorati come sono al diritto medievale, quello di mercato rappresenterebbe un prerequisito per la nascita di forme moderne di agricoltura e lo sviluppo capitalistico (Bloch 1979). La realtà, tuttavia, è forse più complessa. Da una parte, i diversi assetti istituzionali possono essere messi in relazione non solo con diverse epoche storiche ma anche con l'eterogeneità spaziale delle condizioni tecniche e naturali dell'attività agricola e della risorsa terra in generale: in sintesi, esisterebbe un luogo economico 'ottimale' per ogni assetto istituzionale. Dall'altra è necessario considerare la dimensione ambientale della risorsa terra e delle sue possibili utilizzazioni ed il conseguente problema di coordinamento tra i vari utilizzatori della risorsa. I casi di mancato coordinamento sono infiniti; si pensi, per esempio, agli effetti che la mancata manutenzione delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ecc.), concausa del dissesto idrogeologico a monte, provocano sugli agricoltori a valle. In questi casi, la proprietà quiritaria della terra non assicura un coordinamento ottimale a causa del numero elevato di interdipendenze tra gli agricoltori e della difficoltà di misurare e definire tali interdipendenze (problema informativo) e assegnare loro una struttura di diritti scambiabili sul mercato (Vatn 2011).

Per quanto riguarda la teoria del luogo economico, i principali aspetti istituzionali che, secondo gli storici dell'agricoltura, influenzano l'evoluzione di lungo periodo dei sistemi agricoli sono proprio quelli che definiscono le forme di accesso alla terra e quindi sia la struttura e la distribuzione della proprietà fondiaria, sia le forme di conduzione dell'azienda agricola e i contratti agrari (Federico 2009). Secondo una convinzione diffusa nella cultura agraria di fine '800, le istituzioni si adatterebbero alle condizioni economiche e naturali delle differenti aree. Esisterebbe così un luogo economico per la grande azienda capitalistica, così come per la piccola proprietà contadina e la mezzadria classica (D'Antone 1981).

Esemplificativo al proposito è il pensiero di Cattaneo che nelle sue *Notizie naturali e civili sulla Lombardia* del 1844, nota come nelle aree di montagna, pianura e collina si potevano osservare diverse forme di accesso alla terra. La diversa fertilità

¹ Il mercato non è esclusivo dei sistemi a proprietà privata, si pensi alla possibilità dei membri di una comunità di vendere i prodotti ottenuti dalla proprietà comune anche nell'impossibilità di vendere i loro diritti di uso (Vatn 2005).

dei terreni nelle tre zone permette la creazione di un sovrappiù, rispetto alla reintegrazione dei capitali, che è più basso in montagna e via via crescente passando alla collina e alla pianura. Questo dato tecnico-economico si riflette sulla diversità delle modalità di appropriazione della terra. In montagna il sovrappiù è appena sufficiente a permettere la sussistenza dei lavoratori e quindi la piccola proprietà contadina sarà l'istituzione prevalente e l'integrazione dei redditi agricoli con le rimesse dell'emigrazione stagionale la norma. Tuttavia, nelle zone più alte, dove si pratica l'alpeggio, o in quelle prevalentemente boschive subentra anche la proprietà collettiva. A causa della bassa fertilità dei terreni tutto il prodotto deve essere destinato alla reintegrazione di capitale e alla remunerazione del lavoro, non è possibile pagare una rendita a un proprietario distinto dal lavoratore della terra: «Se il coltivatore dividesse gli scarsi frutti con un padrone, appena potrebbe vivere: La terra non ha quasi valore [...] e il paesano è quasi sempre padrone della sua gleba [...]; con altri patti le vigne e gli oliveti ritornerebbero ben presto selva e dirupo» (Cattaneo 1975, XXXIII). Nelle zone di collina invece una produttività più alta dei fondi permette di dividere i frutti tra lavoratore e padrone: è questa l'area dove è diffuso il contratto di mezzadria. Infine, nella fertile pianura le dimensioni dei poderi sono più ampie per «le complicate rotazioni, le colture molteplici, i difficili giri d'acque, e una famiglia intelligente che ne governi la complicata azienda». Alla ridotta unità colturale del podere mezzadrile si sostituisce così la ben più ampia unità colturale della cascina. L'affitto capitalistico è la forma di conduzione tipica della pianura con la possibilità di distribuire il maggiore prodotto netto tra le tre figure del proprietario, dell'affittuario capitalistico e del lavoratore².

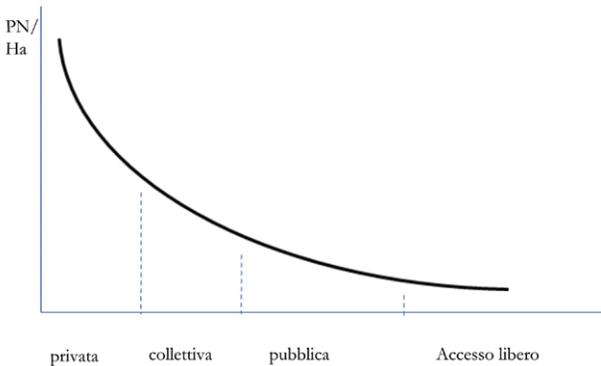


Figura 2.1. Relazione tra prodotto netto ad ettaro e regime di proprietà. Fonte: Bromley 1991 modificato.

² A differenza di Cattaneo, per Sereni (1961) piuttosto che la geografia sono la penetrazione dei rapporti mercantili e capitalistici nell'agricoltura che determinano il passaggio dall'azienda signorile ripartita in poderi mezzadrili alla cascina lombarda: «Il capitalismo agrario, così, subordina alle proprie esigenze produttive non solo le dimensioni delle aziende e il percorso dei confini che le dividono, ma addirittura, sovente, le dimensioni e i confini delle antiche proprietà» (p. 279). Anche in questo caso l'assetto proprietario è determinato da fattori esterni.

La produttività dei suoli è considerata una possibile determinante delle forme di accesso alla terra non soltanto con riferimento alla possibilità di distribuire il prodotto netto tra più figure economiche ma anche rispetto alla possibilità di sostenere i costi di esclusione (costi di demarcazione e costi di transazione correlati) necessari per l'instaurarsi di diversi regimi di proprietà. Bromley (1991) osserva come la proprietà privata è la forma di accesso più comune sulle terre più fertili mentre su quelle meno fertili troviamo la proprietà collettiva e a mano a mano che la fertilità si riduce subentrano forme come la proprietà pubblica e l'accesso libero (Figura 2.1). Se una delle componenti del diritto di proprietà è rappresentata dal diritto ad appropriarsi del flusso futuro di redditi o benefici attesi dalla risorsa, allora quando i benefici ritraibili dalla risorsa aumentano, è possibile sostenere costi sempre più alti per il mantenimento del regime di proprietà stesso. Questi costi includono: i costi di individuazione e segnalazione dei confini, i costi di conservazione e mantenimento dei titoli e dei contratti attestanti il diritto, i costi per l'implementazione e far rispettare il diritto, i costi dell'azione collettiva per la proprietà collettiva e pubblica. Sia il livello complessivo sia la struttura dei costi varia con il regime di proprietà (Bromley 1991). Nelle terre più marginali il beneficio economico ritraibile dal fondo è così basso che non è possibile sostenere alcun costo per la gestione del diritto, di conseguenza la terra viene abbandonata al libero accesso di chiunque. Appena la produttività della terra aumenta, la gestione con " statale – con la sua ripartizione dei costi amministrativi su ampie superfici – diventa economicamente sostenibile. Se ci muoviamo ulteriormente a sinistra nella scala rappresentata sulle ascisse in figura 2.1 troviamo il luogo economico della proprietà collettiva dove la fertilità della terra è sufficientemente alta da permettere una gestione del regime di proprietà più articolata con costi di esclusione ancora bassi, perché relativi all'insieme della proprietà collettiva e riguardanti i soli non appartenenti alla comunità, ma costi di regolamentazione interna di diritti di uso del ben collettivo certamente più elevati di quelli legati alla vasta proprietà pubblica. La produttività della risorsa è stata riconosciuta dalla stessa Ostrom (2009) come uno dei fattori che influenzano la probabilità di osservare un regime di proprietà collettiva: «la produttività attuale di una risorsa ha un effetto curvilineo sulla auto-organizzazione in tutti i settori. Se una risorsa idrica o un bacino di pesca è già esaurita o apparentemente molto abbondante, gli utilizzatori non vedranno il bisogno di gestirla per il futuro. Gli utilizzatori devono osservare una qualche forma di scarsità prima di investire nell'auto-organizzazione» (Ostrom 2009, 420). Nei casi di produttività della terra molto alta è possibile invece sostenere tutti i costi di delimitazione, conservazione e mantenimento dei titoli e dei contratti attestanti il diritto, nonché i costi per far rispettare il diritto stesso.

L'allineamento delle modalità di accesso alla terra con le condizioni tecnico-economiche dei luoghi è un tema concreto che interessa oggi le aree interne soggette ad abbandono e spopolamento. Qui il modello di sviluppo centrato sulle aree forti del paese e che ha portato ad una progressiva marginalizzazione delle aree di montagna ha avuto conseguenze non indifferenti sul patrimonio fondiario con il ceto proprietario che si è trovato «a far fronte a svalutazioni e rendi-

te negative di beni immobili in cui si erano depositati risparmi e investimenti nei decenni precedenti» (Curci e Zanfi 2020). Lo spopolamento progressivo di queste aree ha portato ad una situazione simile a quella vista nel medioevo quando il rapporto tra lavoro e terra era particolarmente basso³. Strutture e capitali investiti nel terreno per far fronte alla passata pressione demografica, come i terrazzamenti, vengono abbandonati e il bosco riconquista superfici un tempo adibite ad uso agricolo. La superficie boschiva negli ultimi 50 anni è raddoppiata passando dai 5,5 milioni di ettari del 1959 agli oltre 11 milioni del 2010, con oltre la metà della superficie forestale concentrata nella fascia tra 500 e 1500 metri, la cosiddetta media montagna (Varotto 2020). Nonostante i rapidi processi di abbandono e di cambiamento di uso del suolo, il regime fondiario non è mutato con la permanenza della proprietà privata (2/3 delle superfici boscate) di persone fisiche, che nel tempo si è ulteriormente frammentata (Gasparini 2022). È chiaro che beni immobili che ormai offrono una rendita nulla o addirittura negativa non possono essere razionalmente gestiti da singoli proprietari, per lo più con dimensioni delle proprietà ridotte. In queste condizioni regimi proprietari come la proprietà collettiva o quella pubblica, superando «un'idea privatistica ed esclusiva di proprietà individuale che ha portato ad una estrema polverizzazione fondiaria» (Varotto 2020, 167), sarebbero più allineate con le attuali caratteristiche tecnico-economiche dei luoghi. In particolare, la proprietà collettiva, oltre a recuperare dimensioni tecnicamente più efficienti (si pensi alla possibilità di ripartire su superfici più ampie i costi di una eventuale certificazione), potrebbe far leva su quello spirito comunitario che da sempre contraddistingue le popolazioni montane costrette a fronteggiare insieme l'incertezza dell'ambiente fisico. Al regime di proprietà collettiva si possono ascrivere in un certo senso iniziative dal basso come le associazioni fondiarie (ASFO) che nascono per accorpate i diritti di uso sulla terra al fine di consentire una gestione unitaria dei terreni, prevalentemente pascolivi ma anche forestali. Si tratta di *ownership for the common good* piuttosto che di proprietà comune che tuttavia richiedono comunque una qualche forma di azione collettiva (Barbera 2015). Seppure non intervenendo sul diritto di proprietà che rimane intestato ai proprietari originari, queste associazioni mettono infatti in comune la gestione dei fondi permettendo di «lavorare su economie di scala che consentano di attivare nuove imprese» (Carrosio 2021, 167). La diffusione di simili iniziative può essere vista quindi come uno spontaneo riallineamento delle istituzioni alle condizioni tecnico-economiche dei luoghi.

³ Ovviamente oggi non sono immaginabili misure coercitive per trattenere gli abitanti in montagna anche se, in realtà ancora durante il fascismo si cercò di contrastare con la coercizione le migrazioni dalle zone rurali ai poli urbani (Treves 1976). Tuttavia le misure per migliorare l'abitabilità dei luoghi previste dalla SNAI vanno proprio nella direzione di disincentivare l'emigrazione da aree fortemente spopolate e possono essere sotto certi aspetti considerate un cambiamento istituzionale in risposta al diminuito rapporto tra lavoro e terra.

Il diritto di piena proprietà e le sue componenti

Si è visto che, nel caso delle associazioni fondiarie, si opera un cambiamento del regime di gestione della risorsa terra da individuale a collettivo pur non intaccando i diritti di proprietà nella loro interezza. Questo aspetto si lega al tema dell'articolazione del diritto di proprietà. Esso, infatti, non è sempre considerato come un tutt'uno monolitico. Nello stesso diritto quiritario la proprietà si configura come un insieme di diritti elementari (*ius fruendi, utendi et abutendi*). Nel medioevo la distinzione tra proprietà eminente ed utile di nuovo rimanda all'articolazione del diritto in più elementi. Da un punto di vista economico la proprietà è il diritto ad appropriarsi di un certo flusso di benefici e beni prodotto da una risorsa. In realtà la stessa risorsa, un appezzamento di terra, può produrre più flussi di benefici come legname, prodotti del sottobosco, selvaggina su cui possono insistere diritti diversi. Nel diritto medievale la coesistenza di diritti plurimi e concorrenti sulla terra era la norma pur riconoscendo l'interesse dominante che fluiva dal diritto eminente del signore ed in ultima analisi del re (Hermann-Pillath 2023): i diritti di legnatico, caccia, pascolo e coltivazione, comuni nei terreni gravati da usi civici, ne sono un esempio.

Seguendo questo approccio un'articolazione del diritto di proprietà è stata proposta da Schlager e Ostrom (1992) e successivamente modificata da Galic e Jagger (2015) con la finalità di studiare le diverse architetture istituzionali della proprietà collettiva. Secondo questa classificazione si possono distinguere i seguenti diritti elementari nella proprietà piena:

- Accesso: Diritto di accedere a una proprietà definita fisicamente
- Estrazione di risorse: Diritto di ottenere i prodotti di una risorsa
- Gestione: Diritto di regolare le modalità di uso interno e trasformare la risorsa per mezzo di migliorie
- Alterazione: Diritto di cambiare l'insieme dei beni e dei servizi forniti dalla risorsa
- Esclusione: Diritto di determinare chi avrà un diritto di accesso e come questo diritto potrà essere trasferito
- Alienazione: Diritto di vendere o affittare qualcuno o tutti i diritti di gestione, alterazione e esclusione

I primi due diritti sono definiti diritti a livello operativo e il loro esercizio avviene a livello individuale, gli altri sono definiti come decisioni di scelta collettiva e si possono ricondurre al «potere o l'autorizzazione ad alterare le relazioni tra individui, specificatamente i diritti a livello operativo di accesso e estrazione di risorse» (Galic e Jagger 2015, 81). In questo senso i diritti elementari di Schlager e Ostrom sono annidati: i diritti di livello più alto includono quelli di livello più basso. Si possono così individuare quattro profili di titolari dei diritti dalla piena proprietà all'utente autorizzato.

Differenti pacchetti di diritti elementari cambiano gli incentivi degli individui, specialmente riguardo all'effettuazione di investimenti di lungo termine nel fondo, le azioni che gli individui intraprendono e i risultati per lo stato della

risorsa. In particolare, i diritti di alienazione ed esclusione creano gli incentivi per l'effettuazione di migliorie sulla risorsa. L'alienazione permette di incamerare i frutti capitalizzati dell'investimento e anche di trasferire i diritti a chi può fare un uso più efficiente della risorsa. Il diritto di esclusione permette di decidere chi avrà accesso alla risorsa e potrà quindi beneficiare dei frutti dell'investimento (Schlager e Ostrom 1992).

Tabella 2.1. Tipi di Titolarità dei diritti e pacchetti di diritti elementari.

	Proprietario pieno	Usufruttuario ⁴	Detentore del bene ⁵	Utente autorizzato
Accesso ed estrazione	x	x	x	x
Gestione	x	x	x	
Alterazione	x	x		
Esclusione	x	x		
Alienazione	x			

Fonte: Galik e Jagger (2015).

In certi casi i singoli diritti possono essere trasferiti tra soggetti sia esplicitamente che implicitamente. Nel primo caso, per esempio, con un contratto agrario di affitto un pieno proprietario trasferisce a terzi, per un certo periodo di tempo, i diritti di accesso e estrazione e in alcuni casi il diritto di gestione, oppure con una compravendita tutto il pacchetto di diritti è trasferito senza limitazioni di tempo a terzi. Più interessante è il caso del trasferimento implicito dei diritti. Secondo Bromley (1991, 162), «un trasferimento implicito è uno in cui i diritti legali legati ad una particella di terreno sono modificati in qualche modo. Tradizionalmente questi trasferimenti sono stati motivati dai costi esterni che promanano da una particella di terreno». Per esempio, il proprietario di una area afforestata può essere obbligato a ripiantare gli alberi tagliati a tutela della protezione della falda. In questo caso, il diritto di alterazione e di gestione del pieno proprietario è stato implicitamente trasferito all'autorità che regola la gestione dei suoli forestali. I trasferimenti impliciti di diritti sono un modo per rispondere al cosiddetto problema sociale della terra che è quello di «fornire abbastanza sicurezza da incoraggiare l'investimento privato di natura migliorativa, mentre allo stesso tempo mantenere abbastanza controllo collettivo per proteggere gli altri contro gli effetti di *spillover*» o, in altri termini, per gestire le esternalità legate all'uso della terra (Bromley 1991, 162).

⁴ Il testo originale inglese distingue tra Ownership (piena proprietà) e Property che si è tradotta qui con usufruttuario in accordo con Sacconi e Ottone (2015), in genere proprietà comune che si trasmette solo per via ereditaria. La distinzione tra i due termini non è univoca si veda per esempio Hermann-Pillat (2023).

⁵ Così Sacconi e Ottone (2015) rendono il termine inglese *claimant*.

Il caso della proprietà dei suoli forestali è esemplificativo. I terreni forestali sono produttori di numerosi servizi ecosistemici di interesse collettivo di regolamentazione (ricarico della falda, protezione del suolo, immagazzinamento del carbonio), supporto (biodiversità, ciclo dei nutrienti) e culturali (possibilità di ricreazione, luoghi di spiritualità); per questo motivo anche le foreste private sono da lungo tempo regolamentate con un trasferimento implicito dei diritti elementari dai proprietari allo Stato (Thorsen et al. 2014). È possibile addirittura quantificare l'impatto della regolamentazione distintamente per ciascun diritto elementare e costruire un indice aggregato dei diritti di proprietà sulle foreste (PRIF: *property right index in Forestry*). In Europa, si è potuto osservare una grande varietà di regimi proprietari per le foreste che nel tempo si sono evoluti, anche con forti soluzioni di continuità, come nel caso della privatizzazione delle foreste pubbliche nei paesi dell'ex blocco sovietico dopo il 1989. Nei paesi dell'Europa occidentale i cambiamenti sono stati più gradualmente. Negli anni '80 si è osservato un andamento verso la deregolamentazione e la parziale sostituzione del tradizionale approccio di regolamentazione *top down* con l'autoregolamentazione e strumenti di politica volontari come gli schemi di certificazione per la sostenibilità ambientale. Successivamente, soprattutto negli stati dell'Europa centro-occidentale, si è osservato un ritorno alla regolamentazione dall'alto per via delle preoccupazioni ambientali, con una limitazione dei diritti di gestione e in qualche caso di ritiro e di esclusione da parte dei proprietari privati e con una conseguente riduzione dell'indice PRIF (Nichiforel et al. 2020). L'articolazione in diritti elementari della piena proprietà permette così di superare la distinzione tra regime di proprietà privata e proprietà pubblica delineando regimi misti dove alcuni diritti o poteri dei singoli proprietari privati sono in realtà implicitamente trasferiti all'ente pubblico che regola.

Frammentazione, abbandono e accesso alla terra

Il breve quadro teorico sui diritti di proprietà abbozzato nei paragrafi precedenti permette di comprendere meglio il problema centrale dell'accesso alla terra nelle aree interne. Innanzitutto, l'attuale struttura fondiaria dominata dalla proprietà privata non sembra in linea con le rendite molto basse, in certi casi negative dei beni fondiari. Un fenomeno legato all'abbandono dei terreni agricoli, non competitivi per un modello di agricoltura industriale standardizzata e meccanizzata, e allo spopolamento dei luoghi derivante da «un modello di sviluppo orientato alla concentrazione e intensificazione produttiva e generatore di marginalità» (Varotto 2015, 80).

La frammentazione e polverizzazione della proprietà non fa che esacerbare la bassa redditività, vuoi per i costi che impone nella gestione operativa dei terreni se condotti direttamente dal proprietario (Castrataro 1955), vuoi per i più alti costi di contrattazione e di transazione in generale nel caso l'accesso alla terra avvenga secondo altre modalità. La necessità di ricorrere a contrattazioni con più proprietari per acquisire i diritti di uso per una unità colturale di dimensioni adeguate non fa che aumentare i costi di uso del mercato della terra.

L'analisi sullo spaccettamento del diritto di proprietà in almeno sei diritti elementari permette di vedere sotto una nuova luce le soluzioni fin qui avanzate per la patologia fondiaria che affligge le aree interne. La classica divisione tra rimedi preventivi tesi ad impedire il frazionamento e la polverizzazione dei fondi e quelli curativi volti a ricomporre proprietà di dimensione adeguata ed accorpate, non sembra più sufficiente per cogliere la varietà degli strumenti di intervento attivabili. È necessario distinguere anche gli interventi che riguardano l'intero diritto di proprietà e quelli che invece interessano solo alcuni dei sei diritti elementari, in particolare quelli di gestione, accesso e ritiro. Una visione meno monolitica del diritto di proprietà permette infatti di disegnare soluzioni più flessibili, adattate al contesto, per mitigare il problema della frammentazione fondiaria.

Fra gli strumenti che interessano il diritto di proprietà pieno possiamo elencare le misure preventive quali l'art. 846 del Codice civile sulla minima unità colturale, peraltro mai implementato per carenza di strumenti attuativi ed infine abrogato nel 2001, il compendio unico (L. 448/2001) e il patto di famiglia (L. 55/2006), sui quali si rimanda al capitolo 3 di questo volume per gli aspetti giuridici. Si tratta di strumenti tesi a contrastare quella che è riconosciuta come la principale causa della polverizzazione fondiaria, ovvero la rigida normazione delle successioni ereditarie per causa di morte. Tutti prevedono forme di indivisibilità del patrimonio fondiario e di continuità dell'attività aziendale anche in presenza di più eredi.

La classica misura curativa per la frammentazione fondiaria è rappresentata invece dai consorzi a scopo di ricomposizione fondiaria previsti dagli articoli 850 e seguenti del Codice civile⁶ e da alcune leggi regionali⁷. Si tratta di una misura complessa e che comporta costi di transazione molto elevati. Innanzitutto, bisogna procedere alla costituzione del consorzio tra i proprietari dei terreni inclusi nel comprensorio da ricomporre. Segue poi una fase tecnica di studio delle proprietà ricomprese nel consorzio, di aggiornamento dei dati catastali e di verifica che tra le particelle interessate all'operazione non vi siano vuoti che rendano impossibile l'accorpamento. Nel caso si verificano vuoti si possono costringere i proprietari assenteisti a partecipare al consorzio o in alternativa procedere all'esproprio con tutti i tempi e i costi burocratici conse-

⁶ Peraltro la mancata indicazione degli strumenti attuativi per l'individuazione della minima unità colturale e la successiva abrogazione dell'art 846 c.c ha prodotto anche l'inattuazione degli articoli 850 (gestione unitaria delle particelle di dimensione insufficiente) e 851 c.c. (espropri e trasferimenti coattivi previsti dal piano di riordinamento predisposto dal Consorzio dei proprietari terrieri della zona) che a tale istituto rimandavano (Crosetti 2017).

⁷ In particolare la regione autonoma valle d'Aosta è stata molto attiva nel campo del riordino fondiario a partire dagli anni '80 con la legge regionale 70/1987 "Interventi regionali per la promozione e lo sviluppo del riordino fondiario". Attualmente la materia è regolata dalla l. reg. 20/2012 "Disposizioni in materia di riordino fondiario" e successive modifiche (Povellato e Tantari 2018).

guenti. Seguono l'accertamento di diritti reali e servitù prediali preesistenti, la divisione del comprensorio in zone agronomicamente ed economicamente omogenee e la conseguente determinazione del valore ad ettaro dei terreni per tali zone. Infine, si deve procedere ad un progetto di riordino con formazione di nuove unità fondiariae accorpate di ampiezza economica pari a quella delle precedenti unità frammentate. Concludono la ricomposizione le registrazioni, trascrizioni e volturazioni delle nuove proprietà e l'esecuzione di opere di miglioramento fondiario quali l'adattamento della rete stradale interpodereale, della rete idraulica ed eventuali sistemazioni superficiali dei terreni (Castrataro 1955). Vista la complessità della procedura, fra l'altro soggetta al controllo dell'autorità giudiziaria per la tutela dei diritti degli interessati, non sorprende che «di fronte alle difficoltà [...] incontrate nella realizzazione del riordino per passaggi di proprietà» siano emerse proposte politiche alternative per ricomporre la struttura fondiaria, tra cui quelle volte alla gestione comune dei fondi agricoli (associazionismo fondiario) e strumenti quali le «banche della terra» (Povellato e Tantari 2018, 14 n.).

Altra misura curativa possono essere considerate le banche della terra uno «strumento diretto a favorire l'incontro fra la domanda e l'offerta di terreni agricoli, al fine di perseguire una serie di obiettivi economici, sociali e ambientali» (Strambi 2018). Le prime banche istituite da leggi regionali erano volte a favorire l'accesso alla terra da parte dei giovani, conseguendo al contempo anche finalità di carattere ambientale e tutela del territorio mediante premialità legate ai piani di gestione. La maggior parte delle banche della terra regionali prevedono l'assegnazione dei terreni in concessione o in affitto con durate dei contratti fino a 20 anni (Iovino 2018). Sebbene in teoria i terreni da assegnare possano essere sia pubblici sia privati, almeno in Toscana, quale regione che per prima ha attivato questo strumento, le operazioni hanno interessato quasi esclusivamente terreni pubblici con scarso impatto sul problema della frammentazione fondiaria.

Diversamente dalle Banche della Terra, le ASFO sono iniziative dal basso che richiedono un'accurata azione collettiva per la gestione dei terreni. Le ASFO sono nate inizialmente in alcune regioni del nord (Piemonte, Lombardia, Friuli) sulla falsariga di analoghe esperienze francesi che datano agli anni '70 (*Associations Foncière pastorale* e *Groupements pastoraux*), per poi espandersi in altre regioni, fra cui la Toscana. Si tratta di «Associazioni volontarie fra i proprietari di terreni abbandonati appartenenti sia a soggetti pubblici (quali il Comune o Comuni limitrofi) sia a privati, onde renderli più funzionali e produttivi» (Crossetti 2017). Tramite uno strumento agile e snello si vogliono così recuperare alla produzione le proprietà frazionate, spesso abbandonate. Ovviamente, la natura volontaria dell'associazione richiede il coinvolgimento e la motivazione dei proprietari, che implicitamente cedono come singoli alcuni diritti elementari quali quelli di alterazione, gestione, accesso e estrazione, che pur ritengono come associazione di cui sono membri. Rimane intestato ai singoli il diritto di alienazione che, anzi, grazie all'azione di miglioramento dei fondi e recupero produttivo dell'associazione, riacquista quel significato economico che con l'abbandono era andato scemando.

Tabella 2.2. Diritti che permangono in capo al proprietario di fondi polverizzati e frazionati.

	alienazione	esclusione	alterazione	gestione	accesso	estrazione
Compendio unico/ Patto di F.		x		x	x	x
Ricomposizione fondiaria						
Banca della terra	x		dipende			
Associazione fondiaria	x	in forma associata				
Affitto	x	x	x	dipende		

In conclusione, i diversi rimedi proposti per la frammentazione fondiaria ‘spacchettano’ gli originali diritti di proprietà in modo diverso. Per quanto riguarda i rimedi preventivi, sono i costi per compensare gli eventuali coeredi che frenano l’adozione di questi istituti, i quali hanno tuttavia il vantaggio di risolvere alla base la patologia fondiaria. Per quanto riguarda i rimedi curativi, il maggior numero di diritti elementari che permane in capo all’originario proprietario con le associazioni fondiarie e con l’affitto rende l’attuazione di questi strumenti più facile. Tuttavia, come ricordato precedentemente, la stesura di numerosi contratti di affitto con proprietà polverizzate per raggiungere una dimensione aziendale adeguata fa lievitare i costi di transazione di questo rimedio. Rimane inoltre il problema delle proprietà silenti, di cui non è possibile rintracciare i proprietari, che chiaramente non possono essere affittate anche se risultassero indispensabili per costituire un’azienda accorpata. Da questo quadro emerge la superiorità delle ASFO come strumento curativo per la possibilità di lasciare molti dei diritti elementari in capo ai proprietari originali, sebbene alcuni godibili solo in forma associata. Tuttavia, questo strumento richiede forme di azione collettiva il cui successo dipende molto dalle caratteristiche socioculturali del contesto locale⁸.

Bibliografia

- Allen, R. C. 1982. “The efficiency and distributional consequences of eighteenth-century enclosures.” *The Economic Journal* 92(368): 937-53.
- Becattini, G. 2015. *La coscienza dei luoghi: Il territorio come soggetto corale*. Roma: Donzelli.

⁸ Il tema del rapporto tra assetti fondiari e la «coscienza dei luoghi» (Becattini 2015) e più in generale del rapporto tra regimi proprietari, interessi e valori (Vatn 2005) meriterebbe un approfondimento a parte: per una prima riflessione si vedano Bellandi e Cecchetti (2025).

- Bellandi M., Cecchetti M.C. 2025. “Regimi fondiari e modelli di sviluppo locale rurale nelle aree interne”. In Stefani G., Bellandi M. e Iommi S. (a cura di). *Terra, Persone e Politiche di Sviluppo nelle Aree Interne*, Roma: Donzelli.
- Bloch, M. 1979. *La fine della comunità e la nascita dell'individualismo agrario nella Francia del XVII secolo*. Milano: Jaca Book.
- Bromley, D. W. 1991. *Environment and Economy. Property Rights and Public Policy*. Cambridge (US): Blackwell.
- Carrosio, G. 2021. “Metromontagna, cambiamento climatico e transizione ecologica.” In Barbera, F., De Rossi, A. (a cura di). *Metromontagna: Un progetto per riabitare l'Italia*, 153-72. Roma: Donzelli.
- Castrataro, A. 1955. “Aspetti patologici della piccola proprietà fondiaria: ricomposizione dei fondi frammentati e dispersi: tutela giuridica delle minime unità culturali.” *Rivista Italiana di Economia Demografia e Statistica* IX(3-4): 167-205.
- Cattaneo, C. 1975. *Saggi di Economia Rurale*. A cura di Luigi Einaudi. Torino: Einaudi.
- Cépède, M. 1979. “Uso e proprietà della terra.” *Rivista di economia agraria* 4: 785-98.
- Crosetti, A. 2017. “Abbandono dei terreni rurali e associazionismo fondiario. Percorsi e sviluppi normativi.” In Louvin, A. (a cura di), *Mondi montani da governare*, 57-95. Ariccia: Aracne.
- Curci, F., Zanfi, F. 2020. “Abbandoni.” In Cersosimo, D., Donzelli, C. (a cura di). *Manifesto per Riabitare l'Italia*, 55-59. Roma: Donzelli.
- D'Antone, L. 1979. “Politica e cultura agraria: Arrigo Serpieri.” *Studi storici* 20(3): 609-42.
- Domar, E. D. 1970. “The Causes of Slavery or Serfdom: a Hypothesis.” *Journal of Economic History* 30(1): 18-32.
- Federico, G. 2009. *Breve storia economica dell'agricoltura*, Bologna: Il Mulino.
- Galik, C. S., Jagger, P. 2015. “Bundles, duties, and rights: A revised framework for analysis of natural resource property rights regimes.” *Land Economics* 91(1): 76-90.
- Gasparini, P., Di Cosmo, L., Floris, A., De Laurentis, D. 2022. *Italian National Forest Inventory—Methods and Results of the Third Survey: Inventario Nazionale delle Foreste e dei Serbatoi Forestali di Carbonio—Metodi e Risultati della Terza Indagine*. Cham (CH): Springer Nature.
- Herrmann-Pillath, C. 2023. “The universal commons: An economic theory of ecosystem ownership.” *Ecological Economics* 208: 107822.
- Iovino, G. 2018. “Le banche della terra come strumento di policy per il recupero dei terreni incolti e il ripopolamento delle aree rurali.” In *Atti della XXII Conferenza nazionale ASITA (Bolzano, 27-29 Novembre 2018)*: 595-608.
- Klein, A., Ogilvie, S. 2017. *Was Domar right? serfdom and factor endowments in Bohemia*. University of Kent-School of Economics Discussion Papers.
- Nichiforel, L., Deuffic, P., Thorsen, B. J., Weiss, G., Hujala, T., Keary, K., Bouriaud, L. 2020. “Two decades of forest-related legislation changes in European countries analysed from a property rights perspective.” *Forest Policy and Economics* 115: 102146.
- Ogus, A. I. 1994. *Regulation. Legal Form and Economic Theory*. Oxford: Clarendon Press.
- Ostrom, E. 1990. *Governing the commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Ostrom, E. 2009. “A general framework for analysing sustainability of social-ecological systems.” *Science* 325(5939): 419-22.
- Sacconi, L., Ottone, S. (a cura di). 2015. *Beni comuni e cooperazione*. Bologna: Il Mulino.
- Povellato, A., Tantari, A. 2018. *Indagine sul mercato fondiario in Italia. Rapporto regionale 2017*. Roma: CREA.

- Schlager, E., Ostrom, E. 1992. "Property-rights regimes and natural resources: a conceptual analysis." *Land economics* 68(3): 249-62.
- Sereni, E. 1961. *Storia del Paesaggio Agrario Italiano*. Bari: Laterza.
- Sinatti D'Amico, F. 1979. "Per la storia della riforma fondiaria in Italia: osservazioni sulle istituzioni giuridiche e sociali." *Rivista di economia agraria* 4: 753-68.
- Strambi, G. 2018. "Il recupero delle terre incolte e abbandonate. La 'nuova stagione' legislativa italiana fra obiettivi ambientali e promozione dell'accesso alla terra da parte dei giovani." *Przegląd Prawa Rolnego* 1 (22): 199-208.
- Thorsen, B. J., Mavsar, R., Tyrväinen, L., Prokofieva, I., Stenger, A. 2014. *The Provision of Forest Ecosystem Services*. Joensuu: European Forest Institute.
- Treves, A. 1976. *Le migrazioni interne nell'Italia fascista*. Torino: Einaudi.
- Varotto, M. 2015. *Montagne di Mezzo. Una nuova Geografia*. Torino: Einaudi.
- Vatn, A. 2005. *Institutions and the Environment*. Cheltenham: Edward Elgar.
- Vatn, A. 2012. "Environmental governance: The aspect of coordination." In Brousseau, E., Dedeurwaerdere, T., Jouvét, P. A., Willinger, M. (a cura di). *Global environmental commons: Analytical and political challenges in building governance mechanisms*, 31-53. Oxford: Oxford University Press.

Una lettura geografica dell'abbandono e frammentazione fondiaria fra passato e presente

Bruno Vecchio, Federico Martellozzo

Introduzione. L'abbandono agrario

In questo scritto si intende investigare, nei suoi termini generali e poi applicandoli al caso di studio, i fenomeni di abbandono agrario da un lato, di frammentazione fondiaria dall'altro.

Si tratta di fenomeni che possono essere compresenti, ma non necessariamente lo sono. Converrà quindi approfondire separatamente l'uno e l'altro; da tale approfondimento risulterà in parte come conseguenza il riconoscimento di una compresenza fra i due fenomeni, o al contrario il riconoscimento di una indipendenza dell'uno dall'altro.

Iniziamo dall'abbandono. In linea di principio generale l'abbandono fondiario è oggi definito – dalla letteratura geografica e non – come il fenomeno per il quale terreni o proprietà vengono lasciati in stato di abbandono o trascurati dai proprietari (Medici et al. 1962; Nagendra et al. 2004).

Il fenomeno, a rigore, non è tuttavia moderno; al contrario, è antico quanto è antica l'agricoltura. Gli studiosi ci ricordano anzi che nella loro fase più 'epidermica' – e spesso, ma non sempre, cronologicamente precedente alle altre in un dato territorio – l'agricoltura e l'allevamento hanno agito implicando sistematicamente l'abbandono periodico dopo la messa in valore/utilizzazione.

Gianluca Stefani, University of Florence, Italy, gianluca.stefani@unifi.it

Maria Chiara Cecchetti, University of Florence, Italy, mariachiara.cecchetti@unifi.it, 0009-0008-3094-7699

Andrea Bucelli, University of Florence, Italy, andrea.bucelli@unifi.it, 0000-0002-6386-3618

Federico Martellozzo, University of Florence, Italy, federico.martellozzo@unifi.it, 0000-0002-3142-2543

Maria Grazia Pazienza, University of Florence, Italy, mariagrazia.pazienza@unifi.it, 0000-0002-9504-6313

Bruno Vecchio, University of Florence, Italy, bruno.vecchio1@gmail.com

Referee List (DOI 10.36253/fup_referee_list)

FUP Best Practice in Scholarly Publishing (DOI 10.36253/fup_best_practice)

Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Andrea Bucelli, Federico Martellozzo, Maria Grazia Pazienza, Bruno Vecchio, *La proprietà fondiaria nelle aree interne. Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio*, © 2025 Author(s), CC BY 4.0, published by Firenze University Press, ISBN 979-12-215-0691-4, DOI 10.36253/979-12-215-0691-4

Ci riferiamo alle pratiche usualmente ricomprese sotto il nome di agricoltura itinerante – la più antica forma di agricoltura – indotte a questo comportamento dalla volontà di sfruttare le qualità nutritive dei suoli ma senza la possibilità di ricostituirne nemmeno parzialmente la fertilità¹.

Questa pratica, ancora oggi presente in molte regioni del mondo, in Europa e in Italia è da tempo scomparsa. Ma non si deve supporre che tale sparizione sia avvenuta da noi molto lontano nel tempo. Si considerino per esempio – e per limitarsi alla Toscana – quelle aree di Maremma in cui ancora nella seconda metà del '700 il naturalista Giovanni Targioni Tozzetti (1769, vol. III, 196-97) riferisce la perdurante, diffusa pratica del 'debbio', ovvero la coltivazione temporanea (per un massimo di due anni di seguito) in aree disboscate e rese più fertili previo incendio; aree alle quali il coltivatore tornerà magari a chiedere frutto dopo più decenni. È evidente che in questo caso, delle terre così utilizzate si configura formalmente un 'abbandono' nei lunghi intervalli fra una messa a coltura all'altra, anche se il contesto di tale abbandono è ben diverso da quello contemplato nelle nostre classificazioni odierne.

In questa sede interessa invece l'abbandono agrario, in quanto fenomeno in controtendenza rispetto al generale moto di espansione dell'agricoltura che – secondo ritmi e modalità differenti, anche solo alla scala italiana – ha comportato, fra il XVIII secolo e i primissimi decenni del XX secolo, sia progressiva messa a coltura di nuove terre², sia 'intensivizzazione' di quelle già in passato coltivate, *in primis* mediante quella abolizione dei riposi che è carattere inequivocabile della seconda rivoluzione agraria (la prima è considerata quella del neolitico).

In questi termini, l'abbandono agrario è fenomeno che in Toscana – come in generale in Italia – inizia ad essere oggetto di attenzione formalizzata appunto dai primissimi decenni del XX secolo, quando per la prima volta i casi di ritiro di molte aree dal novero di quelle coltivate attirano l'attenzione. Ciò avviene in particolare negli anni 1930, quando si teme che l'abbandono agrario, e lo spopolamento che ad esso sovente si accompagna, produca nella montagna alpina un rarefarsi del 'presidio umano', tale da pregiudicare la difesa di questo baluardo naturale nel caso di eventi bellici con gli stati confinanti.

A proposito della Toscana, è sintomatico che nonostante essa non sia terra di confine e quindi non desti preoccupazioni di natura militare, lo spopolamento del suo Appennino (insieme a quello del corrispondente versante emiliano e romagnolo) costituisca oggetto di indagini in un volume apposito (INEA 1934a) della monumentale indagine INEA (otto volumi in undici tomi) sullo spopolamento montano in Italia: l'unico volume, insieme a quello sull'Appennino abruzzese-laziale, che non riguardi le Alpi. Evidentemente questa porzione di Appennino presenta già uno stadio di spopolamento talmente avanzato da attirare l'attenzione.

¹ Si vedano le pagine dedicate a tale pratica nel trattato sistematico di Kostrowicki (1973, 187-222).

² Su una delle ultime fasi di espansione dei coltivi, quella fra '700 e '800, per l'Italia rimandiamo all'accenno di Sereni (1972, 306-7).

È vero che lo spopolamento e il fenomeno al centro della nostra attenzione, cioè l'abbandono fondiario, a rigore possono non coincidere. Ciò in genere avviene quando la campagna è così carica di popolazione che anche una perdita di una parte di essa non comporta abbandono di terre³. Ma è lecito presumere che protraendosi, lo spopolamento giungerà infine ad incidere negativamente anche sull'utilizzazione dei terreni.

Un'ultima, ma non meno importante osservazione a proposito dell'abbandono. Come abbiamo notato in una rassegna di alcuni decenni fa sugli abbandoni agrari alla scala dell'intero territorio italiano,

l'indagine [*sugli abbandoni agrari*] presenta i problemi tipici di un discorso su qualcosa che "non c'è"; nel senso che il più delle volte non fa parte di quei fatti territoriali che è normale riconoscere e descrivere. [...]

molte monografie territoriali a carattere economico-agrario cancellano insensibilmente dalla propria sfera di percezione – a meno che queste non siano espressamente oggetto dell'analisi – le terre abbandonate: esiste da un punto di vista agrario solo ciò che rientra nell'universo dei dati censuari; e questi, com'è noto, prendono in considerazione solo ciò che è riferibile a ben riconoscibili "aziende" (Vecchio 1989, 320-21).

Pertanto, è all'inchiesta sul terreno, come quella che è in corso e nel cui ambito proponiamo il presente saggio, che è giocoforza affidarsi se si vuol pervenire ad una conoscenza ragionevolmente adeguata del fenomeno. E anche l'inquadramento che nel prosieguo di questo scritto proponiamo, come modello interpretativo d'insieme per la Toscana, non può che basarsi usando come campione quei casi in cui già in precedenza operazioni di inchiesta – più o meno approfondite – sono state condotte.

La frammentazione fondiaria

Quanto alla frammentazione fondiaria, come si è detto, essa può presentarsi contemporaneamente all'abbandono, e può essere quanto meno fra le concause di quest'ultimo; ma concettualmente è un fenomeno ben diverso. Anche in questo caso, conviene partire dai suoi termini generali.

Osservazione necessariamente preliminare deve essere quella, per cui occorrono precise condizioni per cui tale frammentazione possa verificarsi. E viceversa, vi sono condizioni che a tale frammentazione sono ostative.

Perché si verifichi la frammentazione (o quanto meno vi sia il rischio di frammentazione) è indispensabile che la terra sia in piena proprietà del coltivatore,

³ È ciò che avviene in modo macroscopico, in quegli stessi anni 1930, in vari distretti alpini ed appenninici oggetto dell'indagine INEA, talché nella fase conclusiva dell'indagine Ugo Giusti teneva a distinguere tra lo spopolamento che «si riflette palesemente sul terreno e sulla sua utilizzazione» e quello che non incide allo stesso modo (INEA 1938, 160). Per un esame approfondito delle fenomenologie di spopolamento/abbandono rilevate dall'indagine ci permettiamo di rinviare a Vecchio (1989).

sicché egli possa disporre l'alienazione e possa di conseguenza aversene suddivisione. Di fatto, nella maggior parte dei casi, la suddivisione avviene con le successioni ereditarie; per le quali si è osservato che una consuetudine di suddivisione paritaria fra gli eredi (o anche solo fra una categoria di eredi, come i maschi) porta inesorabilmente a tale frammentazione⁴.

Alla scala nazionale italiana, siamo in grado già a priori di indicare dove il rischio di frammentazione è assente. Esso è certamente assente dove il coltivatore non è proprietario della terra che coltiva, e dunque non ne dispone liberamente. E ciò avviene in Italia nella grande maggioranza delle superfici.

Non si ha pertanto rischio di frammentazione fondiaria – almeno per il lungo arco di tempo precedente alla metà del XX secolo, quando si innesca il dissolvimento delle strutture agrarie tradizionali – per esempio, in tutto l'ampilissimo dominio delle terre appoderate dell'Italia di tradizione comunale. Quelle terre cioè riguardo alle quali Carlo Cattaneo scriveva che «l'agricoltura esce dalla città» (Cattaneo 1857; cit. in Gambi 1973, 67),

intendendo che in queste plaghe si ha l'agricoltura più intensamente plasmata dai centri urbani, dai loro capitali, dall'organizzazione che essi compiono del lavoro contadino. Si tratta dunque dell'intera Pianura Padana non interessata dal tipo di aziende precedenti [*ciò è di tradizione capitalistica della bassa pianura*, ndr], con l'ulteriore esclusione del Polesine e della altre 'terre nuove' circostanti l'Alto Adriatico, e, poi, dello spazio collinare di Toscana, Marche e Umbria, a eccezione però, in massima parte, della fascia tirrenica toscana [...] Questa campagna è accomunata [...] da un rapporto alquanto stabile tra famiglia contadina e fondo da essa coltivato (rapporto sancito per lo più dalla residenza sul fondo stesso) [...] (Vecchio 2002, 10).

Nella loro forma tipica, queste terre sono coltivate attraverso i rapporti di mezzadria, piccolo affitto, boaria, o forme ulteriori di rapporto colonico come la 'terzadria' (Giorgetti 1974, 318-24). In ogni caso, s'è detto, la loro proprietà non è in testa al coltivatore, e quindi in linea di principio rischio di frammentazione fondiaria non si dà. Il rapporto fra composizione della famiglia coltivatrice ed estensione del fondo coltivato è di fatto dettato dalle rese medie del fondo, e la famiglia contadina, al passaggio di generazione, provvede – al fine di scongiurare rischi di disdetta del contratto da parte del proprietario – a mantenere ottimale tale rapporto, in genere mediante l'allontanamento dei maschi cadetti, o mediante la loro permanenza presso il capofamiglia, come ausilio alla produzione, ma senza formare una nuova famiglia (si pensi allo 'zio pinzo' nella tradizione dei poderi toscani; Cianferoni 1985, 76-87).

Ma non solo in questo ampilissimo dominio dell'Italia del centro-nord la scissione fra proprietà e coltivazione a lungo impedisce la frammentazione fondiaria. C'è un dominio, meno ampio ma per nulla trascurabile, di strutture agrarie del

⁴ Le consuetudini di successione ereditaria sono state precocemente indicate come componente essenziale dell'organizzazione del paesaggio agrario da Gambi (1973², 164-65).

centro sud che ha caratteristiche assimilabili a quelle appena descritte e da cui dunque sono da attendersi analoghi ostacoli alla frammentazione.

Ci riferiamo a quella agricoltura contadina che produce anche nel centro-sud

campagne mediamente coltivate e alberate [...]. Spesso meno razionalmente ordinata nel suo assetto paesaggistico e comunque meno continua nello spazio rispetto alla sua omologa centro-settentrionale, questa agricoltura appare comunque in incremento lento ma costante dall'Unità d'Italia fino a metà del XX secolo [...] Ampie e disperse le aree interessate da questo fenomeno: dall'Abruzzo settentrionale adriatico e delle conche interne alla gran parte delle colline del Lazio e della Campania, dalla Murgia dei trulli al Salento occidentale, dalla Calabria tirrenica al Cosentino, dal Messinese a buona parte dell'estremo occidentale della Sicilia (Vecchio 2002, 18-19)⁵.

Anche in questo dominio, a una piccola proprietà contadina presente qua e là si affianca la proprietà di borghesi che gestiscono i poderi tramite coloni e mezzadri. In tali poderi, dunque, non è verificabile una frammentazione ma, al contrario, come nel centro nord, la salvaguardia del corretto rapporto tra caratteristiche del fondo e forza lavoro della famiglia coltivatrice, su cui vigilano sostanzialmente sia proprietari che coltivatori⁶.

Ancora, è in linea di principio esente da frammentazione fondiaria un'altra grande categoria di terreni, nella quale è presente il disaccoppiamento fra proprietà e coltivazione, ma con caratteri ben diversi dai precedenti. Nel senso che ha luogo non semplicemente la grande proprietà (questa, infatti, è presente anche nelle campagne a mezzadria o piccolo affitto), ma la grande proprietà accoppiata alla grande conduzione. E ciò avviene in due grandi famiglie di strutture agrarie: quelle della grande azienda capitalistica padana, sia nel caso che essa sia stata impostata già dal XVIII secolo, sia qualora appartenga per intero alla prima metà del XX secolo; e poi quelle che siamo usi definire come latifondo centro-meridionale, ma che più correttamente dovremmo designare come 'latifondo capitalista', per distinguerlo dal cosiddetto 'latifondo contadino' (Rosi-Doria 1948, 1-34). Anche in questo caso il disaccoppiamento fra proprietà e coltivazione inibisce qualunque frammentazione, nel Centro-Sud almeno fino alla crisi del sistema determinata da un *input* esterno, qual è la riforma fondiaria (cfr. *infra*); che però è alquanto attenta al frazionamento in unità aziendali commisurate al lavoro della famiglia assegnataria.

⁵ La nostra sintesi, che qui citiamo, deve molto a quella di Massafrà e Russo (1989).

⁶ Si ponga mente all'attenzione prestata alla correttezza di tale rapporto, come descritta da Pino Arlacchi, da parte dei coltivatori non proprietari della conca di Cosenza (ma il fenomeno è certamente diffuso anche altrove): la famiglia di nuova formazione gestisce – in colonia parziaria o affitto – una superficie di terra relativamente limitata; successivamente, man mano che i figli giungono all'età lavorativa, amplia tale superficie, per poi riportarla alle dimensioni di partenza quando i figli 'escono di casa' tramite il matrimonio: Arlacchi (1980, 44-45).

Il germe della frammentazione fondiaria si annida invece in strutture agrarie diverse da quelle fin qui descritte; in genere nelle aree di piccola o piccolissima proprietà coltivatrice.

Queste di fatto in Italia sono presenti soprattutto in aree di problematica coltivazione. In primo luogo, nelle aree montane e alto-collinari, dove proprio la difficile condizione dei suoli ha frenato i ceti che ne avrebbero la possibilità dall'acquisirne la proprietà; e ciò per il fatto che l'ipotetico coltivatore di terra non propria difficilmente, quale che sia il tipo di contratto cui sottostà, potrebbe ottenere un reddito corrispondendo sistematicamente una quota (in denaro o in natura) al proprietario stesso. Il fenomeno, volendo limitarsi all'Italia, è onnipresente, da nord a sud; e ne è indizio istruttivo di valore generale la supplica indirizzata nell'anno 1800 dai rappresentanti della Val d'Ossola al governo della Repubblica Cisalpina⁷.

Nelle stesse condizioni, di alta esposizione al rischio della frammentazione, è quella versione particolare di piccola proprietà montana e alto-collinare che rinveniamo nell'Appennino centro-meridionale, e che a partire da Manlio Rossi-Doria, che così lo definì nel 1944 (Rossi-Doria 1948), si suole designare come 'latifondo contadino'; a significare che esso produce, pur nell'estrema frammentazione delle conduzioni, un paesaggio con habitat accentrato, privo di case coloniche sparse nella campagna, quasi privo anche di coltivazioni arboree ed arbustive (tranne che in ristrette oasi intorno ai villaggi) e invece dominato dal seminativo: tutti caratteri che ricordano il 'latifondo signorile-capitalistico', la cui logica economica è però ben diversa.

Ovunque in Italia, pertanto, da nord a sud, in montagna e non di rado anche in alta collina, è diffusa, in virtù di questa scarsa produttività di cui abbiamo ragionato, piccola proprietà di diritto o di fatto indipendente. E di conseguenza in queste aree si riscontra il maggior rischio di frammentazione fondiaria ad ogni passaggio di generazione⁸. Non è difficile immaginare come tale frammentazione possa giungere ad estremi quasi incredibili. Come questo, verificato in un villaggio della Corsica nel corso di un'inchiesta sulla proprietà agropastorale di quell'isola (ma che comunque può servire a dare un'idea anche di ciò che accade nella Penisola). Gli autori dell'inchiesta notano che vi è discordanza fra la realtà giuridica del catasto «e la carta fondiaria reale, quella che al villaggio è iscritta nelle memorie collettive e individuali». Per esempio, in uno dei comuni studiati, su 494 partite catastali al 1952, «si registrano 112 casi espliciti di proprietà divisa il cui intestatario è una persona collettiva: 'gli eredi di...'; e su

⁷ Ho già citato tale supplica in Vecchio (1989, 320 in nota); giova qui riprodurne il passo cruciale. Nel quale, enumerate le tradizionali facilitazioni fiscali attribuite alla valle, i rappresentanti della Val d'Ossola affermano che esse riconoscono ed esprimono la difficoltà del vivere in montagna: «essere gli accordi e le concessioni secolari non altro che l'espressione il risultato dei rapporti fra il suolo e la popolazione, fra questo e lo stato, rapporti che non ammettono mutamenti, se pur si vogliono tener popolate e coltivate tali alpestri contrade». Il testo è riportato da G. Brocca in INEA (1934b, 19-20).

⁸ Rilevante eccezione è quella del 'maso chiuso' trentino e soprattutto sudtirolese.

370 intestatari individuali molti corrispondono «a nomi di individui deceduti o anche, in certi casi, di persone che era impossibile identificare, anche per degli informatori locali», talmente se ne è perduta la memoria (Pernet e Lenclud 1977, 114-15; traduz. nostra).

A conclusione del nostro ragionamento, fin qui operato essenzialmente per via deduttiva, ci si può attendere dunque che l'abbandono fondiario e la frammentazione, pur essendo fenomeni concettualmente ben diversi, si presentino inizialmente a preferenza negli stessi areali, quelli montano e alto-collinari. In questi areali, infatti, la bassa produttività dà luogo a proprietà indipendenti, in quanto un coltivatore «se dividesse gli scarsi frutti con un padrone, appena potrebbe vivere» (Cattaneo 1844, CV); e d'altronde tale proprietà indipendenti sono appunto quelle nelle quali le divisioni fondiarie (ereditarie e non) possono più facilmente aver luogo.

Eguale, tale bassa produttività, in quanto pericolosamente vicina ai limiti di redditività dei terreni, può in linea di principio indurre fenomeni di abbandono anche in terreni non eccessivamente frammentati. Come già dagli anni 1930 la già citata inchiesta INEA ha permesso di verificare in cantoni non trascurabili del territorio italiano.

Questo può accadere per una varietà di ragioni, tra cui difficoltà economiche, mancanza di risorse per la manutenzione, conflitti legali o disinteresse da parte dei proprietari legati anche a negligenza o disattenzione dell'amministrazione pubblica (Ruggieri 1984; Povellato 2016). Tuttavia, benché sia un fenomeno dovuto principalmente all'attività – o per meglio dire inattività – della proprietà privata, l'abbandono fondiario può portare a conseguenze negative anche per la società in senso lato (Ruggieri 1984, Vallerani 2016). Infatti, l'abbandono sovente comporta il degrado delle proprietà, con conseguenti problemi ambientali come aumento del rischio di incendi, di rischio idrogeologico (Crosetti 2017), di degradazione biologica del suolo (Saunders et al. 1991) che sono di interesse pubblico (Scaramellini 2008), o ancora può rappresentare un fattore di degrado anche per il paesaggio, bene comune di primaria importanza (Vallerani 2016).

In termini più generali e non necessariamente riferiti al contesto italiano la frammentazione fondiaria può concorrere alla depauperazione delle aree rurali o periurbane (Ntihinyurwa e de Vries 2020), e può essere essa stessa causa primaria dell'abbandono (oltre che aspetto correlato come richiamato sopra). Questo fenomeno può rappresentare un ostacolo alla gestione sinergica ed efficiente delle aree fondiarie dando origine ad una molteplicità incoerente di usi e coperture del suolo (Austin et al. 2012), che può interessare sia i terreni agricoli che forestali (Bogaert et al. 2011), e i cui impatti non sono assolutamente trascurabili per una prospettiva di sviluppo sostenibile del territorio (Saunders et al. 1991).

La frammentazione della proprietà fondiaria nella sua forma più estrema viene anche definita con il termine di 'polverizzazione fondiaria', la quale può avere effetti negativi sull'agricoltura, sull'uso del suolo e sulla pianificazione urbana, poiché rende più difficile la pianificazione coordinata e la gestione sostenibile dei terreni. Una frammentazione eccessiva della proprietà comporta conseguentemente una frammentazione anche degli usi del suolo che caratterizzano un

determinato territorio (Sklenicka 2016), fenomeno può dare adito a notevoli problemi di accesso, gestione, e produzione delle risorse naturali (Jongman 2002).

La polverizzazione della proprietà fondiaria è una questione rilevante in molte comunità, specialmente nelle aree contermini alle aree urbane in rapida crescita e nelle zone rurali marginali, in cui tale fenomeno, associato con l'abbandono, influisce negativamente sia sull'agricoltura sia sul paesaggio. Per affrontare in maniera efficace il problema, le autorità locali e i pianificatori possono adottare – e si sono sovente dotati – di politiche e normative che cercano di limitare la polverizzazione della proprietà fondiaria o promuovere una pianificazione territoriale più coerente. In alcuni casi, possono essere applicate tasse o restrizioni all'uso del suolo per incentivare la conservazione di grandi proprietà terriere o promuovere la fusione di piccole proprietà. Analogamente, relativamente all'abbandono fondiario, molte giurisdizioni hanno sviluppato normative e politiche ad hoc, al fine di cercare di incentivare la riqualificazione e l'uso di queste proprietà abbandonate (e.g. forme di gestione associata) (Crosetti 2017). In alcuni casi, le proprietà abbandonate possono essere confiscate dalle autorità locali o da enti governativi per poi essere messe all'asta o utilizzate per scopi pubblici. L'abbandono fondiario è un problema lungo e comune in molte parti del mondo, e le soluzioni possono variare – lo si è già notato – a seconda delle leggi e delle politiche locali.

Non vi è una relazione univoca – lo si è già notato – tra l'abbandono fondiario e la frammentazione della proprietà fondiaria, maggiormente problematizzata dall'evoluzione dell'uso del suolo che caratterizza i territori frammentati e quelli limitrofi. E comunque, benché rimangano due fenomeni distinti e differenti, è documentata una relazione di causa effetto che può essere biunivoca (Munafò e Tombolini 2014). Inoltre, a onor del vero, va anche rimarcato come questi fenomeni siano fortemente influenzati dall'espansione urbana che favorisce da un lato la frammentazione rurale, e dall'altro attrae migrazione interna, quindi stimolando allo stesso tempo l'abbandono (Bencardino 2015); analogamente essa alimenta una dinamica sostitutiva complessa e depauperativa dell'uso del suolo che interessa aree urbane, rurali, e afforestatione (Martellozzo et al. 2015). Questa relazione può variare a seconda del contesto locale e delle circostanze specifiche.

Come esemplificazione dell'interazione fra i due fenomeni oggetto di analisi, a volte, può essere l'abbandono fondiario che porta alla polverizzazione. In alcune situazioni, infatti, è l'abbandono fondiario ad essere prodromico per la frammentazione della proprietà fondiaria. Se i proprietari di grandi appezzamenti di terra decidessero di abbandonare o trascurare le loro proprietà, queste terre potrebbero essere vendute o suddivise in piccole parcelle per soddisfare le esigenze finanziarie dei proprietari o per permettere a terzi di acquisire porzioni di terra. Questo processo può portare alla frammentazione del territorio e alla polverizzazione della proprietà fondiaria.

Al contrario a volte invece, può essere la polverizzazione a favorire l'abbandono. Infatti, la polverizzazione della proprietà fondiaria può creare circostanze in cui è più probabile che si verifichino le condizioni necessarie per l'abbandono fondiario. Quando la terra è suddivisa in molte piccole parcelle, i proprietari possono trovarsi a gestire porzioni di terra così limitate da renderne difficile o

poco redditizio l'uso. Questo può portare alla trascuratezza o all'abbandono di queste piccole proprietà, soprattutto se i proprietari non riescono a trovare un uso economicamente sostenibile per gli appezzamenti.

In sintesi, l'abbandono fondiario e la polverizzazione della proprietà fondiaria possono interagire e influenzarsi reciprocamente con importanti implicazioni. L'abbandono, ovvero la cessazione dell'uso delle terre, può causare la frammentazione di proprietà precedentemente integrate in piccole parcelle, nota come polverizzazione fondiaria. Questa frammentazione può ostacolare l'uso sostenibile del suolo e delle risorse naturali e può ulteriormente favorire l'abbandono quando i proprietari di piccole parcelle non riescono a gestirle efficacemente. Comprendere questa relazione è cruciale per formulare politiche e strategie di pianificazione territoriale che mirino a mitigare entrambi i fenomeni e promuovere un uso sostenibile del suolo, ad esempio incoraggiando la conservazione di appezzamenti di terra più grandi e promuovendo l'uso sostenibile delle terre abbandonate o frammentate.

Tornando al contesto italiano, l'abbandono fondiario e la polverizzazione della proprietà fondiaria rappresentano fenomeni che influenzano profondamente la geografia rurale e la pianificazione territoriale (Sturani 2018). L'abbandono fondiario è stato un problema rilevante, specialmente in alcune aree rurali dell'Italia (Gabellieri 2018a; Cevasco et al. 2019), soprattutto meridionale e delle isole (Lai 2017), dove condizioni economiche difficili hanno portato a un crescente disinteresse per la gestione delle terre agricole. Questo ha spesso portato a terreni incolti e edifici rurali abbandonati. In molti casi, la vendita di queste terre ha portato alla loro suddivisione in piccole parcelle, contribuendo così alla polverizzazione della proprietà fondiaria.

La polverizzazione della proprietà fondiaria in Italia può creare sfide specifiche a causa della natura frammentata dell'agricoltura e del paesaggio rurale. Le piccole parcelle possono rendere difficile l'adozione di pratiche agricole moderne ed efficienti e possono contribuire alla marginalizzazione economica delle aree rurali (Gabellieri 2018b). Tuttavia, questo fenomeno può anche portare a opportunità per l'agricoltura familiare e per la valorizzazione di terreni che altrimenti potrebbero rimanere inutilizzati. Le politiche italiane mirano spesso a frenare la polverizzazione della proprietà fondiaria attraverso incentivi alla conservazione di appezzamenti più grandi, ma è una sfida ardua a causa delle complesse dinamiche sociali ed economiche coinvolte. La comprensione della relazione tra l'abbandono fondiario e la polverizzazione è fondamentale per guidare l'elaborazione di politiche di sviluppo rurale che affrontino queste problematiche in modo efficace e sostenibile.

Il caso della Toscana fra passato e presente

Alla luce delle nostre considerazioni generali, muoviamo ora ad una ricognizione dei fenomeni di abbandono agrario da un lato, di frammentazione dall'altro, nel caso specifico della Toscana.

Proseguiamo ancora col metodo deduttivo, forzatamente prevalente posta la non abbondanza di indagini sistematiche anteriori a quella che qui si presenta.

E consideriamo che delle strutture agrarie prevalenti in Toscana fino alla metà del XX secolo, alcune sembrano naturalmente predisposte ai rischi di frammentazione e abbandono, altre ne sembrano esenti, o comunque meno a rischio.

È giocoforza, nel definire tali strutture tradizionali, fare riferimento alle cosiddette ‘tre Toscane’, modello interpretativo sul quale alcuni decenni fa lo storico dell’agricoltura Giorgio Giorgetti ha scritto parole, se non definitive, quanto meno imprescindibili.

Ecco la sostanza della tripartizione della Toscana agraria tradizionale, come descritta da Giorgetti (1977):

- alta collina e montagna. In cui il rapporto uomo-terra si articola nel ‘capillare godimento individuale’ di fondi modesti o minuscoli;
- Maremma, con preponderanza di grandi proprietà terriere, per lo più gestite a coltura estensiva;
- colline e pianure interne, in maggioranza anch’esse connotate dalla grande proprietà, ma per contro articolate in unità a piccola e media conduzione, con assoluta preponderanza della mezzadria.

Si tratta in tutti e tre i casi di strutture agrarie assimilabili a quelle che abbiamo già riconosciuto alla scala nazionale italiana (par. *La frammentazione fondiaria*) e per le quali abbiamo riconosciuto la differente vulnerabilità a rischi di frammentazione fondiaria: rischi alti nel primo caso (alta collina e montagna), bassi negli altri due casi (Maremma, e colline e pianure interne).

La frammentazione fondiaria in effetti non è un rischio, ma una realtà già in atto, nella Toscana alto-collinare e montana, via via che aumenta la pressione della popolazione sulla terra (indicativamente, a partire dalla metà del XVIII secolo). Altrove essa non sembra potersi presentare, almeno finché persistono gli equilibri tradizionali.

Il fatto è che questi equilibri appunto iniziano ad essere alterati nella prima metà del XX secolo, per poi essere francamente infranti alla metà di tale secolo.

Iniziamo dalla considerazione della Toscana mezzadrile delle colline e pianure interne nella sua forma più matura. In esse, s’è detto, vige il contratto tipico mezzadrile toscano, il quale prevede “nella sua forma più matura non solo la residenza della famiglia mezzadrile sul fondo e la divisione del prodotto a metà fra concedente e mezzadro, ma anche clausole specifiche come la corresponsione delle principali scorte vive e morte (*in primis* del bestiame grosso, da lavoro) da parte del concedente⁹.

Quest’ultima clausola, così come il già ricordato equilibrio fra consistenza del podere e forza lavoro complessiva espressa dalla famiglia mezzadrile, sono modellate – è stato notato – sulla condizione media delle rese agrarie nella collina e pianura interna della regione. In proposito è utile rammentare che condizioni di produttività diverse – in genere più favorevoli – nel nord Italia comportano che, ove sia presente il contratto mezzadrile, questo si configuri con clausole differenti, come – al contrario di ciò che avviene in Toscana – la corresponsione

⁹ Per i dettagli delle rispettive corresponsioni, cfr. Giorgetti (1974, 38-39).

delle scorte vive e morte da parte del mezzadro anziché del concedente (Giorgetti 1974, 43-52). E in generale, per comprendere le logiche dell'applicazione del contratto di mezzadria nel nord Italia (la cui presenza non è affatto schiacciante, al contrario che nell'Italia centrale) può valere la chiave interpretativa fornita da Filippo Re a inizio '800, e da Stefano Iacini a fine secolo, per cui la mezzadria conviene ai terreni relativamente poco produttivi (che sono presenti qua e là nel nord Italia, ma ubiquitari in Toscana)¹⁰.

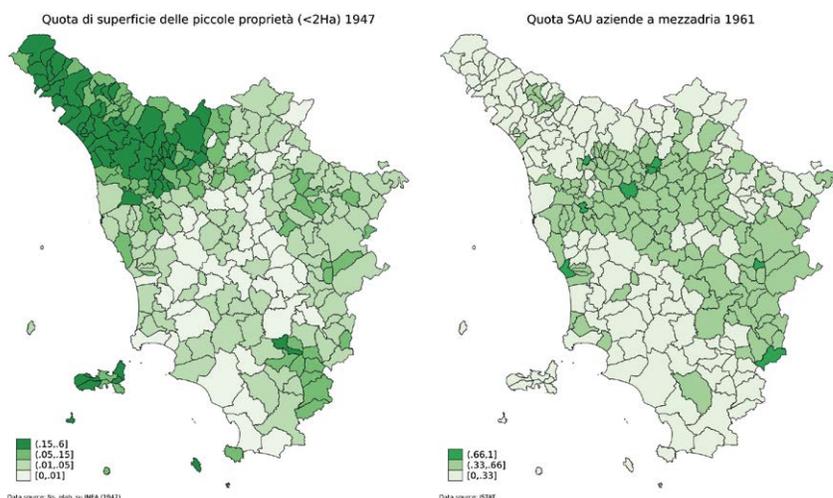


Figura 4.1. Diffusione della proprietà frazionata e del contratto mezzadrile in Toscana (1947-61). Fonte: INEA (1947) per la proprietà, ISTAT per le forme di conduzione.

Ulteriore meccanismo di aggiustamento nel quadro della mezzadria è la variabilità della superficie complessiva del podere concesso a mezzadria, a seconda delle subregioni della Toscana centrale, in funzione prevalentemente della differente intensità della coltura; variabilità la quale si iscrive in una gamma che ha ai suoi estremi (ha scritto un osservatore di inizio secolo XX) il

podere civettuolo di 3 o 4 Ettari ridotto quasi a giardino, la cui casa sparisce fra i pergolati e la fioritura dei peschi e dove il contadino mena la vita quasi idilliaca che tanto bene descrisse il Sismondi [... e le] Crete [ove] – mi si passi l'espressione – si verifica il *latifondo a colonia* giacché i poderi sono di 60 Ettari ed oltre (Racah 1908, 11).

Orbene, già nella prima metà del XX secolo, questo equilibrio fra estensione del podere mezzadrile, sue potenzialità produttive e capacità lavorativa della

¹⁰ Cfr. Giorgetti (1974, 330-32); dove è pure riportata l'icastica citazione testuale da Filippo Re: «che debbasi il terreno fertile far coltivare da giornalieri, il mediocre da terzadri, e lo sterile da mezzajuoli».

famiglia contadina, comincia ad essere compromesso, quando non a vanificarsi, proprio sul margine fra collina da un lato, alta collina e montagna dall'altro. Quivi la mezzadria si è evidentemente estesa dal basso verso l'alto, fino a raggiungere plaghe in cui tale equilibrio è sostanzialmente compromesso, e in tali plaghe dunque non 'funziona' più. Non c'è altro modo, infatti, di interpretare la denuncia formulata dall'economista agrario Mario Bandini negli anni 1930, riguardo alle parti più impervie della Romagna toscana:

Che resta quindi del contratto di mezzadria, di quella mirabile forma di cooperazione fra proprietario e lavoratore? Resta all'incirca il nome: ed è una cosa che stupisce il sentire chiamare mezzadria un patto, che – guardando ai fatti e non alle etichette – assegna al colono una quota del raccolto oscillante fra i due terzi e la totalità (INEA 1934, 180).

Quindi, l'incompatibilità tra frammentazione e abbandono da un lato, gestione mezzadrile dall'altro, che abbiamo asserito in linea di principio prima, in diversi cantoni di alta collina almeno già dagli anni 1930 non sembra più valere: i casi denunciati da Bandini possono avere come esito più probabile, se non la frammentazione, l'abbandono.

Soprattutto, meccanismo dirompente per la regione a partire dalla metà degli anni 1950 è l'abbandono generalizzato – e non solo montano e alto-collinare – delle campagne; che nella Toscana centrale e fino alle falde dell'Appennino significa 'fuga dei mezzadri' *tout court*.

Il fenomeno è ben noto:

Con il 1954-55 il moto di abbandono della campagna da parte dei contadini toscani assume il ritmo di fuga generalizzata e precipitosa, non più compensabile ormai dal subentro di rurali provenienti da altre parti. La fuga interessa ormai, praticamente, dal 1956 in poi, tutta la campagna toscana; i mezzadri, infatti, non si limitano più ad abbandonare la montagna e la collina, ma lasciano anche la pianura (Becattini 1975, 70).

Questo processo comporta, nella grande maggioranza delle proprietà fondiarie più ampie della Toscana centrale – quelle cioè non solo frammentate per la conduzione in poderi mezzadrili, ma provviste di una fattoria padronale al loro vertice – la successiva riconversione ad aziende capitalistiche a salariati (Becattini 1975, 75), mantenendo quindi l'originaria impermeabilità delle aziende stesse sia alla frammentazione che all'abbandono.

Può certamente accadere che in queste grandi unità fondiarie una parte dei proprietari mantenga a lungo quello che è stato verificato come atteggiamento assai diffuso nella prima fase della crisi mezzadrile, vale a dire «lo sciopero degli investimenti agricoli. Abituati da secoli ad una pacifica capitalizzazione del lavoro del mezzadro, i concedenti toscani reagiscono al mutato clima sociale «ritirando» i capitali dalla terra» (Becattini 1975, 67). E questo atteggiamento può protrarsi nel tempo. Un caso capillarmente studiato è quello del comune di Castelnuovo Berardenga, che comprende un ampio territorio collinare, tipicamente organizzato a poderi mezzadrili e fattorie, subito a est di Siena.

Quivi, ancora gli inizi degli anni 1980, è possibile rintracciare, accanto a una maggioranza di proprietà ormai capitalistiche ed efficienti da un punto di vista gestionale, anche aziende ex mezzadrili «in mano a vera e propria conduzione borghese assenteista che risultano completamente abbandonate», ovvero altre in cui le colture occupano «spazi sempre più ristretti, con scarso utilizzo di macchine ed impiego di manodopera invecchiata o provvisoria [...], fattoria in stato di abbandono, impianti di trasformazione e conservazione in cattivo stato» (Fanciulli 1984, 40)¹¹. In altre parole, le colture occupano spazi incrementalmente più esigui, conseguentemente subendo la pressione della 'macchia' e dei pascoli bradi. Ma è solo questione di tempo: l'epoca delle proprietà mezzadrili centralizzate e frantumate in unità elementari di conduzione colonica volge al tramonto, e con essa la Toscana delle 'ville e poderi' come tratto paesistico dominante. Delle case contadine abbandonate, una parte viene rimessa in gioco per la funzione residenziale e, di conseguenza, può pure accadere che in alcuni casi le strutture agricole (anche frazionate) non siano più utilizzate.

Considerazioni di simile segno possono essere avanzate per la Maremma, anche se qui il discorso si fa più complesso, almeno per le più ampie proprietà già destinate in prevalenza all'allevamento brado e a coltura estensiva. È ormai noto come il paesaggio maremmano si trasformi in profondità a seguito della bonifica integrale, conclusasi nel 1950. Tale trasformazione comporta, conseguentemente, un processo di frazionamento delle grandi proprietà tradizionali, con particolare riferimento a quelle a uso zootecnico estensivo. In proposito si è registrato il cambiamento anche negli assetti dimensionali e gestionali delle aziende agricole, in cui si osserva come il frazionamento della terra e l'affermazione di aziende agricole di piccole e medie dimensioni si combina con l'assunzione di nuove tecniche produttive e, in alcuni casi, con l'introduzione di colture nuove, come testimoniano le ricerche della Regione Toscana. In particolare, l'evoluzione della struttura agraria di Gambassi Terme conferma questa tendenza, dove il paesaggio agricolo ha subito notevoli trasformazioni, con un aumento delle aziende agricole di piccole dimensioni e una diversificazione delle colture, anche in risposta ai cambiamenti climatici e alle nuove esigenze di mercato (Cecchi 1983).

Nel quadro complessivo toscano, quindi, la Maremma della seconda metà del XX secolo e oltre si segnala per una parziale inversione del rapporto fra estensione della proprietà e vulnerabilità alla frammentazione fondiaria e all'abbandono, con prevalenza del primo rischio. Ma questa inversione è d'altronde in buona parte governata, vale a dire presidiata e comunque consentita da piani e programmi pubblici che intendono favorire l'accesso alla proprietà di piccoli e medi coltivatori.

Anche se la bonifica agraria integra in sé il controllo del territorio contro l'abbandono, e quindi in questo caso la correlazione fra frammentazione e abbandono non risulta diretta, rimane però il fatto che l'efficacia del controllo dipende in buona parte dalle tecniche agricole utilizzate: laddove queste siano adeguate,

¹¹ Tutte queste aziende nel testo sono nominativamente menzionate, così come la loro rispettiva estensione.

anche a fronte di circostanze climatiche avverse, la produttività agricola resta buona e quindi minore è il rischio di abbandono.

Tornando ai fenomeni di abbandono in senso stretto, il più elevato livello di vulnerabilità strutturale permane per i fondi di alta collina e di montagna: questi, già diffusamente frammentati, sono i più a rischio di essere lasciati incolti. Soprattutto quando (e accade dal 1950 circa) la pressione demografica, che in precedenza aveva stimolato la polverizzazione fondiaria, viene meno. Ove, inoltre, si dia il caso della localizzazione in zone di collina o montagna prossime alle vie di traffico principali, il rischio di abbandono e il possibile frazionamento sono ulteriormente accelerati da fenomeni di utilizzo residenziale dei poderi da parte di famiglie urbane. Gli effetti della crisi mezzadrile a Gambassi Terme e nelle aree limitrofe offrono un esempio lampante di tale fenomeno: l'abbandono delle terre da parte delle famiglie contadine ha portato non solo alla frammentazione ma anche alla riconversione di numerosi poderi in residenze secondarie o strutture turistiche (Cecchi 1983).

Tuttavia, è da presumere che tale processo di abbandono o semi-abbandono, già largamente minoritario nel caso e nell'epoca sopra ricordati, si sia ulteriormente ridotto successivamente nella bassa collina e in pianura, soprattutto tramite il subentro di gestori più dinamici.

La regola sopra enunciata – quella della sostanziale prosecuzione della coltura in modalità capitalistica nelle aziende ex mezzadrili – comporta tuttavia alquanto eccezioni, che meritano la nostra attenzione.

Disponiamo a tal proposito di alcuni sondaggi effettuati, all'inizio degli anni 1990, nell'ambito di una ricerca collettiva condotta sulla collina toscana (Cianferoni e Mancini 1993), che fornisce alcune indicazioni importanti in proposito.

Da essi si desume fra l'altro che nelle sezioni di alta collina più periferica, i fenomeni di abbandono delle aziende ex mezzadrili possono essere più spinti e più duraturi. Si veda il caso di Radicondoli, nell'alta Valdelsa senese, dove all'inizio degli anni 1990

Se si escludono le poche aziende diretto-coltivatrici basate sulla pastorizia e condotte prevalentemente da immigrati sardi, l'agricoltura locale mostra chiari fenomeni regressivi: intere grandi aziende (come la fattoria di Fosini [...] di quasi 2000 ha e la fattoria di Olli [...]), che nel recente passato contava 700 ha, sono abbandonate; ma, più in generale, molti terreni sono lasciati incolti (Rombai 1993, 492).

Un'altra eccezione alla regola della trasformazione capitalistica è quella dei poderi ex mezzadrili posseduti da proprietari borghesi in numero ridotto (non è raro neppure il caso di un unico podere in proprietà), sicché non fanno capo (e non hanno mai fatto capo) ad una fattoria¹². Quivi può più facilmente acca-

¹² L'entità delle 'mezzadrie senza fattoria' è stata analiticamente rilevata, per i tre principali comuni della Valdelsa senese (Colle di Val d'Elsa, Poggibonsi e San Gimignano), e per l'epoca di impianto del Catasto Leopoldino (anni 1830), dalle tesi di laurea coordinate di Loredana Verdiani, Lorena Verdiani, Elisabetta Puccioni Vegni, Università di Siena, Facoltà di Lettere, a.a. 1981-82, relatore B. Vecchio.

dere che gli ex mezzadri siano riusciti a diventare proprietari della terra che coltivavano; e che ciò, congiuntamente all'avvento del *part-time* reso possibile dall'incipiente industrializzazione, abbia scongiurato – almeno fino all'epoca dell'inchiesta Cianferoni-Mancini da noi citata – l'abbandono. È quanto viene notato – pur senza scendere nei particolari – per Anghiari in Val Tiberina e Monte San Savino in Val di Chiana (Giancani 1993, 428-29, 444-45).

Altra eccezione ancora alla trasformazione capitalistica è costituita infine da quei casi – particolarmente diffusi intorno ai maggiori poli urbani – in cui l'azienda agricola già a gestione mezzadrile non si è conservata nella sua consistenza, ma è stata ridotta, o addirittura sgretolata, in quanto

i proprietari hanno trovato conveniente vendere gradualmente i singoli poderi che componevano la fattoria, dopo la crisi della mezzadria, a persone che miravano all'utilizzazione a fini residenziali delle case coloniche, con o senza l'esercizio di una "agricoltura residenziale" (Cianferoni 1993a, 259-60).

Quanto a tali casi, è tautologico che essi abbiano portato a un frazionamento; non però ad una polverizzazione e quasi certamente non ad un abbandono.

Si conferma in tal modo che l'abbandono – e ancor più la polverizzazione – non sono particolarmente diffusi nelle colline e nelle pianure della Toscana centrale: cioè in una delle 'tre Toscanes' della ripartizione di Giorgetti (1977), e quella che – già si era argomentato in via deduttiva – possedeva strutturalmente maggiori anticorpi ai rischi sia di abbandono che di frammentazione.

Le altre due aree regionali considerate, la Maremma e la montagna, non posseggono tali anticorpi; è quindi problema aperto quello di se, come e dove gli eventi si siano verificati.

Quanto alla Maremma, già sappiamo che la struttura agraria in essa prevalente è quella di grandi proprietà terriere, per lo più gestite a coltura estensiva: una struttura afferente a quella che Rossi-Doria (1948) definisce latifondo signorile-capitalistico; il quale, oltre che in Maremma, è prevalentemente esteso nel Mezzogiorno.

Si tratta di un ambito – lo abbiamo ricordato – in quanto tale relativamente esente dalla frammentazione fondiaria, e anche dall'abbandono, essendo comunque la coltura assai poco intensa. Su esso, tuttavia, irrompe negli anni dell'immediato dopoguerra, e anche in anticipo rispetto alla crisi della mezzadria nella Toscana centrale, un intervento in forte controtendenza rispetto alla sostanziale stabilità precedente: la riforma fondiaria, anche favorita dal progressivo miglioramento igienico, col ridursi dell'incidenza della malaria.

La riforma agraria¹³, nella versione in cui è stata praticata a scala nazionale, quella della cosiddetta 'legge stralcio' del 1950, ha operato sulla Maremma (toscana e laziale) su oltre 170.000 ha, dei complessivi quasi 700.000 di tutta Italia; a scala nazionale il 62% del totale interessato dalla riforma «furono divisi in

¹³ Una sintesi efficace sulla riforma agraria italiana del 1950 nel suo insieme è quella di Massullo (1991).

poderi e assegnati a contadini non proprietari né enfiteuti; i restanti andarono in quote a integrare proprietà già esistenti e ritenute non sufficienti a produrre il reddito necessario alla famiglia contadina» (Massullo 1991, 525).

Queste misure hanno contribuito in misura significativa all'incremento della proprietà diretto-coltivatrice a scala nazionale (Massullo 1991, 526), arrestando – o più frequentemente rallentandola, per un tempo molto variabile da area ad area – quella che probabilmente si sarebbe configurata come ulteriore migrazione di massa, e senz'altro come uscita di migliaia di famiglie dall'agricoltura. Per ciò che riguarda la Toscana, e specificamente dal punto di vista che qui abbiamo scelto di assumere, esse hanno introdotto massicciamente, in un'area che prima ne era scarsamente interessata, quella piccola proprietà contadina che già deduttivamente abbiamo argomentato essere la più vulnerabile alla frammentazione e all'abbandono.

Volendo scendere ad una scala più minuta, quella cioè dell'analisi degli effetti differenziati, dal punto di vista dell'abbandono, che la riforma agraria ha avuto sulle singole aree della Maremma toscana, viene in soccorso uno studio recente di N. Gabellieri (2018b), che ha potuto avvalersi dell'Archivio storico per la riforma fondiaria in Toscana, da poco reso disponibile dalla Regione Toscana quando egli lavora al suo studio.

L'indagine di Gabellieri prende in considerazione due comprensori molto diversi, la Val di Cecina (afferente al Centro di colonizzazione di Ponteginori, e comprendente i comuni di Volterra, Pomarance e Montecatini Val di Cecina) e la pianura grossetana (afferente al Centro di colonizzazione di Grosseto, e comprendente il solo, ampio, comune di Grosseto), e individua esiti anch'essi alquanto diversi: secondo i dati più affidabili, gli abbandoni di poderi risultano il 32% fino al 1959 a Ponteginori, il 10,6% al 1962 a Grosseto.

È naturalmente da tener presente che abbandono da parte degli assegnatari non implica necessariamente e immediatamente abbandono definitivo dei terreni. Ma pur con questo *caveat*, si può concludere che l'Ente Maremma ha frenato l'esodo più efficacemente nel Grossetano che nella più accidentata e difficile Val di Cecina; e – notazione fondamentale – che comunque anche in quest'ultima l'esodo – e il probabile abbandono – è stato meno forte che nei terreni estranei all'Ente (*ibidem*, 236-37).

Resta infine da ragionare su come l'abbandono e la frammentazione fondiaria postbellica abbiano operato nella terza macroarea toscana a suo tempo individuata da Giorgetti, quella della montagna e dell'alta collina.

Nelle aree in cui il rilievo è particolarmente energico, come quelle più prossime al crinale appenninico, si ricorderà che era stata certificata l'impraticabilità della mezzadria già negli anni 1930, grazie alle eloquenti espressioni di Bandini sopra ricordate. Qui è altamente probabile che abbia imperversato un abbandono definitivo negli anni postbellici, tale da non porre spesso nemmeno più il problema di un recupero.

Dobbiamo supporre che questa macroarea, già deduttivamente indicata come la più vulnerabile secondo il ragionamento che abbiamo fin qui sviluppato, abbia visto negli ultimi decenni progredire, magari non più la frammentazione,

ma certo l'abbandono. Non disponiamo però di studi sistematici, anteriori alla presente ricerca. Possiamo solo interpretare alcuni indizi.

Un indizio è quello che proviene da alcuni dati sull'impatto delle politiche cosiddette di *set-aside*, cioè di ritiro programmato ed incentivato della coltivazione di terreni, finalizzate ad evitare la depressione dei prezzi delle derrate agricole; misura normata dal Regolamento CEE 1272 del 1988 e vigente fino alla sua completa disattivazione nel 2008; quindi per un ventennio.

L'impressione è che queste misure abbiano accelerato una tendenza alla estensivizzazione o disattivazione delle aziende in misura maggiore, là dove comunque col tempo si sarebbe verificata, cioè in montagna e alta collina. Da un monitoraggio effettuato all'incirca a metà del periodo considerato (1998), risulta che in Toscana, nel corso delle cinque 'campagne' di *set aside* per le quali all'epoca sono disponibili dati, cioè quelle dal 1989 al 1995,

emerge una maggiore propensione al *set-aside* nelle zone dove minori sono le dimensioni delle aziende (montagna o collina svantaggiata) e maggiori le possibilità di decisioni che mettano in discussione l'intero destino di queste, zone nelle quali fa l'altro è stato alto il completo abbandono dell'attività (Malavolti 1998, 471).

Ricordiamo ancora che la tipologia 'montagna / alta collina' può presentarsi anche nel cuore della Toscana ex mezzadrile, e a tale tipologia, quindi, può accompagnarsi una corrispondente radicalità nell'abbandono, se i terreni un tempo utilizzati tramite mezzadri sono particolarmente impervi. Abbiamo quindi una fenomenologia di tipo montano, ma ben lontana dalla montagna vera e propria. Si veda l'accenno di Cianferoni al fenomeno (1993b, 465), relativo ai terreni a più elevata altitudine di un comune come quello di Radda in Chianti, pur investito da un flusso particolarmente intenso di recupero e rivalorizzazione fondiaria, orientati dal turismo rurale.

Bibliografia

- Arlacchi, P. 1980. *Mafia contadini e latifondo nella Calabria tradizionale*. Bologna: Il Mulino.
- Austin, O. C., Ulunma, A. C., Sulaiman, J. 2012. "Exploring the link between land fragmentation and agricultural productivity." *International Journal of Agriculture and Forestry* 2(1): 30-34.
- Becattini, G. 1975. *Lo sviluppo economico della Toscana con particolare riguardo all'industrializzazione leggera*. Firenze, IRPET.
- Bencardino, M. 2015. "Consumo di suolo e sprawl urbano." *Bollettino della Società geografica italiana* 8: 217-37.
- Bogaert, J., Barima, Y. S., Mongo, L. I. W., Bamba, I., Mama, A., Toyi, M., Lafortezza, R. 2011. "Forest fragmentation: causes, ecological impacts and implications for landscape management." In *Landscape Ecology in Forest Management and Conservation*, 273-96. Berlin-Heidelberg: Springer.
- Cattaneo, C. 1844. *Notizie naturali e civili su la Lombardia*. Milano: Bernardoni.
- Cecchi, C. 1983. "Evoluzione della proprietà fondiaria nelle zone periferiche della campagna urbanizzata: un'indagine sul Comune di Gambassi Terme." *Rivista di Storia dell'Agricoltura* XXIII(2): 101-26.

- Cevasco, R., Gabellieri, N., Pescini, V. 2019. "Oltre l'abbandono: geografia storica e archeologia delle risorse ambientali applicate allo studio dei paesaggi rurali marginali (Liguria)." *Libri, atti e raccolte di saggi*, 87-95.
- Cianferoni, R. 1985. *Veglie a Porcignano*. Pisa: Bi & Gi.
- Cianferoni, R. 1993a. "Condizioni e problemi della collina." In Cianferoni e Mancini (1993).
- Cianferoni, R. 1993b. "Radda in Chianti." In Cianferoni e Mancini (1993).
- Cianferoni, R., Mancini, F. (a cura di). 1993. *La collina nell'economia e nel paesaggio della Toscana*. Firenze: Accademia dei Georgofili.
- Crosetti, A. 2017. "Abbandono dei terreni rurali e associazionismo fondiario. Percorsi e sviluppi normativi." In *Mondi montani da governare*, 57-95. Roma: Aracne.
- Fanciulli, G. 1984. *Un'indagine sulla struttura fondiaria e le aziende agrarie a Castelnuovo Berardenga*. Castelnuovo Berardenga: Biblioteca Comunale.
- Gabellieri, N. 2018a. "Pianificazione delle campagne e modernismo agricolo nell'Italia del secondo dopoguerra. Il caso studio della riforma agraria in Maremma (1950-65)." *Rivista geografica italiana* 125: 43-61.
- Gabellieri, N. 2018b. *Terre divise: La riforma agraria nelle maremme toscane. Ambiente fisico e territorio*. Roma: Aracne.
- Gambi, L. 1973. "Critica ai concetti geografici di paesaggio umano." In Gambi, *Una geografia per la storia*. Torino: Einaudi.
- Giancani, L.A. 1993. "Anghiari; Monte San Savino." In Cianferoni e Mancini (1993).
- Giorgetti, G. 1974. *Contadini e proprietari nell'Italia moderna*. Torino: Einaudi.
- Giorgetti, G. 1977. "Linee di evoluzione delle campagne toscane contemporanee." In Giorgetti, *Capitalismo e agricoltura in Italia*. Roma: Editori Riuniti.
- INEA. 1934a. *Lo spopolamento montano in Italia*, Vol. VI: *L'Appennino emiliano-tosco-romagnolo*.
- INEA. 1934b. *Lo spopolamento montano in Italia*, Vol. I: Supplemento. *Provincia di Novara*.
- INEA. 1938. *Lo spopolamento montano in Italia*, Vol. VIII: *Relazione generale*.
- INEA. 1947. *Indagine sulla distribuzione della proprietà fondiaria*. Toscana. Roma: Edizioni Italiane.
- Jongman, R. H. 2002. "Homogenization and fragmentation of the European landscape: ecological consequences and solutions." *Landscape and urban planning* 58(2-4): 211-21.
- Kostrowicki, J. 1980. *Geografia dell'agricoltura*. Milano: FrancoAngeli.
- Lai, S. 2017. "Consumo di suolo in aree protette e siti Natura 2000 della Sardegna." In *Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Rapporto ISPRA 266/2017*, 185-85. ISPRA.
- Malavolti, C. 1998. "L'applicazione del set-aside in Toscana." In INEA – Osservatorio di economia agraria per la Toscana, *Strutture e dinamiche nel sistema agroindustriale toscano. Secondo rapporto*.
- Martellozzo, F., Ramankutty, N., Hall, R. J., Price, D. T., Purdy, B., Friedl, M. A. 2015. "Urbanization and the loss of prime farmland: A case study in the Calgary–Edmonton corridor of Alberta." *Regional Environmental Change* 15: 881-93.
- Massafra, A., Russo, S. 1989. "Microfondi e borghi rurali nel Mezzogiorno." In *Storia dell'agricoltura italiana in età contemporanea*, a cura di Bevilacqua P., Vol. I: *Spazi e paesaggi*. Venezia: Marsilio.
- Massullo, G. 1991. "La riforma agraria." In *Storia dell'agricoltura italiana in età contemporanea*, a cura di Bevilacqua P., Vol. III: *Mercati e istituzioni*. Venezia: Marsilio.

- Medici, G., Sorbi, U., Castrataro, A. 1962. *Polverizzazione e frammentazione della proprietà fondiaria in Italia*. Milano: Feltrinelli.
- Munafò, M., Tombolini, I. 2014. *Il consumo di suolo in Italia*. ISPRA.
- Nagendra, H., Munroe, D. K., Southworth, J. 2004. "From pattern to process: landscape fragmentation and the analysis of land use/land cover change." *Agriculture, Ecosystems & Environment* 101(2-3): 111-15.
- Ntihinyurwa, P. D., de Vries, W. T. 2020. « Farmland fragmentation and defragmentation nexus: Scoping the causes, impacts, and the conditions determining its management decisions. » *Ecological Indicators* 119: 106828.
- Pernet, F., Lenclud, G. 1977. *Berger en Corse. Essai sur la question pastorale*. Grenoble: Presses Universitaires de Grenoble.
- Povellato, A., Bortolozzo, D., Borri, I., Trione, S., Castelli, M., Gambarin, L., Floris, F. 2018. *Indagine sul Mercato Fondiario in Italia: Rapporto Regionale 2017*. Roma: Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria.
- Racah, V. 1908. "Il miglioramento agricolo delle Crete senesi." *Bollettino della Società degli agricoltori italiani* 13.
- Rombai, L. 1993. "Radicondoli." In Cianferoni e Mancini (1993).
- Rossi-Doria, M. 1948. "Struttura e problemi dell'agricoltura meridionale." In Rossi-Doria, *Riforma agraria e azione meridionalista*. Bologna: Edagricole.
- Ruggieri, M. 1984. "Il recupero dei terreni abbandonati nei paesi della CEE." *Bollettino della Società Geografica Italiana*, 359-66.
- Saunders, D. A., Hobbs, R. J., Margules, C. R. 1991. "Biological consequences of ecosystem fragmentation: a review." *Conservation biology* 5(1): 18-32.
- Scaramellini, G. 2008. "Ugo Mattana, Il paesaggio dell'abbandono nelle Prealpi trevigiane orientali: tra il Passo di San Boldo e la Sella di Fadalto [Recensione] / G. Scaramellini." *Rivista geografica italiana* 115(1): 120-21.
- Sereni, E. 1972³. *Storia del paesaggio agrario italiano*. Bari: Laterza.
- Sklenicka, P. 2016. "Classification of farmland ownership fragmentation as a cause of land degradation: A review on typology, consequences, and remedies." *Land use policy* 57: 694-701.
- Sturani, M. L. 2018. "Prefazione." In Gabellieri, N., *Terre divise: La riforma agraria nelle maremme toscane. Ambiente fisico e territorio*, 12. Roma: Aracne.
- Targioni Tozzetti, G. 1768-79². *Relazioni d'alcuni viaggi fatti in diverse parti della Toscana*, 12 voll. Firenze: Cambiagi.
- Vallerani, F. 2016. "Dalle forme biografiche alla coscienza territoriale: Gabriele Zanetto e la geografia culturale come strategia per ri-abitare i luoghi." *Rivista geografica italiana* 123(2): 199-214.
- Vecchio, B. 1989. "Geografia degli abbandoni agrari." In *Storia dell'agricoltura italiana in età contemporanea*, a cura di Bevilacqua P., Vol. I: *Spazi e paesaggi*. Venezia: Marsilio.
- Vecchio, B. 2002. "Campagne." In Firpo M., Zunino V. (a cura di), *La storia e le sue immagini. L'Italia dall'Unità ad oggi. Corredo iconografico: Alinari*. Vol. I: *Ambienti, persone, economia*. Milano: Garzanti.

Profili e problemi giuridici connessi alla frammentazione della proprietà della terra nelle aree interne¹

Andrea Bucelli

1. «Come si può deliberare senza conoscere?», si domandava Luigi Einaudi nelle sue *Prediche inutili*², riferendosi al comportamento di un buon legislatore.

Il motto einaudiano, che ben si adatta alla ricerca in presentazione³, non è nuovo in ambito agrario⁴: la pagina d'introduzione all'incontro odierno ricorda l'indagine Medici del 1948, effettuata in un contesto socioeconomico delle

¹ Lo scritto riproduce con alcune integrazioni l'intervento svolto in occasione del Workshop Agritech sul tema *La proprietà fondiaria nelle aree interne*, tenuto a Vernio, ex fabbrica Meucci, il 28 giugno 2023.

² Einaudi (1959, 6), che all'interrogativo rispondeva: «Prima conoscere, poi discutere, poi deliberare».

³ Oggetto della Proposta Agritech è lo «Studio del regime fondiario nelle aree marginali e della sua relazione con gli aspetti strutturali socio economici dell'agricoltura usando banche dati catastali e censuarie per verificare l'impatto della distribuzione della proprietà fondiaria (sia privata sia pubblica) sull'accesso alla terra di giovani agricoltori, la natimortalità delle imprese e i ritardi di sviluppo».

⁴ Sulla statistica a servizio del diritto agrario, con la precisazione che la dottrina giuridica deve assolvere il compito di apprestare «concetti cardinali» e «direttrici della ricerca», Carrozza (1962, 11).

Gianluca Stefani, University of Florence, Italy, gianluca.stefani@unifi.it

Maria Chiara Cecchetti, University of Florence, Italy, mariachiara.cecchetti@unifi.it, 0009-0008-3094-7699

Andrea Bucelli, University of Florence, Italy, andrea.bucelli@unifi.it, 0000-0002-6386-3618

Federico Martellozzo, University of Florence, Italy, federico.martellozzo@unifi.it, 0000-0002-3142-2543

Maria Grazia Pazienza, University of Florence, Italy, mariagrazia.pazienza@unifi.it, 0000-0002-9504-6313

Bruno Vecchio, University of Florence, Italy, bruno.vecchio1@gmail.com

Referee List (DOI 10.36253/fup_referee_list)

FUP Best Practice in Scholarly Publishing (DOI 10.36253/fup_best_practice)

Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Andrea Bucelli, Federico Martellozzo, Maria Grazia Pazienza, Bruno Vecchio, *La proprietà fondiaria nelle aree interne. Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio*, © 2025 Author(s), CC BY 4.0, published by Firenze University Press, ISBN 979-12-215-0691-4, DOI 10.36253/979-12-215-0691-4

aree interne appenniniche completamente diverso dall'attuale e sotto le pressioni per le politiche di riforma agraria.

Risalendo ancora più indietro nel tempo c'è un altro precedente interessante, anche per qualche indicazione che se ne può trarre per affrontare le problematiche dell'oggi: «Fu, infatti, nelle risultanze della *Inchiesta agraria e sulla condizione della classe agricola* varata nel 1877, che emerse un paesaggio assai più variegato di quanto ci si aspettava: accanto alla fiumana maestosa delle proprietà individuali costituita da una quantità enorme di microfondi e di latifondi, apparivano sussistere formazioni collettive, costantemente esercitate dalle popolazioni e accanitamente difese, variamente denominate e spesso espressioni di situazioni locali (geologiche, etnologiche, economiche, giuridiche) spesso grondanti della fangosità dei fatti locali. 'Comunità', 'comunanze', 'consorzii', 'consorterie', 'società di antichi originarii', 'regole', 'comunali', 'comunelle', 'compascui', 'università agrarie', 'partecipanze', 'dominii collettivi', 'servitù di pascolo', 'ademprivii', 'usi civici' (diversificati in erbatico, diritto di semina, macchiatico, legnatico, e via dicendo [...]) costellavano di sé tutta la penisola». Quella appena letta è una pagina di un libricino recente, destinato a giuristi e non giuristi ed intitolato *Il mondo delle terre collettive. Itinerari giuridici tra ieri e domani*⁵. Ho proposto la citazione non solo per ricordare con affetto l'Autore, Paolo Grossi, grande giurista fiorentino scomparso quasi un anno fa, ma anche per sottolineare l'immagine di un'altra proprietà della terra alla quale egli dedicò una vita di studi⁶. Una forma di appartenenza collettiva non di rado dimenticata se non volutamente emarginata, che però sin da tempi antichi ha sempre convissuto con la «fiumana maestosa delle proprietà individuali costituita da una quantità enorme di microfondi e di latifondi», per usare ancora le parole di Grossi.

Non so se dalla ricerca sul campo che stiamo presentando siano emerse forme di proprietà collettiva. Certo è che, e lo dirò tra poco, sarà ben difficile arginare le esternalità negative della frammentazione della proprietà fondiaria, senza riscoprire quello che potremmo definire 'momento collettivo'.

2. L'analisi del giurista si deve dunque appoggiare ai dati reali, alla ricognizione dei fatti. Del resto, il diritto è scienza pratica. I primi risultati dell'indagine evidenziano una situazione di polverizzazione e frammentazione, di scarsa mobilitazione e difficoltà di accesso alla terra, con il rischio di sacrificare una parte dell'innovazione imprenditoriale che si basa sulla rimessa in produzione del capitale naturale e la valorizzazione delle materie prime locali (indicazioni tratte di nuovo dalla pagina introduttiva della giornata).

Come superare allora gli inconvenienti di un individualismo possessivo esasperato ed inefficiente?

⁵ Editto nel 2019 per i tipi Quodlibet, 14 sg.

⁶ L'interesse per la tematica è tuttora testimoniato dalla nuova collana *Assetti fondiari collettivi*, edita per i tipi Pacini Giuridica.

Per una prima mappatura delle possibili soluzioni giuridiche non si possono non richiamare in estrema sintesi alcune regole di circolazione del bene 'terra'.

A cominciare dall'art. 846 c.c. in tema di minima unità colturale che, per quanto mai applicato ed anzi abrogato, prelude ad una serie di interventi legislativi sul c.d. compendio unico, la cui duplice configurazione attuale – di compendio unico montano (l. n. 99/1994) e di compendio generale (d.lgs. n. 228/2001, integrato dai d.lgs. n. 99/2002 e 101/2005) – evidenzia: per un verso, un favore normativo nel momento costitutivo (donazioni) del compendio, per l'altro, il vincolo di indisponibilità che ne deriva, ossia il divieto di frazionamento di terreni fabbricati e pertinenze in esso (compendio) destinati⁷. Ciò con il risultato di arginare la disgregazione della proprietà fondiaria.

Sempre nella rassegna degli istituti in grado di compattare la proprietà fondiaria non si può trascurare il diritto di prelazione agraria, il diritto cioè di essere preferiti ad altri per l'acquisto di un fondo agricolo, a parità di prezzo, qualora il proprietario decida di alienarlo. Tale diritto di precedenza è riconosciuto in presenza di determinate condizioni, soggettive e oggettive, ed assume due configurazioni, soggette a regole in parte diverse e rispondenti a differenti finalità. Da una parte la prelazione riconosciuta all'affittuario del fondo offerto in vendita (art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590), dall'altra quella del proprietario del fondo confinante (art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817).

Un cenno, infine, alle regole sulla successione a causa di morte. La storia insegna che sulla distribuzione della proprietà della terra possono incidere significativamente le norme del diritto successorio consegnate nei codici. Basti pensare alle disposizioni del Codice civile sulla ripartizione paritaria del patrimonio ereditario tra i figli in caso di successione senza testamento (art. 566 c.c.) o a taluni criteri legali in tema di divisione ereditaria (artt. 713, 718 c.c.).

Ma è proprio la disciplina della successione in agricoltura a rompere il principio di unità della successione, in base al quale si applicano le stesse regole, qualunque sia il bene caduto in successione, con la conseguente probabile disgregazione di beni produttivi ed aziende.

Il maso chiuso altoatesino (l. prov. 28 novembre 2001, n. 17) è il classico esempio di successione preferenziale nell'azienda agraria.

Oggi, però, c'è un altro istituto – questa volta di diritto comune, introdotto nel Codice civile dalla legge n. 55 del 2006 – ed è il patto di famiglia, «contratto con cui (...) l'imprenditore trasferisce, in tutto o in parte, l'azienda, e il titolare di partecipazioni societarie trasferisce, in tutto o in parte, le proprie quote, ad uno o più discendenti» (art. 768-bis c.c.). Contratto, quindi atto tra vivi, con cui l'imprenditore può programmare ed anticipare la propria successione nell'azienda a condizioni particolarmente vantaggiose sia dal punto di vista civilistico che fiscale, investendo della titolarità del bene produttivo quello tra i discendenti che ritiene più idoneo ad assicurare continuità della gestione. Anche se – ed è

⁷ «Sono nulli gli atti tra vivi e le disposizioni testamentarie che hanno per effetto il frazionamento del compendio unico» (art. 5-bis d.lgs. n. 228/2001).

questo uno dei principali nodi di una disciplina che finora ha stentato ad affermarsi nella prassi negoziale – l’assegnatario sarà obbligato a liquidare a fratelli e sorelle estromessi dall’impresa di famiglia, oltre che all’altro genitore, la quota di legittima che spetterebbe loro qualora si aprisse la successione al momento della stipulazione del patto di famiglia (art. 768-*quater* c.c.).

Le regole di circolazione appena accennate sono certamente in grado di innescare processi di concentrazione della proprietà. Va da sé, però, che esse presuppongono pur sempre il dispiegarsi di atti di autonomia nei tempi e nei modi voluti dai privati, spesso collegandosi al passaggio da una generazione a quella successiva.

3. La distribuzione dei diritti proprietari sulla terra coinvolge interessi pubblici e privati. Al fondo si possono intravedere ostacoli al ricambio nella proprietà e nel controllo delle terre, insomma quello che con riferimento al mercato delle imprese è stato indicato come uno scarso «grado di democrazia economica»⁸.

A fronte dell’abbandono e del mancato sfruttamento della terra, in particolare delle aree interne, si potrebbe persino rispolverare un articolo del Codice civile – l’838, sull’*Espropriazione di beni che interessano la produzione nazionale o di prevalente interesse pubblico* – se non fosse che, ancorché formalmente tuttora vigente, quella norma non è mai stata effettivamente applicata.

Sarebbe interessante indagare sulle ragioni di tale mancata attuazione, sarà forse che gli strumenti pubblicistici imposti d’autorità hanno i loro costi in termini sia economici che elettorali.

Significativa – forse anche utile per studiare possibili soluzioni tecnico-giuridiche da attualizzare – sarebbe anche un’indagine retrospettiva sugli «strumenti negoziali dell’intervento pubblico in agricoltura allo scopo di avvaloramento e popolamento delle terre incolte o insufficientemente coltivate». L’evoluzione legislativa in tal senso – dagli anni della colonizzazione alla riforma fondiaria ed agraria – vanta un ampio ventaglio di atti di assegnazione delle terre, con o senza espropriazione (costituendo in questa seconda ipotesi diritti reali o personali di godimento variamente conformati, a favore di soggetti qualificati, idonei a coltivare e migliorare la terra)⁹.

Muovendosi su un piano squisitamente privatistico, appartiene ormai alla consapevolezza diffusa che, al di là della tradizionale ripartizione tra diritto pubblico e diritto privato, l’interesse generale è perseguibile anche attraverso l’autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati. Ce lo dice l’art. 118 ult. co. della Costituzione, nel quale, all’inizio di questo secolo, è stato trapiantato

⁸ Barca (1994, 70)

⁹ Carrozza (1962, 123 sgg.). Retrospectivamente sulla proprietà della terra, dagli anni del regime corporativo alla Costituente fino alla riforma agraria, cfr. Colao 2021.. Per una ricostruzione aggiornata, anche nella prospettiva dei contratti connessi all’azienda agraria: Costato, Russo (2023); Ferrucci (2013); Masini (2019), con la considerazione di sintesi che: «Il programma di riordino della proprietà terriera trova, dunque, in un continuo crescendo legislativo ma con piena attinenza all’obiettivo di realizzare l’intensa funzione sociale dell’istituto, ipotesi diverse di soluzione al problema della predisposizione della terra al suo miglior impiego» (Masini 2019, 193).

il principio di sussidiarietà, che governa non soltanto la distribuzione dei poteri pubblici dal basso verso l'alto, dai Comuni allo Stato, ma anche i rapporti tra gli enti pubblici e i privati.

Emerge a questo punto il 'momento collettivo' che accennavo prima. Tra l'individuo e lo Stato si collocano i c.d. corpi intermedi, che si costituiscono per perseguire scopi metaindividuali, anche d'interesse generale.

Senza coartazione né espropriazione, ma in base ad un disegno volontario, per l'appunto un'«autonoma iniziativa dei cittadini», per riprendere la formula costituzionale, è possibile svolgere attività d'interesse generale. Nel nostro caso si può ad esempio ipotizzare di scindere la titolarità dall'utilizzazione della terra: la prima può rimanere intestata al singolo proprietario («Le superfici conferite all'associazione fondiaria non sono usucapibili e la relativa proprietà è e resta del conferente e dei suoi eredi, si legge nell'art. 4, co. 2, Statuto Associazione fondiaria Bosco dei Bardi); la seconda può essere conferita ad un ente collettivo che intermedia per così dire, interviene cioè per superare la frammentazione proprietaria.

In altri termini il diritto di uso del bene può concentrarsi in un'unica mano, in vista di una gestione diretta o indiretta, realizzata attraverso appositi contratti (affitto, comodato, ecc.), comunque unitaria e più razionale rispetto ad uno scenario di frammentazione che causa depauperamento ed abbandono.

In proposito già dai materiali oggetto di attenzione nell'incontro odierno emergono almeno due modelli organizzativi interessanti.

Si consideri lo scopo statutario dell'Associazione fondiaria Bosco dei Bardi: «L'associazione non ha fini di lucro, raggruppa i proprietari dei terreni con destinazione agricola, boschiva o pastorale. L'associazione ha come finalità lo sfruttamento e il mantenimento del territorio, con lo scopo specifico di valorizzare i terreni della zona, evitando il progressivo abbandono, e di proteggere e migliorare il territorio e l'ambiente». L'ente non lucrativo qui realizza quella scissione tra proprietà e gestione cui si accennava poc'anzi.

Il Manifesto di Camaldoli che veniva ricordato in precedenza, invocando una legge-quadro nazionale per il recupero dei terreni agricoli incolti, dei pascoli e dei boschi, al fine di facilitare l'accesso dei giovani alla terra e per affidare la gestione delle terre abbandonate a strutture comunitarie¹⁰, tra queste ultime addita a titolo di esempio la cooperativa di comunità, che è una delle forme giuridiche di cui si può rivestire l'impresa di comunità¹¹.

In argomento, gli approfondimenti necessari sarebbero senz'altro molti. Rilevo soltanto che in casi del genere si possono cogliere i riflessi dei principi enunciati

¹⁰ Cito: «occorrono norme differenziate, appropriate alle condizioni di vita e di lavoro specifiche della montagna, [...] occorre una legge-quadro nazionale per il recupero dei terreni agricoli incolti, dei pascoli e dei boschi, per facilitare l'accesso dei giovani alla terra e per affidare la gestione delle terre abbandonate a strutture comunitarie, come le cooperative di comunità» (Manifesto di Camaldoli 2019).

¹¹ Le cui caratteristiche principali consistono: a) nella partecipazione dei cittadini; b) nel principio della porta aperta; c) nelle finalità comunitarie; d) nella limitata distribuzione degli utili; e) nella non scalabilità dell'impresa: così Bernardoni (2018, 54).

nella Carta costituzionale. Non soltanto il richiamato principio di sussidiarietà, ma anche la libertà di associazione (art. 18 Cost.) e la funzione sociale della cooperazione (art. 45 Cost.), il razionale sfruttamento del suolo in una con la finalità di stabilire equi rapporti sociali (art. 44 Cost), senza trascurare le norme recentemente revisionate nella prospettiva della tutela dell'ambiente (artt. 9 e 41 Cost).

4. C'è un problema significativo che emerge dall'indagine oggi in presentazione.

Una quantità ragguardevole di fondi risulta intestata a proprietari che, anagraficamente, non possono che essere deceduti, senza che emergano (o siano reperibili) successori, eredi o legatari. Insomma, nel quadro della frammentazione fondiaria s'inserisce quella che si definisce proprietà 'silente'. Il che complica ulteriormente il problema dell'accesso, della messa a frutto e più in generale di una razionale gestione dei beni. Sarà difficile effettuare ad esempio un intervento di manutenzione che coinvolga più fondi quando tra un terreno e l'altro s'interpone un appezzamento dall'incerta se non sconosciuta titolarità.

Per superare un tal genere di ostacolo l'art. 12 del Testo unico in materia di foreste e filiere forestali (d.lgs. 3 aprile 2018, n. 34) fornirebbe una risposta in termini di intervento pubblico 'sostitutivo', che però è strettamente connesso ad una produzione normativa regionale ad oggi purtroppo mancante¹².

¹² L'art. 12, intitolato alle *Forme di sostituzione della gestione e di conferimento delle superfici forestali*, dispone quanto segue: «1. Per la valorizzazione funzionale del territorio agro-silvo-pastorale, la salvaguardia dell'assetto idrogeologico, la prevenzione e il contenimento del rischio incendi e del degrado ambientale, le regioni provvedono al ripristino delle condizioni di sicurezza in caso di rischi per l'incolumità pubblica e di instabilità ecologica dei boschi, e promuovono il recupero produttivo delle proprietà fondiarie frammentate e dei terreni abbandonati o silenti, anche nel caso vi siano edificazioni anch'esse in stato di abbandono. I proprietari e gli aventi titolo di possesso dei terreni di cui al comma 1 provvedono coordinatamente e in accordo con gli enti competenti alla realizzazione degli interventi di gestione necessari per il ripristino o la valorizzazione agro-silvo-pastorale dei propri terreni. Nel caso in cui non siano stati posti in essere gli interventi di cui al comma 2 o non sia possibile raggiungere un accordo o, ancora, nel caso di terreni silenti, le regioni possono procedere all'attuazione degli interventi di gestione previsti conformemente alla disciplina vigente in materia di contratti pubblici, con forme di sostituzione diretta o affidamento della gestione dei terreni interessati e delle strutture ivi presenti a imprese, consorzi, cooperative di cui all'articolo 10, comma 5, ad altri soggetti pubblici o privati ovvero mediante affidamento ad enti delegati dalle stesse per la gestione forestale, privilegiando l'imprenditoria giovanile. Ai fini dell'attuazione del presente articolo, le regioni provvedono: a) alla definizione dei criteri e delle modalità per l'individuazione, l'approvazione e l'attuazione degli interventi di gestione necessari al ripristino ed al miglioramento delle condizioni dei boschi e delle loro funzioni protettive, ambientali ed economiche, anche nell'ambito e in attuazione degli strumenti di pianificazione forestale di cui all'articolo 6; b) alla definizione degli accordi con i proprietari dei terreni interessati e all'individuazione degli strumenti più idonei per la realizzazione degli interventi di gestione forestale da attuare, nonché alla definizione delle eventuali procedure per la sostituzione diretta o l'affidamento della gestione di cui al comma 3 al fine di ripristinare e migliorare le condizioni dei boschi e le loro funzioni protettive, ambientali ed economiche; c) alla definizione dei criteri e delle modalità per il calcolo e il riconoscimento degli eventuali frutti, al netto dei costi sostenuti, derivati dalla realizzazione degli interventi di gestione forestale previsti per i terreni la cui proprietà non sia individua-

Quale Regione potrà fregiarsi del merito di apripista nel dare attuazione a tale previsione?

5. Chiudo con una notizia di cronaca, che dimostra come la distribuzione della proprietà della terra sia un fattore istituzionale legato al contesto territoriale e comunque determinante, anche in chiave di tutela ambientale.

È di ieri l'altro una pagina del quotidiano *Le monde*, 26 giugno 2023, pagina 7, da cui risulta che in Francia dal 1950 si è perso il 70% delle aree verdi, a seguito di un processo di concentrazione e (presunta) razionalizzazione della proprietà fondiaria, in funzione di coltivazioni soprattutto cerealicole, sempre più meccanizzate, con conseguente abbattimento di alberi e siepi, evidentemente considerati d'intralcio alle esigenze di una produzione agricola estensiva che punta alla massimizzazione del profitto, trascurando i vantaggi comunque connessi alle piantagioni estirpate. Tali processi di concentrazione della proprietà fondiaria hanno determinato situazioni tali che le scelte di pochi agricoltori, titolari di diritti su grandi appezzamenti, sono in grado di condizionare il paesaggio di un intero comune. Da qui l'auspicato ritorno ad un modello agricolo intensivo.

Contrariamente a quanto emerso dalla ricerca sull'Appennino tosco-romagnolo, l'esperienza francese sembra suffragare l'adagio del 'piccolo è bello'.

Ma al di là delle specifiche esigenze locali, è appena il caso di cogliere il problema di fondo che s'intravede di fronte (anche) al fenomeno della frammentazione della proprietà della terra nelle aree interne. Il concetto illuministico della proprietà privata quale diritto pieno ed esclusivo, insomma l'individualismo proprietario ottocentesco, ritengo che debba essere ripensato, tanto più oggi – e non mancano ormai 'tracce' evidenti in tal senso nell'evoluzione del diritto agrario vigente¹³ dinanzi alle sfide urgenti imposte dalla c.d. transizione verde, che oltretutto è una priorità nell'agenda politica europea.

Bibliografia

- Barca, F. 1994. *Imprese in cerca di padrone. Proprietà e controllo nel capitalismo italiano*. Roma-Bari: Laterza.
- Bernardoni, A. 2018. "Come costituire e finanziare le imprese di comunità." In P.A. Mori, J. Sforzi, *Imprese di comunità. Innovazione istituzionale, partecipazione e sviluppo locale*. Bologna: Il Mulino.

bile o reperibile e godibile come previsto al comma 5. 5. Le regioni possono accantonare gli eventuali frutti di cui al comma 4, lettera c), per un periodo massimo di 2 anni a decorrere dalla disponibilità degli stessi. Decorso il termine di cui al primo periodo, in assenza di richiesta di liquidazione da parte dei legittimi proprietari delle superfici, i frutti possono essere impiegati dalla regione per la realizzazione di opere e servizi volti garantire la valorizzazione ambientale, paesaggistica e socio-economica dei boschi nell'ambito del bacino o dell'area da cui i frutti sono stati ricavati. Le opere e i servizi di cui al precedente periodo devono prevedere attività di gestione, di prevenzione del dissesto idrogeologico e degli incendi boschivi e di ripristino dei danni causati da calamità naturali o da eventi di eccezionale gravità, nonché interventi fitosanitari in aree colpite da gravi od estese infestazioni».

¹³ Masini (2019, 246).

- Carrozza, A. 1962. *Gli istituti del diritto agrario*, Vol. I. Milano: Giuffrè.
- Colao, F. 2021. "La proprietà fondiaria dalla bonifica integrale di Arrigo Serpieri alla riforma agraria di Antonio Segni. Diritto e politica nelle riflessioni di Mario Bracci tra proprietà privata e socializzazione della terra." *Italian Review of Legal History* 7: 323 sgg.
- Costato, L., Russo, L. 2023. *Corso di diritto agrario italiano e dell'Unione Europea*. Milano: Giuffrè.
- Einaudi, L. 1959. *Prediche inutili*. Torino: Einaudi.
- Ferrucci, N. 2013 "La ricomposizione fondiaria in Italia: profili giuridici." In *Agriregionieuropa* 14.
- Grossi, P. 2019 *Il mondo delle terre coplettive. Itinerari giuridici tra ieri e domani*, Macerata: Quodlibet.
- Masini, S. 2019. «*Tracce*» di diritto agrario. Bari: Laterza.

La tassazione del reddito agricolo: una fiscalità non più adeguata a un settore in evoluzione

Antonella Finizia¹, Maria Grazia Pazienza

Introduzione

Il potere organizzato ha bisogno di risorse per essere esercitato e storicamente le prime e più immediate risorse sono state trovate nei prelievi legati ai frutti o al possesso dei terreni agricoli. Nelle civiltà antiche si prevedeva l'obbligo degli ammassi di derrate alimentari (grano, orzo, datteri, sesamo ecc.), presso i palazzi o i templi, per il sostentamento del potere o della struttura amministrativa e politica, strumento poi progressivamente ridotto nella sua importanza anche per i problemi di deperimento delle stesse derrate e le difficoltà di peso e misurazione². Si passò così via via a un sistema basato sulla superficie coltivabile e dunque la necessità di costituire dei registri, corrispondenti agli attuali catasti. Con la formalizzazione dei prelievi in base alla terra si istituirono appositi apparati amministrativi per la determinazione e la riscossione dei tributi che

¹ ISMEA. Le opinioni espresse nel presente documento sono esclusivamente riconducibili alla responsabilità dell'autore e non riflettono la posizione dell'Ente di Appartenenza.

² L'istituto della Decima ha infatti origine molto antiche (presente anche nella Bibbia) e in Italia è divenuta diffuso mezzo di sostentamento della chiesa fino alla sua abolizione ufficiale dopo l'Unità.

Gianluca Stefani, University of Florence, Italy, gianluca.stefani@unifi.it

Maria Chiara Cecchetti, University of Florence, Italy, mariachiara.cecchetti@unifi.it, 0009-0008-3094-7699

Andrea Bucelli, University of Florence, Italy, andrea.bucelli@unifi.it, 0000-0002-6386-3618

Federico Martellozzo, University of Florence, Italy, federico.martellozzo@unifi.it, 0000-0002-3142-2543

Maria Grazia Pazienza, University of Florence, Italy, mariagrazia.pazienza@unifi.it, 0000-0002-9504-6313

Bruno Vecchio, University of Florence, Italy, bruno.vecchio1@gmail.com

Referee List (DOI 10.36253/fup_referee_list)

FUP Best Practice in Scholarly Publishing (DOI 10.36253/fup_best_practice)

Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Andrea Bucelli, Federico Martellozzo, Maria Grazia Pazienza, Bruno Vecchio, *La proprietà fondiaria nelle aree interne. Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio*, © 2025 Author(s), CC BY 4.0, published by Firenze University Press, ISBN 979-12-215-0691-4, DOI 10.36253/979-12-215-0691-4

registravano i terreni e, successivamente, gli immobili, con caratteristiche che possono essere rinvenute anche nell'attuale sistema di prelievo. Già nell'impero d'oriente (Costantinopoli, IV secolo d.C.) le entrate fiscali legate alla terra erano calcolate non soltanto in base alla sua superficie, ma anche alla presunta redditività dell'attività (vigneto, allevamento o rovetto)³. Così nell'Iraq centrale, nel IX secolo, si disegna un'imposta che combina reddito effettivo e reddito cosiddetto normale (o ordinario): l'imponibile viene calcolato sulle quantità effettivamente raccolte, ma queste vengono valorizzate a un prezzo ideale e non a quello rilevato sul mercato, proprio per attutire le oscillazioni dovute a fattori stagionali. Inoltre, l'imposta aveva dei trattamenti di favore collegabili agli investimenti finalizzati alla valorizzazione dei terreni e finivano con il venir tassati dunque più aspramente i terreni peggio irrigati rispetto a quelli irrigati con sistemi più moderni. Senza poter procedere con la lunghissima storia della tassazione della terra, si può ricordare che nel XVIII secolo i fisiocratici identificavano per il finanziamento della spesa pubblica un'imposta unica sulla terra (*impôt unique*), senza prelievi sugli altri settori, perché il sovrappiù può avere origine, nel loro schema concettuale, soltanto nel settore agricolo⁴.

I brevi richiami storici non costituiscono uno scontato preambolo ma piuttosto una premessa che aiuta a capire le origini storiche dell'attuale assetto del prelievo del settore agricolo che, nonostante il riferimento costituzionale alla capacità contributiva e della riforma tributaria degli anni Settanta al principio di tassazione del reddito-entrata, è tutt'ora basato quasi interamente sulla rendita catastale, ovvero sulla superficie del fattore terra⁵. La stessa riforma tributaria degli anni Settanta, che costituisce ancora la cornice dell'attuale sistema di imposizione, ha profondamente innovato il sistema tributario ma ha lasciato sostanzialmente inalterato il prelievo nel settore agricolo che non si è conformato – se non in minima parte – né al prelievo sui profitti di impresa, né al principio del reddito effettivo globale, tipico dell'Irpef.

La base catastale del prelievo in agricoltura risponde chiaramente a un'eredità storica da cui è difficile discostarsi e, congiuntamente, a obiettivi di semplificazione. È però importante sottolineare come il *trade off* tra semplicità dell'accertamento e della tassazione ed effetti economici è un elemento chiave. Affinché il prelievo possa dirsi soddisfacente sul piano dell'efficienza e dell'equità è necessario un non

³ Cavazzuti, Di Pietro (1994).

⁴ L'analisi degli effetti delle imposte dei fisiocratici è meno semplicistica di come possa apparire: la prescrizione di una unica imposta sull'attività agricola è discussa identificando gli effetti di traslazione di possibili prelievi in altri settori. Si veda sul punto Einaudi (1932).

⁵ Già nel periodo romano, infatti, erano presenti diversi istituti che differenziavano la proprietà e il diritto di utilizzo della terra e la tassazione avveniva sia in relazione al prodotto effettivo (in natura) sia in cifra fissa, indipendentemente dal prodotto. Solo dopo il periodo di Cesare nasce l'esigenza di misurare l'estensione dei terreni, sia per attribuzioni di proprietà o diritti reali, sia come base per ripartire i tributi – di carattere reale e territoriale ma inizialmente limitati ai territori fuori della penisola – e già in quella fase la stima del valore passava dalla qualità delle colture. Si veda Messedaglia (1936).

trascurabile investimento in conoscenza da parte del decisore pubblico che deve poter disporre di una base informativa completa e integrata, anche per poter disegnare politiche per aumentare l'efficienza e contrastare l'abbandono delle terre.

Parte I Catasto e identificazione dei soggetti

La distinzione tra reddito dominicale e reddito agrario

Uno dei problemi ricorrenti della definizione del regime fiscale sulla terra è quello della distinzione tra reddito fondiario (o dominicale) e reddito agrario⁶. Il reddito dominicale corrisponde alla vera e propria rendita fondiaria – il diritto di sfruttamento delle qualità produttive e indistruttibili del suolo – mentre il reddito agrario è quello derivante dalle attività agricole, di silvicoltura e allevamento e, in generale, dalla manipolazione di prodotti ottenuti prevalentemente dall'utilizzo del fondo. La difficoltà di distinzione risiede anche nel fatto che entrambi sono determinati su base catastale e dunque fanno riferimento a un concetto di reddito normale e non di reddito effettivo⁷. In generale la tassazione della rendita fondiaria vorrebbe colpire il solo valore del capitale, considerando dunque il flusso dei redditi che la proprietà potrà dare in base alla sua produttività media, alle caratteristiche naturali (fertilità e clima in base alla sua collocazione geografica), agli investimenti o eventuali opere infrastrutturali e potrebbe rispecchiare anche il valore extra produttivo della proprietà, ovvero l'effetto ricchezza o di bene posizionale, come anche il valore di godimento del paesaggio. Il soggetto passivo è dunque il proprietario del terreno⁸. Il reddito agrario rappresenta invece quella parte del reddito medio imputabile alle remunerazioni dei fattori necessari alla produzione agricola, dunque al capitale d'esercizio e all'organizzazione del lavoro, sempre in considerazione delle potenzialità del terreno e delle coltivazioni. Tale prelievo può essere anche scollegato dalla proprietà della terra, come nel caso del reddito di un imprenditore agricolo non proprietario che ha tra i suoi costi di esercizio l'affitto della superficie agricola.

Quali implicazioni ha la tassazione su base catastale? La base catastale della tassazione agricola, oltre a essere un'eredità antichissima, ha importanti implicazioni economiche. In primo luogo, è certamente un elemento di grande semplificazione perché non è ricollegabile alla tenuta di una specifica contabilità e l'onere dell'imposta è prevedibile per il contribuente con largo anticipo e tendenzialmente costante. Ha poi connaturato un incentivo all'efficienza perché la

⁶ Tale difficoltà è testimoniata dall'ampio dibattito che ha preceduto la legge del 1869 ed è riportato da Einaudi (1924).

⁷ Come sottolineato da Einaudi, in un'ottica diacronica la distinzione può risiedere nel fatto che il profitto agrario effettivo varia di anno in anno mentre la rendita fondiaria è stabile nel tempo; considerando invece un dato istante di tempo, il profitto agrario è la parte ordinaria del prodotto del fondo e la rendita fondiaria quella differenziale, ovvero riferita alle diverse caratteristiche e produttività.

⁸ Sulle implicazioni economiche della tassazione della rendita si veda Schwerhoff et al. (2020).

tassazione è calcolata indipendentemente dal reddito effettivo e dunque qualsiasi investimento o innovazione che aumenti la redditività dell'attività rimarrà interamente a beneficio dell'imprenditore perché la variazione di reddito non verrà tassata⁹. In altri termini, un prelievo sul reddito normale ha un'aliquota marginale nulla e un'aliquota media decrescente al crescere del reddito effettivo, caratteristiche che avvicinano il sistema di prelievo ai requisiti di una *optimal tax*, che non dovrebbe influire sulle scelte dei singoli e che non determina un ostacolo all'aumento dell'*effort* addizionale. La tassazione del reddito normale annulla poi per definizione qualsiasi incentivo all'occultamento di imponibile e dunque semplifica i costi di adempimento e, in via generale, i controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria che possono essere concentrati sulla misurazione delle superfici e sulle qualità delle colture. Tuttavia, la tassazione catastale pone in via generale, un problema in termini di equità orizzontale e verticale, come notato anche da Di Majo (2017). Anche se, al momento della sua introduzione in Italia, la riforma della tassazione agricola era associata da Einaudi a una riduzione dei trattamenti particolari e dunque a un aumento dell'equità, la tassazione catastale potrebbe considerarsi equa solo se il reddito normale rispecchiasse realmente il reddito medio effettivo, in considerazione del fatto che gli altri settori dell'economia sono tassati con il principio dell'effettività. Considerando equivalenti valori catastali, a fronte di differenti capacità contributive effettive vi è uno stesso prelievo, che ha una maggiore aliquota implicita sui soggetti a minor reddito effettivo: nell'ambito del sistema progressivo dell'Irpef questo prelievo è potenzialmente regressivo, con violazione dell'equità verticale. Infine, va tenuto presente che questo di tipo d'imposta non si adegua automaticamente all'inflazione perché la base imponibile non è collegata a valori monetari di mercato: le rendite catastali andrebbero dunque adeguate nel tempo, sia in relazione all'inflazione sia alla mutata redditività delle specifiche colture su cui sono calcolate le rendite, e questo costituisce l'elemento di maggiore debolezza del sistema.

Il catasto in Italia

Il catasto, ovvero l'inventario delle proprietà fondiarie, nasce come registro su cui calcolare le imposte sin da tempi molto antichi e in Italia ha rispecchiato da un lato l'eredità dell'Impero romano, dall'altra la divisione politica che si è osservata fino all'Unità. In epoca preunitaria erano stati creati catasti locali (a partire nel Regno di Napoli e nello Stato di Milano)¹⁰, differenti per me-

⁹ È importante sottolineare che la tassazione del reddito normale implica un pagamento dell'imposta anche in fasi di perdita, presenti anche per le imprevedibili condizioni metereologiche, né è possibile usufruire del meccanismo del riporto in avanti delle perdite, previsto invece nel caso di tassazione effettiva del profitto.

¹⁰ Tra i catasti storici presenti nel territorio italiano merita certamente attenzione quello toscano di epoca medievale che dal 1316 a Siena e dal 1346 a Firenze faceva riferimento alla 'tavola delle possessioni', un elenco descrittivo senza iniziali rappresentazioni in mappa. Si veda a questo proposito Sorbi (1985).

todoogie e ispirazione, anche se la dominazione napoleonica tentò di portare maggiore uniformità, stimolando l'adeguamento alle metodologie francesi del catasto delle regioni dominate¹¹. L'idea di mantenere una tassazione catastale come espressione di reddito medio ordinario, ottenibile da un imprenditore con capacità medie, risale all'idea illuministica della possibilità di individuare, con un certo grado di certezza, una funzione di produzione agricola su cui basare la tassazione, poi pienamente sposata da De Viti De Marco ed Einaudi.

Il sistema catastale italiano attuale è universalmente considerato lacunoso, inefficiente e anche iniquo e questo perché è sostanzialmente una stratificazione di aggiornamenti su una base molto lontana nel tempo. Il catasto Teresiano, avviato da Carlo d'Asburgo e portato a termine da Maria Teresa nel 1760, ha costituito la prima esperienza sistematica di rilevazione delle proprietà fondiarie a fini fiscali del territorio dello Stato di Milano¹² ed è stata la base sostanziale per il primo catasto del Regno d'Italia, regolato dalla legge di Perequazione Fondiaria del 1886 (nota anche come legge Messedaglia), ma ancora largamente incompleto all'epoca della prima guerra mondiale e completato solo a metà anni cinquanta¹³. Si contano poi alcune revisioni delle tariffe stimate intervallate da lunghi periodi e, in particolare, nel 1923 (anche in relazione all'espansione post-bellica dei confini), nel 1939 (anche in relazione alla necessità di finanziare le spese militari) e nel 1979 (a seguito dell'elevata inflazione di quegli anni). Le tariffe d'estimo tutt'ora vigenti sono quelle entrate in vigore il 1° gennaio 1988 e determinate con riferimento al periodo 1978/1979¹⁴. Un ulteriore intervento normativo dei primi anni Novanta¹⁵ prevedeva una nuova revisione degli estimi con riferimento al biennio 1988-89, ma tale revisione non è mai stata effettuata in attesa di una revisione più profonda dei criteri per individuare classi di isopotenzialità produttiva dei suoli, per cui mancava anche allora un'adeguata base conoscitiva. Da allora le tariffe sono state solo aggiornate – l'ultima volta con la legge 662/1997 – con coefficienti uniformi, ma mai ritoccate nella loro struttura di base.

¹¹ Secondo Biagioli (1987), tuttavia, mentre la metodologia francese per disegnare il censimento della popolazione fu efficace, le statistiche agrarie si rivelarono per la Toscana un obiettivo troppo ambizioso rispetto alle conoscenze del tempo ed alla documentazione disponibile.

¹² L'archivio di Stato di Milano conserva documentazioni del catasto avviato nel 1718 da Carlo VI d'Asburgo e dell'integrazione durante il dominio napoleonico (catasto lombardo veneto). Si consideri che al momento della costituzione del Regno d'Italia, si contavano 9 compartimenti catastali principali che al loro interno avevano zone rappresentate da catasti rilevati con metodologie diverse e divisi tra quelli geometrici e quelli puramente descrittivi.

¹³ In realtà, nell'immediata riunificazione era stata istituita una imposta fondiaria commisurata alla sola estensione dei terreni (legge 14 luglio 1864, n. 1831), poi sostituita dalla legge di Perequazione Fondiaria (1° marzo 1886, n. 3682), di cui Einaudi ricorda il dibattito parlamentare.

¹⁴ Per un'analisi dell'effetto della revisione si veda Botarelli (2017). In particolare, l'autrice sottolinea come nella revisione il valore del reddito dominicale sia rimasto in media invariato, mentre il reddito agrario sia aumentato sensibilmente.

¹⁵ D.M. n. 3/355 del 20/01/1990.

Il catasto terreni attualmente vigente è di tipo geometrico-particellare, non probatorio (non è prova, a parte in alcune aree del Nord Italia, del diritto di proprietà) e ad estimo indiretto¹⁶. Il catasto terreni ha finalità fiscali (determinazione dei redditi dominicale e agrario), civili (vengono registrati, sia pure non immediatamente e senza valore probatorio, i passaggi di proprietà) e giuridiche (attribuzione dei diritti reali di godimento). Il termine particellare fa riferimento al fatto che la particella catastale, unità di riferimento elementare, è una porzione di terreno con la stessa qualità e classe di coltura e ubicata nello stesso comune a cui fa riferimento una proprietà. Nell'attuale Catasto Terreni sono dunque associati a ogni particella catastale, oltre agli indirizzi e ai riferimenti identificativi, dati di natura tecnico-fisica, giuridica ed economica. In particolare, è riportata la qualità di coltura praticata o eventuali destinazioni non agricole, la classe di produttività (per differenti livelli di potenzialità produttiva del suolo), la consistenza (espressa in ettari), il valore dei redditi catastali (distinti in reddito dominicale e agrario) e i dati identificativi del titolare di diritti reali sulla particella (proprietario o altro).

La stima del reddito dominicale e del reddito agrario di tutte le particelle rurali – che, come ricordato, è stata revisionata l'ultima volta alla fine degli anni Settanta – è avvenuta attraverso una metodologia definita per 'classi e tariffe'. In particolare, per ciascun Comune, si censiscono le tipologie di coltura presenti sul territorio, con riferimento a una griglia di qualità colturali predefinita¹⁷, poi classificate in una o più classi, corrispondenti a diversi livelli di produttività¹⁸, in relazione a fattori agronomici, topografici ed economici. Si ottiene così, per ogni Comune, l'elenco delle colture presenti con i vari livelli di produttività a cui applicare le c.d. tariffe d'estimo ovvero i redditi per unità di superficie per la parte di reddito dominicale e per quella del reddito agrario¹⁹. Il valore dei redditi per unità di superficie è determinato sulla base di analisi su 'aziende tipo', richiamando l'idea di individuare il reddito medio ordinario ottenibile da un imprenditore con capacità medie²⁰. Infine, si associa a ogni particella, con criteri sintetico-comparativi, la qualità e classe più

¹⁶ Il regolamento per la 'conservazione' del Catasto Terreni è stato approvato con regio decreto 8 dicembre 1938, n. 2153. La gestione delle banche dati catastali e dei relativi servizi sono stati affidati dal 2012 all'Agenzia delle Entrate (precedentemente Agenzia del Territorio).

¹⁷ L'elenco delle colture dei terreni fa tutt'ora riferimento all'originario elenco contenuto nell'Allegato A dell'Istruzione XV (modificata) della Direzione Generale del Catasto e Servizi Tecnici Erariali del 14 settembre 1931 e alle successive integrazioni delle qualità di colture. Si tratta di una classificazione in 30 categorie di colture o di destinazioni (comprese la classificazione incolta e totalmente improduttiva o ad uso ferroviario) e identificazione di altre destinazioni esenti da stima. Per l'elenco si veda l'Allegato 2 in Agenzia delle Entrate (2021).

¹⁸ L'Agenzia delle Entrate stima che in media la variazione di redditività tra classi risulti pari al 20%; cfr. Agenzia delle Entrate (2021).

¹⁹ Si veda il paragrafo 4.1.2 per un esempio.

²⁰ In alcune realtà sono state determinate anche le «deduzioni alle tariffe di reddito dominicale per opere permanenti di difesa, scolo e bonifica e per spese di irrigazione» (deduzioni fuori tariffa), cfr. Agenzia delle Entrate (2021), cap.7.

pertinente – ovvero si identifica una zona censuaria – tra quelle presenti nel Comune per arrivare a determinare il reddito dominicale e il reddito agrario per ogni unità di proprietà, moltiplicando le tariffe per la superficie di ciascuna particella. Si può inoltre notare che, mentre alcune caratteristiche vengono aggiornate frequentemente (in particolare, in linea teorica, il tipo di coltura ed eventuali frazionamenti o passaggi di proprietà), le tariffe d'estimo vengono aggiornate solo in seguito a disposizioni normative.

L'archivio censuario del Catasto Terreni, al 31 dicembre 2020, è costituito da oltre 85,6 milioni di particelle catastali, di cui circa 60 milioni produttive di reddito. La differenza è relativa ad aree del Catasto Edilizio Urbano (circa 22,1 milioni) e altre aree esenti da estimo catastale (circa 3,6 milioni)²¹.

Il prelievo sui terreni e le attività agricole: l'identificazione dei soggetti

I dati delle dichiarazioni dei redditi

I brevi cenni dell'evoluzione del catasto fanno ben comprendere che l'identificazione del numero di proprietari di terre e del numero di quell'insieme di particelle catastali che identificano una proprietà sia stato sempre molto problematico, come ben evidenziato da Einaudi²²:

Il numero dei proprietari di terre [...], non è di tre milioni. Le cifre sono assai più vistose. Le “ditte” iscritte in catasto come proprietarie di terreni, supponendo che una ditta proprietaria in due o più comuni conti come “uno” sono 9 milioni 988.123. Ma poiché in ogni ditta vi può essere più di un titolare: marito e moglie, padre e figli, zii e nipoti, se noi calcoliamo quante sono le “persone” le quali, facendo parte di una ditta, partecipano alla proprietà della terra, otteniamo la cifra stupefacente di 22.930.909 proprietari di terreni viventi nell'Italia d'oggi. Quando ho letto la cifra, non volevo credere ai miei occhi: 22 milioni 930 mila 909 proprietari di terreno, uno su ogni due persone che si incontrano camminando per le strade.

I dati citati da Einaudi provengono verosimilmente dalle prime fasi dell'inchiesta sulla distribuzione della proprietà fondiaria commissionata all'Inea nel 1947, pubblicati definitivamente nella Relazione generale del 1956²³. L'indagine Inea identificava oltre 9,6 milioni di ditte catastali – cioè di unità proprietarie a cui risultavano intestate le particelle nel catasto, in quanto titolari o possessori, in maniera individuale o collettiva, del diritto reale su un insieme di terreni²⁴ –,

²¹ Si veda Agenzia delle Entrate (2021). Le destinazioni esenti da stima comprendono, ad esempio, aree destinate al culto, cimiteri o fabbricati censiti nel catasto urbano.

²² Einaudi (1948).

²³ Inea (1956).

²⁴ Più precisamente, ditta catastale è la persona fisica o giuridica che figura nei documenti catastali come possessore o titolare di un diritto reale; può essere individuale o collettiva (se il possesso di una particella è condiviso tra più persone).

per una superficie totale di 27,8 milioni di ettari²⁵, con l'83% delle proprietà in una classe di ampiezza inferiore ai 2 ettari e una superficie orientativa media di 2,9 ettari per ditta catastale (Tabella 5.1).

Tabella 5.1. Ditte catastali e superfici per classi di ampiezza in ettari.

	Meno di 2 ettari	Da 2 a 10 ettari	Da 10 a 1000 ettari	Oltre i 1000 ettari	Totale
Ditte catastali	8.033.000	1.311.000	332.000	2.000	9.678.000
Superficie	3.805.000	5.364.000	14.359.000	4.298.000	27.826.000
Superficie media	0,5	4,1	43,3	2.149	

Fonte: Elaborazioni sui dati Inea (1956) in Cristofaro (2017).

Come ampiamente sottolineato da Cristofaro (2017), non è facile aggiornare i dati proposti da Einaudi e dal Rapporto Inea, in quanto non vengono pubblicati dati specifici a questo proposito dai servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate. Il miglior riferimento sembra dunque essere identificato nei dati pubblicati dal MEF sui redditi fiscali. Infatti, a ognuna delle proprietà composte dai 60 milioni di particelle del catasto terreni, è potenzialmente attribuito un reddito, separabile nelle due componenti del reddito dominicale e del reddito agrario che, in linea di principio, dovrebbe essere inserito nelle dichiarazioni fiscali annuali. Come vedremo nei successivi paragrafi, proprio il ricorrere di normative di esenzione per i redditi rende incompleto il quadro dei dati sui proprietari e sulle proprietà desumibile dai dati delle dichiarazioni dei redditi.

Nel 2007, 6 milioni e trecentomila contribuenti persone fisiche dichiaravano la proprietà (intera o per quota) di terreni attraverso la dichiarazione del reddito dominicale, poi ridotti a poco meno di 4 milioni nel 2021 (Figura 5.1). Questo decremento è ricollegabile ai cambi della normativa, in particolare a partire dal 2012, quando è caduto l'obbligo di dichiarazione del reddito dominicale per i terreni non affittati. Il reddito medio per contribuente in valore nominale è pari a 160 euro nel 2021 con una lieve flessione rispetto ai 180 euro del 2007, anche se ci sono state oscillazioni riconducibili alle variazioni di normativa che hanno cambiato la composizione dei dichiaranti.

Nel corso del tempo il numero dei contribuenti in riferimento al reddito dominicale può cambiare anche per altri motivi: può aumentare con le successioni ereditarie (quando un titolare deceduto ha più eredi) e può diminuire in caso di compravendite con accorpamenti in un'unica proprietà di particelle, prima intestate a più titolari. Quindi la sola informazione sul numero di contribuenti e sull'ammontare del reddito dominicale, se non è accompagnata dall'informazione sulla superficie intestata a ciascun contribuente (e che purtroppo non è dispo-

²⁵ Di conseguenza il 92% della superficie totale dell'Italia (30,2 milioni di ettari) era rappresentato da terreni con destinazione agraria.

nibile nei dati pubblicati dal MEF), non dice nulla sul grado di frammentazione della proprietà dei terreni e sulla sua evoluzione, né consente valutazioni sul peso fiscale effettivo che grava sull'unità di superficie agricola.

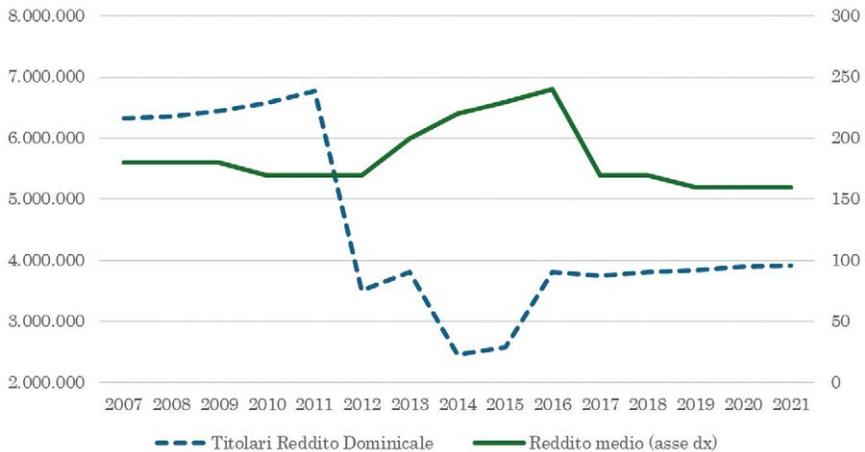


Figura 5.1. Evoluzione dei titolari di reddito dominicale e del corrispondente reddito medio (numero asse sx, ammontare medio in euro nominali, asse dx). Fonte: Elaborazioni su dati MEF.

La seconda componente, il reddito agrario, fa invece riferimento all'ideale produzione agricola: tutti i proprietari di terreni sono potenzialmente produttori agricoli, ma non tutti lo sono effettivamente, perché non coltivano il terreno o hanno ceduto il diritto reale del suo utilizzo.

Come sottolineato da Cristofaro (2017), contrariamente al caso generale dell'impresa produttrice di beni, la cui capacità produttiva è regolata sulle aspettative di vendita sul mercato, l'attività agricola non ha necessariamente uno sbocco dei suoi prodotti sul mercato perché l'autoproduzione e l'attività informale hanno un ruolo non trascurabile²⁶. In particolare, nel caso di assenza di sbocco sul mercato, la produzione avviene usualmente senza nessuna forma di organizzazione formale dei fattori produttivi, il che l'allontana dal tradizionale concetto economico di impresa.

In relazione al reddito agrario dunque si devono distinguere:

- i proprietari puri che non esercitano alcuna attività agricola (terreni abbandonati o semiabbandonati, anche se potenzialmente in grado di produrre reddito)²⁷;

²⁶ Relativamente alla specificità della funzione di produzione del settore agricolo nel suo complesso è interessante notare come la parte di capitale costituita dalla terra non è riproducibile o espandibile, anche se investimenti e migliorie possono aumentarne il valore.

²⁷ I proprietari puri che non esercitano direttamente l'attività agricola ma hanno dato il terreno in affitto o in comodato d'uso dichiarano solo il reddito dominicale, mentre il reddito agrario spetta all'affittuario.

- gli imprenditori agricoli ai sensi dell'articolo 2135 del Codice civile, cioè coloro che esercitano un'attività di coltivazione, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse²⁸ su terreni di proprietà e/o in affitto o comodato d'uso, definiti nelle statistiche anche conduttori di aziende agricole²⁹. In questa seconda categoria poi occorre distinguere tra:
 - coloro che esercitano l'attività agricola ma producono esclusivamente per l'autoconsumo (proprio e dei familiari) o solo 'occasionalmente' per il mercato, e di conseguenza non sono titolari di partita Iva; rientrano in questa categoria numerosi conduttori di piccole aziende agricole familiari ma anche persone la cui occupazione principale è extra-agricola;
 - gli imprenditori agricoli veri e propri, la cui attività nel settore agricolo è abituale, la produzione è destinata totalmente o principalmente ad essere venduta e sono titolari di partita Iva, ma possono anche non essere proprietari del terreno perché affittuari o conduttori di allevamenti senza terra.

Dal punto di vista dei soggetti giuridici, oltre alle imprese individuali, sono ordinariamente soggetti alla tassazione catastale del reddito agrario le imprese familiari, le società semplici e gli enti non commerciali; inoltre, dal 2007 (legge finanziaria 2007)³⁰, anche le società e le cooperative agricole (escluse le società per azioni e in accomandita per azioni) possono optare per l'imposizione catastale del reddito agrario ai sensi dell'art. 32 del Tuir (cfr. più avanti)³¹.

Escludendo i proprietari puri, tra gli imprenditori agricoli ha particolare rilevanza la qualifica di coltivatori diretti³² o di Imprenditori Agricoli Profes-

²⁸ È definito imprenditore agricolo (articolo 2135 c.c.) chi esercita un'attività di coltivazione, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. Tra le attività connesse, si comprendono quelle esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, sia di manipolazione e conservazione dei prodotti, sia le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, che comprendono anche l'ospitalità. Rientrano inoltre, tra le attività connesse, la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche nonché di carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli. Si considerano imprenditori agricoli anche le cooperative di imprenditori agricoli ed i loro consorzi quando utilizzano per lo svolgimento delle attività di cui al comma 3 dell'art. 2135 (cioè le attività connesse) prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura ed allo sviluppo del ciclo biologico (D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, modificato dal D.L. 20 giugno 2017, n. 91, convertito con modificazioni dalla L. 3 agosto 2017, n. 123, art. 1, comma 2).

²⁹ Nelle statistiche sulle strutture agricole si definisce conduttore il responsabile giuridico ed economico che sopporta il rischio della gestione aziendale, sia da solo sia in associazione; può essere una persona fisica, una società o un ente.

³⁰ Articolo 1, comma 1093, L. 296/2006.

³¹ Di conseguenza tutti i partecipanti all'impresa familiare e i soci, anche se non titolari dell'azienda agricola, inseriscono nella dichiarazione dei redditi il reddito agrario.

³² Il coltivatore diretto è un soggetto che coltiva direttamente la terra, senza l'ausilio di intermediari, e che si dedica principalmente all'attività agricola, sia essa di tipo vegetale che

sionali³³, tanto più se con meno di 40 anni, che godono di specifiche ed elevate forme di agevolazione. Si vuole infatti far sì che agevolazioni e sostegni siano orientati soprattutto verso questi soggetti, che esercitano attivamente l'agricoltura e traggono da questo lavoro la principale fonte di reddito, rispetto a coloro che sono occupati in altri settori e praticano l'agricoltura in maniera cosiddetta 'hobbistica', o agli agricoltori *part-time*³⁴.

Il reddito agrario è dichiarato da quasi 6 milioni e mezzo di contribuenti persone fisiche (in aumento di circa 800mila unità rispetto al 2007). Oltre la metà di coloro che dichiarano redditi dominicali e agrari ha più di 64 anni mentre sul totale dei contribuenti gli over 64 rappresentano solo il 35%. Nello specifico, sono pensionati il 55% dei contribuenti Irpef titolari di reddito dominicale e il 52% dei titolari di reddito agrario. Nonostante le forti agevolazioni per gli under 40³⁵, la distribuzione per classi di età sembra evidenziare un problema di passaggio generazionale sia nella proprietà dei terreni sia nella gestione delle aziende, confermato anche dai dati delle indagini strutturali sulle aziende agricole (vedi oltre).

animale. Il coltivatore diretto deve impiegare la propria forza lavoro (con quella della famiglia) per almeno un terzo di quella necessaria all'attività su terreni di sua proprietà, di sua conduzione o dati in godimento, senza l'impiego di lavoratori agricoli a tempo indeterminato. Il coltivatore diretto si differenzia dall'imprenditore agricolo professionale, principalmente perché quest'ultimo si avvale di manodopera esterna.

³³ L'articolo 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99 definisce imprenditore agricolo professionale (IAP) chi sia in possesso di competenze e conoscenze professionali specifiche e dedichi alle attività agricole (2135 cc) almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo, ricavando dalle attività così svolte almeno il 50% del proprio reddito globale. Inoltre, vengono considerati imprenditori agricoli professionali anche i soci o amministratori di società di persone, di capitali e cooperative che, oltre all'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, presentino ulteriori requisiti. I requisiti di lavoro e reddito sono ridotti al 25% per l'imprenditore che opera nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del regolamento (CE) n. 1257/1999, come zone di montagna, minacciate di spopolamento e altre zone nelle quali l'attività agricola dovrebbe essere assicurata ai fini della conservazione o del miglioramento dell'ambiente naturale.

³⁴ Gli *hobby farmer* sono tutti quei soggetti esterni all'attività agricola (in termini di tempo e reddito) che dedicano il proprio tempo libero alla coltivazione di un fondo agricolo in maniera amatoriale. Cfr. ad esempio Pantini e Spigola (2010). Diverso è il caso degli agricoltori part time, che gestiscono vere e proprie aziende agricole; soprattutto nelle aziende familiari è molto diffuso il fenomeno della pluriattività del conduttore e della manodopera familiare, per i quali l'occupazione principale è di tipo extra-agricolo (oppure sono pensionati), ma dedicano parte del loro tempo al lavoro nell'azienda agricola familiare.

³⁵ Anche i contributi della PAC prevedono premi aggiuntivi (premi diretti al reddito) e sostegni all'insediamento per i giovani agricoltori (con meno di 41 anni e con adeguate competenze e conoscenze, che si insediano come capo azienda); cfr. Ismea-RRN (2022a) e (2024a).

Tabella 5.2. Distribuzione dei contribuenti che dichiarano reddito dominicale e agrario per classi di età (numero e quota %).

Classi di età	Totale contribuenti Irpef	Dichiaranti Reddito dominicale	Dichiaranti Reddito agrario	Totale di contribuenti Irpef %	Dichiaranti Reddito dominicale %	Dichiaranti Reddito agrario %
0-14	57.998	386	584	0%	0%	0%
15-24	1.807.526	7.556	13.172	4%	0%	0%
25-44	10.800.701	298.944	555.182	26%	8%	9%
45-64	14.883.313	1.495.283	2.549.867	36%	38%	40%
oltre 64	13.946.087	2.106.521	3.310.495	34%	54%	51%
Totale	41.495.625	3.908.690	6.429.300	100%	100%	100%

Fonte: Elaborazioni su dati MEF, dichiarazioni Irpef PF 2022.

Nella distribuzione dei contribuenti per fasce di reddito complessivo (Tabella 5.3) si nota una concentrazione dei dichiaranti di reddito dominicale e agrario sotto i 10.000 euro di reddito complessivo, inferiore a quella della totalità dei contribuenti (20% e 19%, rispetto al 30%).

Tabella 5.3. Distribuzione dei contribuenti che dichiarano reddito dominicale e agrario e ammontare dei redditi dominicali e agrari per classi di reddito complessivo Irpef.

Classi di reddito complessivo	Totale contribuenti Irpef	Dichiaranti Reddito dominicale	Reddito dominicale (Ammontare in euro)	Dichiaranti Reddito Agrario	Reddito agrario (Ammontare in euro)
Fino a 10.000	12.385.534	768.213	105.865.094	1.247.680	100.880.309
Tra 10 e 50mila	26.592.801	2.779.917	405.516.122	4.567.804	297.952.122
Tra 50 e 100mila	1.941.694	265.825	64.231.101	452.910	42.057.371
Oltre 100.000	575.596	94.735	39.297.754	160.906	23.494.295
Totale	41.495.625	3.908.690	614.910.071	6.429.300	464.384.097

Fino a 10.000	30%	20%	17%	19%	22%
Tra 10 e 50mila	64%	71%	66%	71%	64%
Tra 50 e 100mila	5%	7%	10%	7%	9%
Oltre 100.000	1%	2%	6%	3%	5%
Totale	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: Elaborazioni su dati MEF, dichiarazioni Irpef PF 2022.

Degli oltre sei milioni di contribuenti con reddito agrario, inoltre, solo una piccola parte (il 3,5%), poco meno di 230mila, è classificato nelle statistiche fiscali delle persone fisiche come un agricoltore con partita Iva³⁶ e in questo caso l'età media è più bassa (la quota con oltre 64 anni scende al 40% rispetto al 51% sulla totalità dei contribuenti con reddito agrario). Il reddito dichiarato per questi soggetti, somma di redditi dominicali e agrari, è di 168 milioni, pari al 16% del totale dei redditi dominicali e agrari dichiarati da tutti i contribuenti (cioè poco più di un miliardo di euro; cfr. Tabella 5.3). Guardando invece la distribuzione in base al reddito complessivo, in questo caso ben il 46% degli imprenditori agricoli si concentra nella classe fino a 10.000 euro.

Sulla base dei dati dell'INPS relativi ai versamenti contributivi (Tabella 5.4), gli agricoltori con la qualifica di coltivatori diretti sono quasi 385.000, cioè la stragrande maggioranza dei lavoratori autonomi che hanno versato i contributi agricoli nel 2022, sebbene in riduzione negli ultimi anni, mentre sono circa 46.200 gli imprenditori agricoli professionali (IAP), che risultano invece in crescita³⁷. I giovani coltivatori diretti under 40 sono il 19% del totale, mentre ancora più alta è la quota dei giovani tra gli IAP (30%). La maggiore rappresentanza dei giovani nell'ambito di queste due categorie, rispetto alla totalità dei dichiaranti, è una conseguenza della politica agricola dato che l'accesso alle agevolazioni fiscali e ai contributi e incentivi pubblici per giovani agricoltori è quasi sempre vincolato in maniera prioritaria al possesso di uno dei due requisiti³⁸.

Tabella 5.4. Numero di agricoltori per qualifica e distribuzione per classi di età.

Anno di rilevazione	Coltivatori Diretti	Coloni e Mezzadri	Imprenditori Agricoli Professionali	Tot autonomi	Distribuzione per età 2022	Coltivatori Diretti	Imprenditori Agricoli Professionali	Coltivatori Diretti %	Imprenditori Agricoli Professionali %
2019	403.513	238	42.126	445.877	Fino a 39	72.590	14.011	18,9%	30,3%
2020	397.518	216	43.445	441.179	40-64	221.424	23.682	57,5%	51,2%
2021	391.522	165	45.002	436.689	Over 64	90.847	8.520	23,6%	18,4%
2022	384.861	141	46.213	431.215	Totale	384.861	46.213	100,0%	100,0%

Fonte: Elaborazioni su dati INPS, lavoratori autonomi.

³⁶ Le statistiche fiscali definiscono agricoltori i contribuenti con partita Iva per i quali c'è una prevalenza del reddito agricolo (somma del reddito di allevamento, agrario e dominicale) e codice di attività dichiarato appartenente ai settori dell'agricoltura presenti nell'ATECO 2007.

³⁷ Vi è anche una terza categoria di lavoratori autonomi, i coloni e mezzadri che sono coloro che svolgono attività agricola sulla base di rapporti di natura associativa, scaturenti da contratti di mezzadria, colonia e soccida. Detti contratti, con l'entrata in vigore della legge 203/82, sono stati vietati e pertanto sono in via di estinzione (141 nel 2022). Cfr. Inps (2023).

³⁸ Sempre dai dati INPS è possibile verificare anche che nel 2022 sono circa un milione gli operai alle dipendenze di circa 175.000 imprese agricole.

Le società di persone individuate come appartenenti all’Ateco A nelle statistiche sulle dichiarazioni dei redditi per il 2021 sono poco meno di 54.000, di cui l’81% dichiara un reddito inferiore a 10.000 euro. Sempre secondo i dati MEF, ma relativi alle dichiarazioni Ires, le società di capitali del settore agricolo, silvicoltura e pesca sono 26.922, ordinariamente soggette al regime Ires, ma che possono optare per la tassazione catastale se di forma giuridica diversa da società per azioni e in accomandita per azioni.

Considerando infine le statistiche sulle dichiarazioni IVA per l’anno d’imposta 2021, il numero di contribuenti IVA nella sezione Agricoltura, silvicoltura e pesca identifica 460.604 soggetti per tutte le forme giuridiche³⁹.

La Tabella 5.5 riassume le indicazioni numeriche tratte dalle statistiche fiscali e contributive per l’Anno di imposta 2021. Si tratta di indicazioni di massima ottenibili dai dati pubblici, e non completamente coerenti perché alcune categorie hanno parziali sovrapposizioni e le varie fonti hanno definizioni non sempre coincidenti. A titolo di esempio, uno o più soci di una società di persone o di capitali possono essere un imprenditore agricolo professionale, mentre per quanto riguarda le statistiche fiscali gli agricoltori sono individuati sulla base del fatto che il reddito agricolo sia il reddito prevalente e dunque identificano un numero di soggetti inferiore a quello rilevato dalle statistiche sui contributi versati.

Tabella 5.5. Contribuenti che dichiarano redditi agricoli e soggetti che operano nel settore agricolo.

Contribuenti che dichiarano reddito agrario Irpef (Statistiche Irpef PF)	6.434.684
Agricoltori con Partita Iva (Statistiche Irpef PF)	229.648
Imprenditori agricoli (Statistiche INPS)	431.215
<i>Coltivatori Diretti e Mezzadri</i>	385.002
<i>Imprenditori Agricoli Professionali</i>	46.213
Società di persone Agricole (Statistiche Irpef SP)	53.929
Società di Capitali del settore agricoltura (Statistiche Ires)	26.922
Soggetti IVA nel Settore Agricoltura e Pesca, tutte le forme giuridiche (Statistiche IVA)	460.604

Fonte: Elaborazioni su dati MEF, dichiarazioni dei redditi 2022 e INPS.

I dati della Tabella 5.5 rendono evidente la difficoltà di identificare anche solo i soggetti proprietari di terreni agricoli e i soggetti che effettivamente operano in modo professionale nel settore agricolo. A rendere ancora più complicate le valutazioni vi è il confine tra attività agricola e di trasformazione dei prodotti agricoli, che non è sempre possibile tracciare in modo netto, come nel caso della produzione di latte e olio, e la compresenza tra attività agricole proprie e attività connesse, che hanno conosciuto una grande espansione negli ultimi anni. Il sistema tributario italiano fa riferimento generale alla classificazione Ateco delle attività

³⁹ Il volume d’affari complessivo ammonta a quasi 85 miliardi di euro con un volume d’affari medio per relativo dichiarante di 207.830 euro.

agricole⁴⁰, ma con trattamenti differenziati a seconda del tributo e in relazione alla forma giuridica. Si può dire che in via generale rientrano nella disciplina fiscale delle attività agricole tutte le attività dei settori 01 e 02 ma anche le imprese operanti secondo alcuni codici della trasformazione dei prodotti agricoli (10) e delle bevande (11)⁴¹, l'agriturismo e la produzione di agro-energie, purché il reddito agricolo sia 'prevalente'⁴². Tutte le attività al di fuori dei codici 01 e 02 che seguono la disciplina fiscale del reddito agricolo vengono dunque raggruppate come 'attività connesse'.

Le aziende agricole nelle statistiche strutturali

Considerando il settore agricolo dal punto di vista della funzione produttiva e quindi guardando alle aziende dove si svolge l'attività agricola, le fonti informative principali sono quelle delle statistiche strutturali, cioè i Censimenti a cadenza decennale e le indagini campionarie sulle strutture agricole (*Farm Structure Survey*) realizzate ogni tre anni, obbligatorie e armonizzate a livello europeo⁴³.

L'unità di osservazione è l'azienda agricola definita come l'unità tecnico-economica in cui si attua, in via principale o secondaria, l'attività agricola e zootecnica ad opera di un conduttore – persona fisica, società, ente – che ne sopporta il rischio sia da solo – come conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti – sia in forma associata^{44,45}. Quindi se da un lato sono fuori dal

⁴⁰ L'Ateco delle attività agricole è la sezione A, divisa al suo interno in 3 codici – divisioni – principali 01 (Coltivazioni agricole e produzioni di prodotti animali, caccia e servizi connessi), 02 (Silvicoltura ed utilizzo di aree forestali), e la divisione 03 (Pesca e acquacoltura). La divisione 01 è quella più rilevante perché comprende l'agricoltura e la zootecnia, e ha un codice specifico per le cosiddette attività connesse (01.6) che comprende i servizi di contoterzismo e alcune attività di preparazione dei prodotti per il mercato (pulitura, cernita ecc.). Per le attività di agriturismo esistono inoltre specifici codici all'interno della sezione I, attività di alloggio e ristorazione, 55.20.52 e 56.10.12 (attività di agriturismo senza e con ristorazione).

⁴¹ Per quanto riguarda il vino e l'olio, i codici 01.21 per la coltivazione uva da vino e 01.26 per la coltivazione dell'olivo includono rispettivamente la produzione di vino da uve prevalentemente proprie e la produzione di olio di pressione da olive prevalentemente di produzione propria. Se invece la produzione avviene con materia prima prevalentemente di terzi, le imprese sono classificate rispettivamente nei codici 11.02 e 10.41.

⁴² Cfr. MEF, Nota metodologica 2021.

⁴³ Attualmente regolamentate dal Regolamento (Ue) 2018/1091 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 18 luglio 2018 e dal Regolamento di esecuzione (Ue) 2021/2286 della Commissione del 16 dicembre 2021. È in corso l'indagine campionaria del 2023.

⁴⁴ L'azienda è un'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui, ed eventualmente da impianti e attrezzature varie. Per le definizioni cfr. Istat, Glossario statistico e Istat (2022), Nota metodologica.

⁴⁵ Nel censimento si considerano le attività agricole appartenenti alla sezione A, gruppo 1, ad esclusione di alcune attività e di supporto all'agricoltura appartenenti al gruppo A01.6. In particolare, sono ricomprese soltanto le «attività di mantenimento dei terreni agricoli in buone condizioni agronomiche e ambientali», escludendo cioè tutte le altre aziende totalmente specializzate nei servizi classificate in questo gruppo. Sono incluse anche le aziende zootecniche prive di terreno agrario. Invece le aziende forestali non sono comprese, così come le aziende

censimento coloro che non esercitano effettivamente l'attività agricola, dall'altro lato tale attività può essere attuata anche in maniera secondaria o solo per ragioni di autoconsumo; perciò, non c'è coincidenza né con gli agricoltori individuati ai fini fiscali, né con la totalità dei soggetti titolari di reddito agrario.

I dati di censimento consentono di apprezzare le profonde trasformazioni del Paese negli ultimi 60 anni. Se infatti nel primo censimento dell'agricoltura dell'Istat, che risale al 1961, le aziende censite erano 4,3 milioni e la Superficie Agricola Totale (SAT) 26 milioni di ettari, secondo l'ultimo censimento (2020) esistono oltre 1 milione e centomila aziende agricole, a cui fanno riferimento 16 milioni di ettari di superficie totale.

Se questo *trend* – si sono persi più di 3 milioni di aziende e 10 milioni di ettari agricoli in 60 anni – è certamente uno specchio del processo di sviluppo economico italiano (riduzione delle attività primarie in favore delle secondarie e terziarie), occorre tenere presente però che sono intercorsi importanti cambiamenti anche nel campo di osservazione delle indagini (universo censuario). In particolare, nei primi censimenti e fino al 2000, l'Italia aveva scelto di adottare un campo di osservazione più ampio di quello europeo, includendovi le unità con terreni esclusivamente dedicati agli orti o allevamenti familiari e le piccolissime superfici aziendali, riflettendo una realtà variegata dell'agricoltura nazionale, con caratteristiche territoriali e socio-economiche peculiari, diffusa gestione familiare delle aziende (con conseguente commistione anche nella gestione del bilancio familiare e di quello aziendale), e spesso anche un impegno esclusivamente di tipo amatoriale, prima citato, da parte dei proprietari di terreni. I successivi cambiamenti del campo di osservazione, con l'esclusione degli orti familiari, dell'agricoltura di tipo hobbystico e delle aziende di piccolissima dimensione⁴⁶, spiegano da un lato l'apparente 'sparizione' di superficie agricola⁴⁷, dall'altro lato, rendono difficile comprendere appieno la portata dei processi, sicuramente avvenuti, di abbandono dei terreni marginali da parte di un grande numero di proprietari (quelli prima definiti 'proprietari puri', che non hanno dato il terreno in affitto). Le cause sono molteplici e comprendono la difficoltà di riunire la proprietà in seguito alla successione, la scarsa redditività (assoluta e in confronto agli altri settori) ma anche la scarsa mobilità della terra per resistenza o difficoltà a vendere da parte dei proprietari⁴⁸. Guardando al calo delle aziende degli ultimi

che esercitano la caccia, la pesca, l'allevamento degli animali di compagnia. Sono infine escluse le aziende che effettuano esclusivamente la gestione degli orti o allevamenti familiari.

⁴⁶ Il campo di osservazione censuario è definito dal Regolamento sia attraverso le esclusioni citate nella nota precedente, sia con la definizione da parte dello Stato membro di soglie di dimensione minima (individuate per assicurare una copertura minima pari al 98% della SAU e delle UBA). Per il Censimento 2020 le soglie delle unità di rilevazione in ciascun Comune stabilite in Italia sono: 20 are di SAU, 10 are investite a vite, o a serre o a funghi, 1 unità di bovino adulto (UBA) oppure 3 alveari.

⁴⁷ Cfr. in proposito Pantini e Spigola (2010) e Barberis (2013).

⁴⁸ D'altronde, se i dati prima commentati indicano la persistenza ancora oggi di quasi 7 milioni di titolari di reddito dominicale e/o agrario, anche l'Istat nelle note metodologiche

due decenni (quasi 1,3 milioni) è interessante notare che questo è accompagnato da una minore contrazione della superficie utilizzata, indicando un processo di concentrazione delle superfici (così come degli allevamenti), frutto anche di una modernizzazione delle aziende e di una gestione più imprenditoriale⁴⁹. Si osserva dunque un graduale, anche se a dire il vero molto lento, aumento della superficie e dei capi gestiti in maniera professionale nell'ambito di vere e proprie imprese che hanno rapporti costanti e non occasionali con il mercato.

Tornando quindi alla fotografia del 2020, a fronte di 16 milioni di ettari di superficie totale (SAT), sono 12,4 milioni gli ettari di superficie utilizzata (SAU). Quest'ultima costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole⁵⁰; circa il 23% della superficie totale appartenente alle aziende agricole è quindi rappresentato da superficie coperta da boschi, arboricoltura da legno, superficie non utilizzata (abbandonata, più le aree destinate ad attività ricreative) e altre superfici non coltivate. Le aziende con allevamenti sono in totale 213.980.

Il 93% del totale è costituito da imprese individuali o familiari per una dimensione media di circa 10 ettari. Le dimensioni medie più elevate sono associate a Enti, Amministrazioni Pubbliche e Consorzi, mentre la dimensione media delle aziende condotte in forma associata varia tra i 48 e i 62 ettari.

Tabella 5.6. Distribuzione del numero di aziende agricole e superfici per forma giuridica nel 2020.

	Imprenditore o azienda individuale o familiare	Società di persone	Società di capitali	Società cooperativa	Consorzio di diritto privato ed altre forme di cooperazione fra imprese	Altri enti privati	Amministrazione o ente pubblico	Ente o comune che gestisce le proprietà collettive	Totale
aziende agricole	1.059.191	54.926	11.010	3.160	118	1.422	686	2.493	1.133.006
SAT	10.959.282	2.787.887	686.913	151.312	22.455	62.334	158.459	1.257.345	16.085.987
SAU	9.076.239	2.282.584	447.963	119.315	4.778	30.344	47.640	422.945	12.431.808
SAT media	10,3	50,8	62,4	47,9	190,3	43,8	231,0	504,4	14,2
SAU media	8,6	41,6	40,7	37,8	40,5	21,3	69,4	169,7	11,0

Fonte: Elaborazioni su dati Istat, Censimento dell'Agricoltura 2020.

Malgrado nell'ultimo censimento siano state escluse le unità 'marginali' – sicuramente negli ultimi venti anni numericamente molto diminuite – tuttora più di un quarto delle aziende censite (circa 310 mila, pari al 27% dell'universo)

dell'ultimo censimento afferma di essere partito, per definire la lista precensuaria, da una banca dati integrata delle fonti amministrative (BIFA) contenente 8 milioni di codici fiscali dei proprietari o conduttori di particelle agricole (ditte catastali). Fonti aggiuntive sono state poi utilizzate per circoscrivere e individuare le unità di rilevazione (aziende agricole): Organismi pagatori dei contributi pubblici (Agenzia per le erogazioni in agricoltura – AGEA, ecc.), anagrafe zootecnica, lista degli agriturismi attivi, ecc., pervenendo a un elenco precensuario di circa 1 milione e 700 mila unità.

⁴⁹ Cfr. Istat (2022).

⁵⁰ La SAU comprende i terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto.

dichiara di destinare all'autoconsumo tutta la produzione; altre 60 mila aziende consumano più della metà della produzione⁵¹.

I dati confermano il problema della senilizzazione del settore anche quando si guarda alle aziende agricole (così come visto anche prima, per i contribuenti). La bassa presenza di giovani *under 40* tra i capi azienda (9,3% del totale) emerge soprattutto in confronto agli altri paesi dell'Ue (ad es. sono il 18% in Francia, il 15% in Germania, 12% per l'Ue a 27), ma anche considerando l'indice di vecchiaia, rapporto tra capi azienda over 65 e under 40: questo indice mostra come nel 2020 in Italia per ogni giovane imprenditore ci siano 9,8 capi azienda anziani⁵².

La valutazione della dimensione economica delle aziende agricole nelle statistiche strutturali sull'agricoltura è affrontata attraverso il calcolo della produzione standard (PS) aziendale, che rappresenta una stima del valore monetario di tutte le produzioni (vegetali e animali) dell'azienda, incluse le vendite, i reimpieghi, l'autoconsumo e i cambiamenti nello stock dei prodotti⁵³, e al netto dei pagamenti diretti, senza considerare l'eventuale valore delle attività secondarie dell'azienda. La distribuzione delle aziende per classi di dimensione economica (misurata in termini di PS) mostra che il 22% delle aziende ha una PS aziendale inferiore a 2.000 euro e il 53% delle aziende si colloca sotto la soglia degli 8.000 euro⁵⁴.

Tabella 5.7. Distribuzione delle aziende agricole per classi di Dimensione Economica.

classe di DE euro	numero di aziende	quota %
0-1.999	246.838	21,8
2.000-7.999	364.229	32,1
8.000-24.999	226.522	20,0
25.000-99.999	193.755	17,1
100.000-499.999	85.750	7,6
oltre 500.000	15.912	1,4
Totale	1.133.006	100,0

Fonte: Elaborazioni su dati Istat, Censimento dell'Agricoltura.

⁵¹ Se si escludono dall'universo censuario queste aziende poco o per nulla orientate alla vendita, il numero di aziende agricole scende a circa 760 mila, un numero che si avvicina allo stock di imprese agricole registrate nel Registro delle imprese (circa 700 mila a fine 2022, dati Centro Studi Tagliacarne-Infocamere).

⁵² Ismea-RRN (2024, pagg. 47-48 della versione web).

⁵³ Il valore della produzione standard è calcolato da Eurostat sulla base di parametri forniti a livello nazionale dall'indagine RICA. Il metodo di calcolo è illustrato nel regolamento (Ce) n. 1242/2008 della Commissione, dell'8 dicembre 2008. Non include i pagamenti diretti, l'imposta sul valore aggiunto e le tasse sui prodotti.

⁵⁴ Quella di 8.000 euro è la soglia di DE minima per le aziende che fanno parte del campione RICA (Rete d'informazione contabile agricola) del Crea, costituito da circa 11.000 aziende, presso cui viene realizzata, per l'Italia, l'indagine armonizzata FADN della Commissione europea per la raccolta di dati economici delle aziende agricole nei paesi dell'UE.

I beneficiari del sostegno diretto della PAC

Per completare questo quadro è importante tenere conto anche del ruolo della Politica Agricola Comune (PAC) nella definizione dell'assetto del settore, oltre che naturalmente per la sua redditività.

Il sistema dei contributi diretti, ovvero quei premi a superficie che integrano il reddito degli agricoltori con lo scopo di stabilizzarlo dalle oscillazioni annuali e avvicinarlo a quello medio dell'economia⁵⁵, è un sistema complesso in cui tuttora le modalità di allocazione generano forti sperequazioni all'interno del settore agricolo nazionale e impattano anche sul mercato della terra e degli affitti, sebbene l'obiettivo di questa fase programmatoria 2023-2027 sia una riduzione più incisiva, anche se progressiva, di tali disparità⁵⁶.

Nel 2021 in Italia le aziende beneficiarie di pagamenti diretti erano circa 748.000 e la spesa corrispondente è ammontata a 3,5 miliardi, con un contributo medio quindi di 4.737 euro⁵⁷. L'insieme dei beneficiari dei contributi diretti al reddito è dunque molto più ampio rispetto agli imprenditori veri e propri individuati dai dati fiscali (meno di 500.000 agricoltori con partita Iva e Ateco agricolo) e più vicino agli agricoltori così come individuati dalle statistiche strutturali (circa un milione e centomila aziende). La prima condizione per accedere a questi contributi è la qualifica di agricoltore in attività – la cui definizione è delegata agli Stati membri – alla quale tuttavia si è sempre cercato di dare un'interpretazione più ampia possibile⁵⁸. I premi sono collegati alla superficie e sono

⁵⁵ Stime fatte nell'ambito del Conto satellite dell'Agricoltura (CEA, Eurostat) vedono il reddito netto dell'imprenditore agricolo e dei suoi familiari tra il 2015 e il 2020 mediamente pari al 66% del salario orario medio di un lavoratore dell'intera economia, a valori correnti. Tra gli obiettivi dichiarati della PAC vi è quello di ridurre questo divario, che viene monitorato nell'ambito del Quadro di monitoraggio delle performance e valutazione della PAC, cfr. https://agridata.ec.europa.eu/extensions/DataPortal/cap_indicators.html (17/02/2025).

⁵⁶ Cfr. Piano strategico della PAC 2023-2027 dell'Italia, approvato con decisione della Commissione europea il 2 dicembre 2022.

⁵⁷ Secondo i dati dei CAP indicators della DG Agri, nel periodo 2014-2021 la spesa per i pagamenti diretti è ammontata in media a 3,7 miliardi di euro all'anno in lieve flessione nel periodo, come conseguenza della progressiva riduzione del budget destinato dall'UE all'Italia per i pagamenti diretti. Nello stesso periodo il numero dei beneficiari è diminuito in maniera molto più consistente: nel 2014 i beneficiari erano oltre 1 milione e cento e di conseguenza il contributo medio annuo per beneficiario è passato da 3.490 euro del 2014 a 4.737 euro del 2021. Nella programmazione 2023-2027, il Piano strategico della PAC dell'Italia ha destinato complessivamente 17,6 miliardi di euro ai pagamenti diretti, corrispondenti in media a 3,5 miliardi all'anno.

⁵⁸ La condizione di agricoltore attivo è stata introdotta all'avvio della programmazione 2014-2020, per evitare l'attribuzione di risorse a soggetti estranei al settore dopo alcuni casi eclatanti nell'UE (campi da golf, aeroporti). Nella programmazione corrente tutti coloro che hanno titoli PAC di valore inferiore a 5.000 euro sono considerati attivi; in alternativa è richiesta la partita Iva attiva in campo agricolo o l'iscrizione al Registro delle imprese con lo status di impresa attiva o l'iscrizione all'INPS come coltivatore diretto o IAP (cfr. decreto applicativo del Masaf n. 660087 del 23/12/2022). Il primo requisito è tuttavia di per sé poco restrittivo ed è stato scelto per consentire l'accesso ai contributi alle aziende part-time o pluriattive, senza partita IVA o che non sono iscritte al Registro delle imprese avendo un volume di affari inferiore a 7.000 euro.

destinati a remunerare l'agricoltore per le esternalità positive nella gestione e manutenzione della terra, cosicché l'attività agricola svolta può essere limitata al solo mantenimento della superficie agricola in buone condizioni ambientali. I premi sono dunque indipendenti dal volume e dalla destinazione della produzione e sono erogati tanto ai piccoli agricoltori che producono in territori marginali, come alle grandi imprese agricole⁵⁹.

Il valore medio dei premi diretti per beneficiario nasconde tuttavia un'ampia variabilità di situazioni. Dal 2023 sono previsti cinque tipi di pagamenti⁶⁰, la cui componente principale è rappresentata dal c.d. sostegno di base al reddito per la sostenibilità, condizionato a una serie di impegni di corretta gestione e pratiche di sostenibilità ambientale e sociale da parte degli stessi agricoltori⁶¹. Il sostegno non è però uniformemente attribuito alla superficie ammissibile, a causa del sistema dei titoli storici a cui l'Italia non ha ancora rinunciato. La stragrande maggioranza dei beneficiari ha infatti ereditato dal passato dei titoli unitari di valore molto diverso (un tempo legati alle colture e commisurati alla loro diversa redditività), variabili nella scorsa programmazione tra meno di 50 euro e più di 5.000 euro per ettaro, che danno diritto ai premi purché associati ad una superficie ammissibile, che può essere di proprietà o in affitto⁶².

Oltre a determinare quindi evidenti sperequazioni – ma in progressiva riduzione in futuro grazie al previsto meccanismo di convergenza del valore unitario dei titoli⁶³ – questo modello rappresenta un fattore di freno all'evoluzione del settore e alla mobilità della terra, dato che chi possiede diritti di

⁵⁹ Al fine di evitare dispersione di risorse su micro-aziende e per motivi di efficienza e semplificazione amministrativa, viene però definita una soglia minima in termini di superficie aziendale o di pagamenti per beneficiario. Inoltre, per evitare l'eccessiva concentrazione del sostegno nelle grandi imprese è previsto un livello massimo di premi per beneficiario e dei meccanismi redistributivi nei confronti delle aziende più piccole.

⁶⁰ I premi c.d. 'disaccoppiati' (cioè svincolati dal tipo e dall'intensità della produzione) sono: il sostegno di base al reddito per la sostenibilità (48% del budget dei pagamenti diretti), il sostegno complementare redistributivo per le piccole aziende (10% del budget dei pagamenti diretti), il sostegno complementare per i giovani agricoltori (2%), gli eco-schemi (25%) e il sostegno accoppiato (15%). Questi ultimi sono premi 'parzialmente accoppiati' destinati a sostenere specifiche produzioni, scelte dagli Stati membri.

⁶¹ Gli impegni dai beneficiari erano definiti nel periodo 2014-2022 dalla c.d. 'condizionalità' (cioè i requisiti obbligatori minimi per accedere ai contributi) e dal *greening*, mentre nell'attuale periodo (2023-2027) sono stati rafforzati nell'ambito della c.d. architettura verde, attraverso la 'condizionalità rafforzata' ambientale e i premi aggiuntivi associati ai regimi per il clima, l'ambiente e il benessere animale (c.d. 'eco-schemi'), oltre che attraverso la 'condizionalità sociale', che si riferisce alle condizioni di lavoro dei lavoratori agricoli. È da sottolineare che le recenti proteste degli agricoltori nell'UE hanno spinto la Commissione ad un ammorbidimento di alcuni requisiti obbligatori ambientali.

⁶² I titoli sono negoziabili ma il diritto si attiva solo se è associato a un ettaro ammissibile, cioè che risponde a tutti i requisiti stabiliti nel Piano strategico della PAC e nelle norme attuative.

⁶³ Fin dal 2023 è stato applicato un tetto massimo al livello dei diritti unitari (2.000 euro) e gradualmente tutti i premi convergeranno verso il valore medio nazionale di 167 euro a ettaro nel 2027. La soglia minima per i pagamenti diretti è stata invece fissata a 300 euro per beneficiario.

valore elevato non è incentivato a vendere i terreni anche se ne ricava un reddito minimo⁶⁴.

Parte II Il prelievo sui terreni e le attività agricole: principali imposte dirette e base imponibile

In questo lavoro l'attenzione è focalizzata sul prelievo dei redditi collegati all'attività agricola, non considerando dunque il regime speciale IVA e facendo solo occasionale riferimento ai prelievi indiretti collegati ai contratti relativi alla mobilità della terra.

Il regime della tassazione diretta in agricoltura parte, dunque, dalla distinzione tra reddito dominicale e reddito agrario, rilevante anche per i proprietari puri, per poi differenziarsi in base allo sbocco dell'eventuale produzione e alla organizzazione dell'attività economica. Nei prossimi paragrafi si discutono brevemente gli elementi di determinazione della base imponibile dei principali tributi diretti, con il fine di evidenziare in particolare l'obiettivo di favorire i passaggi di proprietà della terra e le inefficienze dovute a un sistema catastale non aggiornato.

Imposte legate alla proprietà dei terreni

Si potrà discutere a perdifiato intorno alla cifra; chiedere se codesti proprietari posseggono campi o fazzoletti di terra (ed io nego che in Italia esista, salvo eccezioni non rilevanti, sebbene sempre degne di attenzione, un problema dei fazzoletti di terra o della cosiddetta polverizzazione della proprietà agricola); esaminare quanti siano e qual peso abbiano oggi ed in qual maniera possano essere fatti rapidamente diminuire i latifundia che perdidere Italiam. Frattanto, prendiamo atto di una realtà felicissima, che mette il nostro all'avanguardia dei paesi dove l'ideale sociale terriero è attuato in terra: uno su due italiani che passano per la strada è proprietario di terreni! (Einaudi 1948).

Alla proprietà dei terreni, indipendentemente dalla coltivazione e dal reddito che fornisce, si ricollega il reddito dominicale che costituisce, in via di principio, una componente ordinaria della base imponibile dei prelievi di Irpef e Ires (a seconda della forma giuridica del soggetto che detiene la proprietà) e che è anche base di calcolo per la tassazione IMU e per le imposte di successione. Come largamente anticipato, si tratta di un reddito normale, determinato su base catastale, che nei dettagli applicativi presenta notevoli criticità, sia per l'individuazione dei soggetti passivi sia per la determinazione specifica delle basi imponibili che, a partire dalla rendita catastale calcolata alla fine degli anni Settanta,

⁶⁴ Secondo il Crea (2022) non risulta che i contributi diretti della PAC abbiano avuto in Italia effetti consistenti sui valori dei terreni, sebbene la riforma del 2023 potrebbe averne, a seguito del processo di convergenza dei premi. Alcuni studi evidenziano invece maggiori ripercussioni dei contributi diretti disaccoppiati sul mercato dell'affitto e sui relativi canoni. Cfr. Crea (2022) e Pianeta PSR (2022) che riassume i risultati di uno studio a livello europeo condotto dallo JRC.

vedono l'applicazione di coefficienti di rivalutazione omogenei per tutti i terreni ma differenziati per il tipo di tributo.

Per quanto riguarda l'IMU, la base imponibile è pari al valore del reddito dominicale rivalutato del 25% a cui va applicato un ulteriore moltiplicatore pari a 135. Tuttavia, i terreni ricadenti nei comuni montani o collinari⁶⁵ sono esenti da IMU, così come quelli nelle isole minori⁶⁶, quelli destinati ad attività agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva e quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, indipendentemente dalla loro ubicazione. Nel caso dell'imposta di successione la base imponibile teorica si calcola con una rivalutazione della rendita del 25% a cui applicare un moltiplicatore di 90. Per i terreni agricoli e montani si applica un'imposizione ipotecaria e catastale ridotta e in misura fissa di 200 euro. Nel caso in cui l'erede sia classificabile come Imprenditore Agricolo Professionale ed abbia meno di 40 anni non sono dovute imposte⁶⁷.

L'Irpef dovuta sul reddito dominicale è calcolata – in via generale – su una base imponibile⁶⁸ costituita dalle rendite catastali rivalutate dell'80% e di un ulteriore 30% sulle rendite già rivalutate dell'80%⁶⁹. Tuttavia, a partire dal 2012 (art. 8 del d.lgs. n. 23 del 2011) i redditi fondiari relativi ai beni non locati sono soggetti alla sola IMU e dunque il reddito dominicale produce base imponibile Irpef solo nel caso di affitto⁷⁰. Inoltre, la legge 232/2016 ha previsto l'esenzione Irpef per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola: tra il 2017 e il 2024 (originariamente il 2019, poi parzialmente prorogato fino al 2024) i redditi dominicali e agrari dei soggetti individuati non concorrono alla formazione della base imponibile ai fini Irpef. L'esenzione si applica sul solo reddito agrario se il terreno viene coltivato in affitto, in quanto il reddito dominicale viene in quel caso dichiarato dal proprietario.

Incentivi alla mobilità: l'affitto dei terreni

Alle esenzioni IMU e Irpef si aggiungono trattamenti differenziati tributari per l'affitto dei terreni da parte dei coltivatori diretti o IAP, come strumento per favorire la crescita della dimensione media delle aziende e dunque della redditività. La spinta a un maggiore utilizzo delle superfici in affitto, iniziata con l'abo-

⁶⁵ CIRCOLARE Ministero delle Finanze 14 giugno 1993, n. 9.

⁶⁶ Allegato A della legge 448/2001.

⁶⁷ La qualificazione di IAP può essere acquisita al più entro due anni dal trasferimento dei fondi e in più i terreni dovranno essere effettivamente coltivati o condotti direttamente dal soggetto beneficiario per almeno sei anni dal trasferimento.

⁶⁸ Art 3 c.50 legge 662/96. La rivalutazione dell'80 e del 70 per cento non va applicata nel caso di terreni concessi in affitto per usi agricoli a giovani imprenditori che non hanno ancora compiuto i 40 anni.

⁶⁹ L'ulteriore rivalutazione del 30%, prevista dalla L.228/2012, non trova applicazione per i terreni agricoli non coltivati e per quelli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali che risultano iscritti alla previdenza agricola.

⁷⁰ Tuttavia l'Irpef risulta dovuta se il terreno non affittato è esente dall'IMU, ad es. nei comuni di montagna e collinari.

lizzazione del contratto di mezzadria (legge 203/1982) è stata attuata allungando la durata dei contratti (15 anni con possibilità di rinnovo tacito⁷¹) e flessibilizzando la possibilità di recedere da parte dei locatari. Inoltre, è prevista una detrazione del 19% delle spese sostenute da CD e IAP, under 35 e iscritti alla previdenza agricola, per l'affitto dei terreni agricoli⁷².

Il trattamento di favore sembra aver sortito gli effetti sperati visto che negli ultimi 20 anni – confrontando il Censimento dell'Agricoltura Istat del 2020 con quello del 2000 – risalta una notevole crescita della SAU (superficie utilizzata) concessa in affitto o in uso gratuito, con quest'ultima che rappresenta oramai il 50% della superficie totale effettivamente coltivata. All'aumento delle superfici utilizzate in affitto è corrisposto anche un aumento della dimensione media aziendale che risulta più che raddoppiata (da 5,5 ettari del 2000 agli 11,1 del 2020). Secondo le rilevazioni Eurostat, i canoni medi di affitto in Italia sono, insieme all'Olanda, i più alti in Europa (in media pari a tre volte quelli prevalenti nella maggior parte dei paesi membri) e con altissima variabilità tra le regioni (con canoni più alti nel Nord est).

Tabella 5.8. Evoluzione delle superfici utilizzate in affitto e dimensioni medie.

	2000	2020
Numero aziende agricole	2.396.274	1.133.006
SAU Totale (ettari)	13.181.859	12.431.808
SAU In affitto o comodato (ettari)	3.058.191	6.204.888
SAU In affitto o comodato/SAU totale (%)	23	50
Superficie media aziendale (ettari)	5,5	11,0

Fonte: Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria e Istat.

La domanda di terreni in affitto ha continuato ad aumentare anche dopo il 2020 con una notevole crescita anche al Sud; la dinamica viene messa in relazione a diversi fattori tra cui i problemi meteo-climatici (domanda di terreni dotati di impianti di irrigazione) e alcuni sostegni dello sviluppo rurale che hanno come requisiti di accesso una dimensione minima aziendale; dal 2022 un ruolo è giocato anche dall'incertezza della congiuntura economica e della transizione al nuovo regime PAC 2023-2027, con una preferenza per affitti di breve periodo (rispetto anche alla vendita) e i canoni tendono ad aumentare anche come conseguenza dell'inflazione (aggiornamento dei canoni)⁷³. Alla spinta dei prezzi,

⁷¹ Fatta salva la possibilità di patti in deroga, cioè di contratti di durata inferiore purché stipulati con l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali di categoria rappresentative a livello nazionale (art.45 legge 203/1982).

⁷² La detrazione spetta nel limite di euro 80 per ettaro di terreno affittato (corrispondente a un canone annuo di 421,05 euro/ha) e fino ad un importo massimo di 1.200 euro annui.

⁷³ Crea (2022) e (2023).

infine, non è estranea la domanda di terreni per il fotovoltaico che prevede contratti solitamente di natura ventennale e che può arrivare a un prezzo di 4.000 euro per ettaro⁷⁴.

Infine, per favorire l'acquisto di terreni della piccola proprietà agricola sono previste specifiche agevolazioni per i coltivatori diretti, IAP e le società agricole. In particolare, le aliquote agevolate in caso di acquisti sono l'imposta catastale all'1% sul prezzo totale, l'esenzione dell'imposta di bollo e la misura fissa (200 euro) per le imposte di registro e ipotecaria. La recente legge n.36 del 15 marzo 2024⁷⁵ ha introdotto agevolazioni fiscali aggiuntive per l'ampliamento delle superfici coltivate dai giovani imprenditori: a decorrere dal 1° gennaio 2024 per i giovani CD o IAP di età compresa tra 18 e 40 anni compiuti, l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale sull'acquisto o permuta di terreni agricoli e le loro pertinenze sono dovute nella misura del 60% di quelle ordinarie o ridotte previste dalla legislazione vigente.

I dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare hanno fatto registrare dal 2016 in poi una crescita dei terreni agricoli oggetto di compravendite, più forte nel periodo successivo alla pandemia, con un leggero rallentamento nel 2023, quando sono stati scambiati terreni per un totale di 127,8 mila ettari, cioè poco più dell'1% della SAU totale⁷⁶.

Un esempio di variabilità delle tariffe del Reddito Dominicale

La disponibilità dei dati elementari di alcuni comuni toscani consente di fornire un esempio puntuale della variabilità delle tariffe dei terreni. Si tratta di una variabilità che discende dalle ultime revisioni delle tariffe catastali operate alla fine degli anni Settanta a cui si applicano, come più volte ricordato, dei coefficienti di rivalutazione uniformi, ovvero indipendentemente dalla qualità e dalla classe di coltivazione.

La tabella 5.9 illustra i valori delle tariffe per ettaro che determinano la base per il reddito dominicale, presentate per qualità delle coltivazioni come media dei valori delle varie classi di produttività. I valori medi per ettaro evidenziano un ampio margine di variazione compreso tra i 2 euro e i 1.000 euro. Dato che il comune di riferimento preso ad esempio è un comune di area interna montana, la distribuzione dei terreni agricoli evidenzia una forte concentrazione (circa la metà della superficie) in terreni boschivi.

⁷⁴ Romeo A. *il Sole* 24 ore 27/2/2023.

⁷⁵ Pubblicata nella GU n.72 del 26 marzo 2024. La legge contiene disposizioni per la promozione e lo sviluppo dell'imprenditoria giovanile nel settore agricolo.

⁷⁶ Agenzia delle Entrate (2024), *Statistiche sul mercato dei terreni*. Si tratta di dati trimestrali destagionalizzati sulla superficie compravenduta normalizzata, dove la normalizzazione è operata attraverso l'applicazione alla superficie compravenduta di un coefficiente tra 0 e 1 pari alla effettiva quota di proprietà compravenduta.

Tabella 5.9. Distribuzione delle tariffe del reddito dominicale per ettaro, con rivalutazione, in un comune toscano (area interna).

	Tariffa dominicale per ettaro rivalutata (euro)			Superficie nel comune
	Valore medio delle classi	Min	Max	(%)
BOSCO ALTO	23,93	3,63	66,47	2,4%
BOSCO CEDUO	16,44	3,63	36,26	44,1%
BOSCO MISTO	22,16	8,46	36,26	4,3%
CAST FRUTTO	24,17	6,04	48,34	3,1%
FRUTTETO	205,45	169,19	241,70	0,1%
FUNGHICOLTURA	966,81	966,81	966,81	0,0%
INCOLT PROD	2,42	2,42	2,42	0,9%
INCOLT STER	0,00	0,00	0,00	0,0%
ORTO IRRIG	604,25	604,25	604,25	0,1%
PASC CESPUG	2,42	2,42	2,42	1,9%
PASCOLO	10,47	3,63	16,92	5,0%
PASCOLO ARB	12,39	3,63	18,13	4,1%
PRATO	58,41	30,21	90,64	1,1%
PRATO ARBOR	72,51	72,51	72,51	0,4%
SEM IRR ARB	187,32	169,19	205,45	0,8%
SEMIN ARBOR	88,22	18,13	169,19	12,5%
SEMINATIVO	88,22	18,13	169,19	17,2%
SERRA	966,81	966,81	966,81	0,0%
ULIV VIGNET	84,60	42,30	126,89	0,8%
ULIVETO	81,57	36,26	126,89	0,9%
VIGNETO	96,68	42,30	145,02	0,3%
Totale	102,44	2,42	966,81	100%

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate- Catasto.

La Tabella 5.10 evidenzia invece, per lo stesso comune di esempio, la distribuzione dei contribuenti e delle superfici per classi di reddito dominicale (senza rivalutazione). Oltre il 50% dei proprietari ha un reddito dominicale inferiore ai 5 euro a riprova di una estrema frammentazione dei terreni: a questo insieme corrisponde infatti il 2% delle superfici e l'1% del reddito dominicale totale. La superficie e i valori del reddito sono invece concentrati, per circa la metà, nella classe di reddito dominicale superiore ai 1.000 euro. In termini di valori medi per contribuente, stimando la rivalutazione secondo la normativa fiscale attuale, si va da un valore medio inferiore a un euro fino ai quasi seimila della classe superiore.

Rapportando i valori agli ettari si tratta di tariffe che variano tra 9 e 48 euro, corrispondenti alle tariffe delle colture maggiormente diffuse sul territorio, illustrate nella tabella precedente.

Tabella 5.10. Distribuzione dei contribuenti, delle superfici e dei redditi dominicali medi per classi di reddito dominicale (non rivalutato) in un comune toscano (area interna).

classi di RD non rivalutato (€)	Contribuenti (%)	Superficie (%)	Reddito dominicale (%)	Reddito dominicale rivalutato per contribuente (euro)	Reddito dominicale rivalutato per ettaro (euro)
0 a 2	44%	1%	0%	0,77	9,05
2 a 5	10%	1%	1%	7,82	35,03
5 a 7	5%	0%	1%	14,07	43,10
7 a 10	6%	1%	1%	19,45	44,17
10 a 15	6%	1%	1%	28,86	47,89
15 a 20	4%	1%	1%	40,85	39,99
20 a 30	5%	2%	2%	57,88	37,33
30 a 50	6%	3%	4%	91,22	41,80
50 a 100	6%	7%	7%	170,35	39,35
100 a 250	4%	10%	11%	360,38	42,11
250 a 500	2%	10%	12%	799,81	45,91
500 a 1000	1%	10%	12%	1.656,95	45,69
oltre 1000	1%	52%	47%	5.970,89	35,34
Totale	100%	100%	100%	141,79	38,74

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate- Catasto.

Si può notare come il valore medio per contribuente, 142 euro in questo comune di esempio, sia comunque coerente con il valore medio nazionale del reddito dominicale che per il 2021 era pari a 160 euro (si veda Figura 5.1).

Prelievi sull'attività agricola ordinaria

Il reddito agrario (per i prodotti non abitualmente venduti sul mercato e senza partita Iva) e il reddito di impresa che esercita attività agricola (titolare di partita Iva), sono in linea di principio soggetti a Irpef, Ires e Irap.

Per quanto riguarda la base imponibile, per i soggetti titolari di impresa agricola e i coltivatori diretti⁷⁷, questa è costituita dalla rendita catastale rivalutata del 70% e

⁷⁷ Art 3 c.50 legge 662/96.

di un ulteriore 30% sulle rendite già rivalutate dell'70%. In caso di affitto, il reddito agrario va dichiarato dall'affittuario ma la rivalutazione dell'80 e del 70 per cento non si applica nel caso di terreni concessi in affitto per usi agricoli con contratti di durata almeno quinquennale a giovani imprenditori, con qualifica di coltivatore diretto o IAP anche in forma societaria⁷⁸. Tuttavia, come precedentemente anticipato, per questi stessi soggetti, vige l'esenzione Irpef prevista dalla legge 232/2016 che doveva terminare nel 2023. La scadenza dell'esenzione Irpef è stata oggetto di proteste da parte dei rappresentanti del settore ed è stata dunque parzialmente reinserita⁷⁹ confermando il perimetro ai coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti alla previdenza agricola, ed escludendo specificamente le società che hanno optato per la tassazione catastale. In dettaglio considerando congiuntamente reddito dominicale e agrario, per il 2024 i redditi sono esenti fino a 10.000 euro, entrano nella base imponibile al 50% tra 10.000 e 15.000 euro e interamente oltre i 15.000. Da quel che è possibile ricavare dai dati di distribuzione dei redditi complessivi per i possessori di reddito dominicale e agrario il rientro a tassazione – parziale o completa – interesserà un numero molto esiguo di contribuenti.

Il sistema di tassazione differenziale si riferisce sia alle attività ordinarie sia alle attività connesse che non superano determinate soglie (per questo definite 'attività non eccedentarie').

Nel caso dell'Irap, la legge 208/2015 aveva escluso dal 2016 l'applicazione dell'imposta sulle attività agricole potenzialmente rientranti nel reddito agrario di cui all'art. 32, TUIR (anche per le società e nel caso di determinazione del reddito secondo le regole ordinarie), ma mantenendo il prelievo sulle attività connesse. La cancellazione dell'imposta regionale accordata a tutti gli imprenditori individuali e i professionisti dal 2022 prevista dalla legge 234/2021 si estende ora anche a tutte le attività connesse, anche eccedentarie tra le quali rientrano i redditi degli agriturismi, degli allevamenti eccedentari e della produzione di energia elettrica oltre franchigia. L'Irap risulta quindi imponibile soltanto per le società di capitali, con aliquota agevolata dell'1,9%, e solo per le attività connesse eccedentarie. L'Irap non è infatti più dovuta per le attività potenzialmente rientranti nel reddito agrario, indipendentemente dalla natura giuridica del soggetto che le esercita.

Le società di capitali e le società di persone, anche quando svolgono attività agricola, producono sempre reddito d'impresa, per cui dovrebbero determinare la relativa base imponibile in modo analitico, in base alle norme contenute nell'articolo 81 e seguenti del Tuir e dunque sono soggette ad Irpef, Ires e Irap. Tuttavia, le società di persone, le società a responsabilità limitata e le società cooperative che rivestono la qualifica di società agricole – ovvero hanno come oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice civile (coltivazione, silvicoltura, allevamento e attività connesse) e hanno tra i

⁷⁸ L'agevolazione vale se la maggioranza delle quote o del capitale sono detenute da giovani in possesso delle qualifiche di coltivatori diretti o IAP.

⁷⁹ L'art. 3 bis della legge 18/2024 di conversione del *decreto milleproroghe* relativamente agli anni 2024 e 2025.

soci almeno un IAP – possono optare per la determinazione del reddito su base catastale⁸⁰. L'opzione per l'estensione del regime catastale è stata introdotta per incentivare il passaggio di forma giuridica degli imprenditori agricoli individuali in società con personalità giuridica, attraverso il mantenimento per le società che rivestono la qualifica di società agricole del regime naturale di tassazione per le persone fisiche. Dato però l'attuale distacco delle tariffe di determinazione dei redditi agrari dalla realtà produttiva si determina, nei fatti, una notevole disparità di prelievo per forma giuridica. I dati MEF evidenziano che nel 2021, su oltre 20.000 imprese societarie nel settore agricoltura, meno dell'1 per cento aveva la forma giuridica di una società per azioni o in accomandita per azioni.

Nel settore dell'agricoltura si ampliano anche le usuali agevolazioni per le forme cooperative. In generale per le cooperative agricole l'utile è tassato nella misura del 20%, mentre la generalità delle cooperative deve assoggettare ad Ires il 40% dell'utile⁸¹. Sono inoltre assimilati agli imprenditori agricoli le cooperative agricole che forniscono prevalentemente beni e servizi ai soci (cooperative che operano a monte) e le cooperative che trasformano, manipolano e vendono prevalentemente prodotti conferiti dai soci (cooperative a valle)⁸². Queste ultime usufruiscono dunque della esenzione Ires e Irap.

Prelievi sui redditi delle attività connesse

Come accennato precedentemente, i redditi delle attività connesse sono compresi nel reddito agrario finché l'attività agricola può essere considerata 'prevalente'⁸³. Il MEF aggiorna periodicamente l'elenco ufficiale delle attività che possono essere definite come connesse all'impresa agricola, che contiene diversi codici dei settori

⁸⁰ Il regime è regolato dalle leggi 296/2006 e 13/2014. La stessa opzione è disponibile per le società di persone e le società a responsabilità limitata costituite da imprenditori agricoli che esercitano esclusivamente la manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti agricoli ceduti dai soci, le quali possono optare per la determinazione del reddito applicando ai ricavi il coefficiente del 25%.

⁸¹ Legge 311/2004. Tuttavia, la L.148/2011 ha previsto che le coop agricole tassino il 10% dell'utile accantonato a riserva (il 30% è l'accantonamento obbligatorio) e dunque rientra nella tassazione il 3% di utili. La quota di esenzione è dunque il 77% e non l'80%.

⁸² L'esenzione è però relativa ad attività di allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno e le attività di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti agricoli e zootecnici.

⁸³ Il concetto di prevalenza è presente nello stesso art.2135 c.c. (come modificato dal decreto legislativo n.228 del 2001) comma 3 dove si afferma, riguardo alle attività connesse, che queste devono essere esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, l'attività di trasformazione e vendita deve riguardare prodotti prevalentemente propri, e la fornitura di beni e servizi deve essere realizzata utilizzando prevalentemente attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola. Tra le attività connesse rientrano infine i servizi di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, di ricezione e ospitalità, quest'ultime sempre intese come attività secondarie rispetto all'attività agricola, che siano svolte presso i terreni e fabbricati destinati all'impresa.

Ateco della trasformazione dei prodotti alimentari (codici 10)⁸⁴. Tra le attività connesse, come più volte ricordato, compaiono anche i redditi da agriturismo e i redditi da produzione di energia rinnovabile (vedi oltre). Per le attività che hanno un legame meno evidente con la disponibilità di terra, come l'allevamento intensivo o senza terra, le coltivazioni vegetali svolte su strutture fisse o mobili come ripiani o bancali e la produzione di energia elettrica, esistono delle specifiche proporzioni, superate le quali i redditi diventano 'eccedentari' e devono essere tassati fuori dal sistema catastale ma, nella maggior parte dei casi, con coefficienti forfetari. Tra quelle più rilevanti, le attività di allevamento sono tassate come reddito agrario – e dunque con il sistema catastale – se gli allevamenti sono condotti su terreni sufficienti a produrre potenzialmente almeno un quarto dei mangimi necessari. In caso i terreni non siano sufficienti a soddisfare il requisito, la quota di animali eccedente è produttiva di reddito di impresa in base a parametri forfetari⁸⁵, mentre in caso di allevamento senza proprietà dei terreni il reddito si qualifica come reddito di impresa e va determinato in modo analitico. Allo stesso modo, affinché i redditi delle coltivazioni vegetali tramite l'utilizzo di strutture fisse o mobili rientrino nel reddito agrario è necessario che la coltivazione occupi al massimo il doppio della superficie su cui la produzione insiste⁸⁶. In riferimento al 2021 dai dati MEF risultano circa 35 mila contribuenti con redditi eccedenti per gli allevamenti e per le coltivazioni in serra⁸⁷.

Tra le altre attività si possono ricordare quelle relative a prodotti non ricompresi nel decreto MEF ma che rispettano il requisito della prevalenza; in questo caso la tassazione è forfetaria con un coefficiente di redditività generale del 15%, mentre per le prestazioni di servizi, tra cui ospitalità, agriturismo, enoturismo ed oleoturismo, con un coefficiente del 25%. Il regime di produzione di energia rinnovabile è invece regolato da una franchigia in kWh. Le attività di produzione e vendita di energia elettrica o calorica entro il limite di 260.000,00 kWh per gli impianti fotovoltaici ed entro il limite di 2.400.000 kWh per impianti a biogas/biomasse, costituiscono attività connesse ai sensi dell'articolo 2135 cc e si considerano produttive di reddito agrario (la loro remunerazione è dunque inclusa nel reddito catastale). La parte eccedente questi limiti concorre a formare base imponibile Irpef/Ires per il 25% dell'ammontare dei corrispettivi registrati ai fini Iva per la produzione di energia, ma al netto della eventuale tariffa incentivante.

Secondo l'ultimo censimento dell'agricoltura Istat (Tabella 5.11), sono oltre 65.000 le aziende con attività connesse che, come accennato, vengono qua-

⁸⁴ Decreto MEF 13 febbraio 2015, Individuazione dei beni che possono essere oggetto delle attività agricole connesse, di cui all'articolo 32, comma 2, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi. <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2015/03/16/15A02038/sg> (17/02/2025).

⁸⁵ Le regole per definire quando l'attività può dirsi produttiva almeno di $\frac{1}{4}$ dei mangimi sono contenute nel Decreto MEF 15 marzo 2019.

⁸⁶ La Legge delega n. 111 del 9 agosto 2023 (delega al governo per la revisione del sistema tributario) dà indicazione per estendere l'art. 2135 c.c. comma 1 a nuove classi e qualità di colture per tenere conto dei più evoluti sistemi di coltivazione, come vertical farming, idroponica e aeroponica, anche all'interno di fabbricati che non insistono su terreno agricolo.

⁸⁷ I dati sono inseriti nella dichiarazione dei redditi IRPEF in un apposito riquadro (RD).

si sempre attratte dalla tassazione di tipo catastale o comunque agevolata. La produzione di energia da fonti rinnovabili interessa oltre 10.000 imprese, di cui oltre l'85% dedicato alla produzione di energia solare.

Tabella 5.11. Aziende agricole con attività connesse.

Attività remunerative connesse	Tutte le voci	Agriturismo	Prima lavorazione dei prodotti agricoli	Produzione di energia rinnovabile	Produzione di energia rinnovabile eolica	Produzione di energia rinnovabile biomassa	Produzione di energia rinnovabile solare	Produzione di energia idroelettrica	Produzione di energia da altre fonti rinnovabili
Aziende	65.125	24.590	5.399	10.379	163	1.164	8.907	135	588

Fonte: Elaborazioni su dati Istat, Censimento dell'Agricoltura 2020.

Le statistiche dei conti economici dell'agricoltura forniscono, insieme alla stima del valore aggiunto e del valore della produzione agricola distinta nelle due principali componenti produttive (coltivazioni e allevamenti), anche una valutazione economica delle attività connesse che, a loro volta, si distinguono in attività di supporto (come i servizi conto terzi) e in attività secondarie (trasformazione dei prodotti agricoli, commercializzazione tramite vendita diretta, agriturismo, fattorie didattiche e servizi sociali, energie rinnovabili, ecc.). Il loro valore complessivo è stimato dall'Istat in quasi 13,8 miliardi di euro nel 2022⁸⁸, pari al 19,6% della produzione ai prezzi base della branca dell'agricoltura.

Tabella 5.12. Valore della produzione ai prezzi base e valore aggiunto della branca agricoltura (migliaia di euro, valori correnti).

	2000	2022
Produzione totale branca Agricoltura	46.837.104	70.390.093
Produzione di beni e servizi per prodotto	45.587.411	65.485.813
Coltivazioni agricole (produzione vegetale)	27.139.210	36.987.840
Allevamenti zootecnici	14.050.547	20.870.309
Attività di supporto all'agricoltura	4.397.654	7.627.663
(+) attività secondarie	1.912.912	6.164.025
(-) attività secondarie	663.219	1.259.744
Totale Attività connesse effettuate nell'ambito della branca agricola	6.310.566	13.791.688
Consumi intermedi ai prezzi d'acquisto	17.409.598	35.960.553
Valore aggiunto	29.427.506	34.429.541

* Attività economiche agricole esercitate in altre branche (per esempio le coltivazioni o gli allevamenti di imprese commerciali), che sono conteggiate con segno meno nella produzione totale della branca dell'agricoltura.

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT, Conti economici della branca agricoltura.

⁸⁸ Il valore corrisponde alla somma delle attività di supporto e delle attività secondarie extra-agricole effettuate dal settore agricolo.

Nel corso degli anni 2000 il valore delle attività secondarie è stato sempre in aumento, trainato dalle due principali componenti, quella delle energie rinnovabili, favorita dalle generose *feed-in tariffs* (soprattutto nel periodo 2010-2013), e quella dell'agriturismo, in costante crescita.

Le energie rinnovabili, secondo le stime di dettaglio sulle diverse attività secondarie e connesse, rappresentano più del 40% delle attività secondarie, mentre l'agriturismo (comprese le fattorie didattiche e sociali) arriva a rappresentarne un quarto del valore nel 2022⁸⁹.

L'agriturismo

Gli agriturismi autorizzati sono 25.390 nel 2021, di cui oltre l'80% con servizi di alloggio, mentre la metà svolge attività di ristorazione, ma l'offerta è sempre più diversificata (degustazione, attività ricreative, sportive e culturali)⁹⁰. Nel 2022 il valore delle attività di agriturismo, comprese le fattorie didattiche e altre attività sociali è di 1,5 miliardi di euro (Istat, conti economici dell'agricoltura). A fronte della crescita delle attività agrituristiche il confine che separa le attività connesse all'azienda agricola da una pura attività ricettiva è stato affidato alla competenza regionale ed è andato sfumandosi, acuendo così l'estrema variabilità dei trattamenti fiscali in senso orizzontale (Box 1).

Come già anticipato, la normativa fiscale recepisce solo in parte i principi stabiliti dalla normativa civilistica, e adotta comunque disposizioni agevolative attraverso l'introduzione di sistemi di tassazione del reddito e del versamento dell'IVA su base forfetaria (determinazione forfetaria del reddito imponibile pari al 25% dei ricavi al netto dell'IVA). Gli introiti provenienti dalla vendita diretta dei prodotti rientrano nel reddito agrario quando la cessione riguardi prodotti non trasformati o i prodotti trasformati elencati nell'apposito Decreto del MEF⁹¹. Laddove la trasformazione di prodotti propri non rientri fra quelle previste dal citato Decreto Ministeriale, agli introiti si applica una determinazione forfetaria del reddito imponibile pari al 15% dei ricavi al netto dell'IVA, e l'IVA da versare all'erario ammonta forfetariamente al 50% dell'IVA incassata⁹².

⁸⁹ Ismea-RRN (2024b).

⁹⁰ Le aziende agrituristiche possono essere autorizzate per una sola o per più attività; quelle con una sola attività sono soltanto il 20% del totale. Le statistiche sul numero degli agriturismi sono prodotte annualmente dall'Istat, che raccoglie le informazioni dalle Regioni e PPAA sulle aziende autorizzate e sulle caratteristiche dei servizi offerti.

⁹¹ In questo caso, tuttavia, è necessario che ciascun trasformato provenga prevalentemente dalla lavorazione di prodotti propri e che gli acquisti da altri produttori siano destinati ad incrementare o migliorare una determinata produzione ovvero a completare, nell'ambito di un genere di prodotti, l'offerta dell'azienda. Per esempio, se l'azienda produce vino, le uve dovranno essere prevalentemente proprie; se l'azienda produce marmellate potrà completarne l'assortimento anche trattando un tipo di frutto che non produce, purché complessivamente la frutta trattata sia prevalentemente propria.

⁹² Cfr. Ismea-RRN (2016).

BOX 1 – ATTIVITÀ DI AGRITURISMO E ATTIVITÀ AGRICOLA: UN'APPLICAZIONE VARIABILE DEL PRINCIPIO DI CONNESSIONE SEMPRE PIÙ DELEGATA ALLE REGIONI

Le attività di ricezione ed ospitalità sono state introdotte tra le attività connesse dalla prima Legge Quadro sull'agriturismo del 1985⁹³, specificandone il rapporto di complementarità e connessione rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame che devono rimanere principali. In riferimento alla ristorazione in particolare si considerava la possibilità di somministrare per la consumazione sul posto pasti e bevande solo se costituiti prevalentemente da prodotti propri, compresi quelli a carattere alcolico e superalcolico.

La seconda Legge Quadro sull'agriturismo del 2006 (Legge 20 febbraio 2006, n. 96 che sostituisce la precedente) esplicita l'obbligo, per Regioni e Province Autonome, di definire "criteri per la valutazione del rapporto di connessione delle attività agrituristiche rispetto alle attività agricole che devono rimanere prevalenti" specificando un "particolare riferimento al tempo di lavoro necessario all'esercizio delle stesse attività". In sostanza, il tempo di lavoro dedicato all'attività agrituristiche deve essere inferiore a quello relativo alle attività agricole primarie. Questa disposizione è stata applicata da Regioni e Province Autonome istituendo tabelle convenzionali dei tempi di lavoro mediamente necessari per lo svolgimento delle diverse attività di coltivazione, allevamento di animali e silvicoltura e analoghe tabelle relative alla prestazione dei diversi servizi agrituristici⁹⁴. Questi criteri sono alla base del procedimento autorizzativo condotto da tutte le Regioni e PP.AA., cui compete il riconoscimento degli agriturismi.

La seconda Legge Quadro ha anche stabilito limiti meno restrittivi all'attività di ristorazione, così definendola: "Somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti di aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico", dove la definizione della zona s'intende rinvia alla competenza legislativa regionale.

Nell'ambito dei principi generali stabiliti dalla legge quadro, le leggi regionali stabiliscono criteri e limiti per lo svolgimento dei diversi servizi agrituristiche prevedendo generalmente, per l'alloggio, il campeggio (c.d. agricampeggio) e la ristorazione, un numero massimo consentito di posti letto, piazzole, pasti o posti-tavola⁹⁵. Stabiliscono inoltre il procedimento amministrativo che regolarizza lo svolgimento dell'attività agrituristiche.

Nel 2021 è intervenuto tuttavia il D.L. Sostegni bis che ha modificato gli artt. 2 e 4 della legge del 2006 (cfr. art. 68 commi 10 e 11) sopprimendo il riferimento al tempo lavoro per l'esercizio dell'attività ai fini della valutazione del rapporto di connessione, sebbene le attività agricole debbano rimanere prevalenti. Malgrado questa modifica abbia introdotto un elemento di indeterminazione e rischio di ulteriore variabilità tra regioni nella determinazione della prevalenza, nel 2023 il tempo-lavoro risultava ancora in vigore in tutte le normative regionali.

Il diritto di superficie nell'agro-voltaico

Oltre al regime di favore della produzione di energia elettrica su terreni agricoli, che costituisce un'attività connessa atipica, perché non è esercitata con i mezzi tradizionali dell'imprenditore agricolo, le norme fiscali italiane pongono

⁹³ Legge 5 dicembre 1985, n. 730.

⁹⁴ Alcune Regioni consentono di documentare facoltativamente attraverso il confronto tempo-lavoro oppure attraverso il confronto fra il valore della produzione primaria e il valore dei servizi agrituristiche, soluzione poco praticata visto che frequentemente, soprattutto nelle piccole aziende, il primo è inferiore al secondo, oltre che essere molto variabile. Cfr. Ismea-RRN (2022b).

⁹⁵ Cfr. I prospetti riepilogativi nelle Tabelle 35 e 36 in Ismea-RRN (2022b).

specifiche regole anche sugli affitti di terreni agricoli destinati all'installazione di impianti fotovoltaici. Con l'installazione degli impianti si costituisce un diritto di superficie, che ha la peculiarità di mantenere distinta la proprietà della installazione/costruzione dalla proprietà del suolo. Sulla fiscalità del diritto di superficie, ai fini della realizzazione di impianti fotovoltaici, ci sono stati numerosi cambi di orientamento, ma in generale il criterio di tassazione varia a seconda della natura dei soggetti coinvolti⁹⁶. Per i proprietari persone fisiche la cessione del diritto di superficie, in quanto cessione di diritto reale, è da qualificare come plusvalenza e da assoggettare sempre a tassazione nell'ambito dei redditi diversi (art. 67 comma 1 lett. b) del TUIR) se a titolo oneroso⁹⁷. Per i proprietari imprese invece il canone sarebbe qualificabile come plusvalenza in presenza di una micro-impresa, e sarebbe qualificato come ricavo, dunque pienamente tassabile, nel caso di imprese con contabilità semplificata o ordinaria. L'atto di costituzione del diritto di superficie relativamente ai terreni agricoli, non agevolabili in base a specifiche disposizioni, è soggetto all'imposta di registro nella misura del 15%, oltre che alle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna⁹⁸. Per i coltivatori diretti e gli IAP invece l'aliquota è ridotta all'1% con imposte di registro e catastali pari a 400 euro.

Base imponibile e reddito agricolo: un tentativo di quantificazione

È stato già anticipato come la specificità del prelievo diretto in agricoltura, pur ricollegabile a motivi di semplificazione e di valorizzazione delle funzioni primarie e delle esternalità positive prodotte dal settore, allontana molto i valori imponibili dai valori reali. La questione era già stata ampiamente sollevata e discussa da Cristofaro (2012; 2017) e Di Majo (2012), sia in termini intrasettoriali (distorsione tra le diverse forme giuridiche all'interno del settore), sia intersettoriale (in relazione al peso degli imponibili e dell'importanza del settore).

Per un'approssimativa misurazione della distanza si è rapportato il valore della base imponibile desumibile dai dati delle dichiarazioni dei redditi con la valutazione macroeconomica del reddito d'impresa dell'agricoltura, prodotta nell'ambito dei Conti economici dell'Agricoltura (Eurostat). Quest'ultimo valore, definito come *entrepreneurial income*, rappresenta una misura del valore crea-

⁹⁶ Per l'imposta di registro si è arrivati a determinare con un certo grado di certezza l'applicabilità dell'aliquota agevolata dello 0,5%, perché l'installazione di impianti non muta la destinazione che ha suggerito l'agevolazione.

⁹⁷ In questo caso si distingue tra terreni acquistati a titolo oneroso da meno di cinque anni (per cui il calcolo avviene sulla base della differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo di imposta e il costo di acquisto del diritto stesso), e terreni non acquistati a titolo oneroso da meno di cinque anni (per cui la misura dell'imponibile dovrà essere determinata anche sulla base del valore attuale della piena proprietà del terreno agricolo).

⁹⁸ Chiarimento Agenzia delle Entrate con la risposta a interpello n. 365 del 3 luglio 2023. La base imponibile per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali è costituita dal 'valore' del bene o del diritto alla data dell'atto.

to dall'impresa agricola e che resta all'imprenditore e ai suoi familiari, una volta pagati i salari, gli affitti e gli interessi passivi⁹⁹ ed è uno degli indicatori dell'andamento del reddito agricolo richiesto per monitorare gli impatti della nuova Pac 2023-2027¹⁰⁰. La stima di questo valore risente ovviamente delle oscillazioni dei prezzi agricoli: nel periodo 2015-2021 il suo valore medio è stimato in 15,8 miliardi di euro, mentre supera i 19 miliardi di euro nel 2023.

Considerando, dai dati pubblicati dal MEF, l'ammontare del reddito agrario dichiarato dall'insieme dei contribuenti persone fisiche (compreso il reddito eccedentario), del reddito imponibile delle società di persone qualificate come agricoltori e del reddito di impresa delle società di capitali della sezione A (compreso il reddito eccedentario degli allevamenti e delle serre), si giunge a un valore complessivo di circa 1,8 miliardi di euro nel 2021¹⁰¹. Rapportando questo valore all'*entrepreneurial income* stimato dai dati Eurostat dei conti economici dell'agricoltura (CEA) in 15,8 miliardi per il 2021, si ottiene un rapporto di circa l'11%.

Tabella 5.13. Confronto tra i redditi agricoli imponibili e la stima dell'*entrepreneurial income* (milioni di euro).

	2021
Reddito agrario dichiarato (tutte le PF)*	671,49
Redditi d'impresa (PF, Sezione A - Agricoltura)	179,71
Reddito imponibile Società di persone (classificate come "agricoltori")	201,25
Reddito lordo Società di capitali (Sezione A - Agricoltura)	716,36
Totale Redditi imponibili	1.768,81
Stima Entrepreneurial Income (CEA)	15.762,28
Incidenza	11%

*Reddito agrario compresi redditi eccedenti di allevamenti e serre e altri redditi da attività connesse.

Fonte: elaborazioni su dati MEF (dichiarazioni Irpef e Ires) e Eurostat, CEA.

Si tratta di una stima grossolana e dunque puramente indicativa, riferita ai redditi fiscali che sono individuabili nelle statistiche pubblicate e più in generale a dati rilevati da fonti diverse per fini differenti, ma che fornisce una prima stima della notevole distanza tra base effettiva e base potenziale

⁹⁹ Reddito netto dell'imprenditore = Reddito netto dei fattori agricoli – Salari – Affitti (canoni di affitto) – Interessi pagati, dove il Reddito netto dei fattori è dato dal Valore Aggiunto al costo dei fattori (al netto degli ammortamenti) più i Contributi netti. Questi ultimi comprendono i contributi ai prodotti e alla produzione, al netto delle imposte sui prodotti e sulla produzione. Cfr. Eurostat, EEA Manual, 2023 edition.

¹⁰⁰ Cfr. PSP 2023-2027, Allegato I, L'Italia e la Pac post 2020 – Policy Brief 1.

¹⁰¹ Questo valore come descritto nella tabella 13 comprende anche il reddito d'impresa degli agricoltori persone fisiche che hanno optato per la contabilità ordinaria o semplificata.

dell'agricoltura. Si tratta di una distanza che misura innanzitutto un deficit di trasparenza del sistema di prelievo, tanto più se al quadro si aggiungono le sperequazioni determinate dagli attuali meccanismi di allocazione dei premi diretti della PAC.

Considerazioni conclusive

Il trattamento fiscale della proprietà dei terreni e del reddito agricolo ha riscosso recentemente notevole attenzione perché è il punto di snodo di diverse questioni, non sempre facilmente riconducibili a coerenza. Come più volte discusso, il sistema attuale è in gran parte frutto di una stratificazione storica che vede il suo perno nel sistema catastale, impiantato nel periodo immediatamente seguente all'unità di Italia e aggiornato nel dopoguerra ma fermo, a parte coefficienti di rivalutazione uniformi, alla fine degli anni Settanta. Si tratta di uno strumento non più rispondente alle esigenze di un sistema di prelievo che voglia mantenere i principi di equità, efficienza e capacità di adattamento al mutare delle redditività delle diverse produzioni¹⁰². Questo immobilismo pone questioni rilevanti. In mancanza di un aggiornamento frequente delle tariffe catastali, emerge una forte iniquità orizzontale e verticale per il fatto che le tendenze del mercato agroalimentare mondiale e le condizioni climatiche hanno profondamente alterato le redditività relative dei vari settori di coltura o anche le redditività potenziali dei terreni. Il progressivo disaccoppiamento dei contributi PAC ha favorito più frequenti cambiamenti nelle scelte di coltivazione e allevamento e ormai da diversi anni con il cadere del sostegno dei prezzi è aumentata la sensibilità dei prezzi dei prodotti agricoli alle dinamiche dei mercati internazionali delle commodity. Inoltre, il sistema catastale così come concepito non tiene il passo con le evoluzioni delle redditività (e costi) derivanti dai cambiamenti nelle pratiche e tipologie di coltivazione: si tratta ad esempio, a parità di coltura, dell'utilizzo di pratiche biologiche, rispetto alle convenzionali (attualmente il 'bio' riguarda il 17% della SAU Italiana), o della crescita del fatturato delle principali produzioni a indicazione geografica (DOP e IGP). Più in generale è aumentato lo spettro delle possibili modalità di gestione e organizzazione delle aziende e di tecniche produttive che si riscontrano nel settore, anche in funzione della possibilità di accedere alle tecnologie più innovative.

Dall'altro lato la bassa imposizione fiscale unita al vigente sistema dei titoli dei premi diretti PAC hanno perpetuato il mantenimento di terreni con attività agricola minima e gestione non imprenditoriale, nel tentativo di contrastare l'abbandono delle terre agricole. Tuttavia, si è allo stesso tempo contribuito a mantenere in vita anche aziende marginali, la cui sopravvivenza è fortemente dipendente dal sistema di agevolazioni tributarie e sostegni pub-

¹⁰² Sul tema del distacco dei valori catastali dai valori di mercato e sulla conseguente iniquità dell'attuale sistema si vedano Agosta et al (2023).

blici¹⁰³. Entrambi i fattori, quello fiscale e quello dei contributi diretti basati sui titoli generano sperequazioni all'interno del settore difficilmente giustificabili.

Tuttavia, se fino a poco tempo fa si sarebbe potuta contestare l'appropriatezza di un sistema di reddito normale (catastale) di fronte all'articolo 53 della costituzione e, in particolare, del modello del reddito entrata dell'Irpef, le evoluzioni più recenti della tassazione sui redditi delle persone fisiche, che sembrano spingere verso la cedolarizzazione e la forfetizzazione, rendono meno forte il contrasto con la realtà del prelievo degli altri settori produttivi.

Il maggiore limite che si incontra ad analizzare il sistema di prelievo attuale è comunque quello conoscitivo, dove fonti diverse che hanno campi di rilevazione con logiche non coincidenti compongono un puzzle difficile da mettere a sistema, in cui non si conosce con esattezza nemmeno il numero dei proprietari di terreni agricoli.

Viene da pensare che tale carenza conoscitiva, elemento di base per il congelamento del prelievo fiscale negli ultimi cinquanta anni, sia uno degli strumenti con cui si è ritenuto di sostenere – in modo totalmente indiretto – il reddito disponibile del settore. Un sistema di prelievo antico e molto molto lieve è stato il modo di riconoscere, ma senza una reale e moderna valorizzazione, il ruolo essenziale che il settore agricolo ricopre per l'economia, l'ambiente e la salute del paese. Il mancato aggiornamento dei valori catastali significa, in termini generali, non ancorare la base imponibile ai valori reali dei valori prodotti: la base imponibile infatti risulta, per la media dei contribuenti che dichiarano reddito dominicale e agrario, inferiore ai 500 euro (se considerati congiuntamente), quando il valore dei beni prodotti dal settore farebbe pensare a valori molto superiori. La trasparenza del sistema di prelievo e l'equità orizzontale (inter- e intra-settoriale) ne escono totalmente sacrificate. Esistono inoltre moltissimi provvedimenti di esenzione (da quella sul reddito dominicale alternativo all'IMU, a esenzioni sull'IMU, sull'Irap e sull'Irpef in specifiche condizioni, sul gasolio agricolo)¹⁰⁴ e regimi speciali (come il regime IVA) che determinano un sistema di prelievo (già su basi imponibili sganciate dall'evoluzione dell'economia) impossibile da leggere in modo unitario. A questo si può aggiungere la disciplina delle attività connesse come la trasformazione dei prodotti, l'ospitalità e la produzione di energia rinnovabile, che sono attratte per le questioni fiscali nel reddito agricolo, identificando un trattamento tributario differenziato e potenzialmente di favore rispetto ad altri settori economici. Nonostante sia indubbia la necessità di favorire la diversificazione delle entrate e dei redditi degli agricoltori, come forma di gestione degli alti rischi di mercato e di reddito, e di far aumentare la quota di valore aggiunto che resta allo stesso agricoltore incorporando fasi della spesso lunga e squilibrata filiera 'dal campo alla tavola' (eseguendo in proprio la

¹⁰³ Su questo aspetto vedi ad es. l'analisi cluster sulle tipologie di aziende effettuata sul settore olivicolo con i dati del Censimento 2010 in Ismea (2014).

¹⁰⁴ Il Rapporto sulle spese Fiscali per il 2023 valutava queste esenzioni in circa 2,5 miliardi di euro. Si veda l'Appendice.

trasformazione, il confezionamento e la vendita diretta), il sacrificio in termini di trasparenza, equità ed efficienza del prelievo è palese.

In tema di attività connesse, all'obiettivo del sostegno ai redditi si aggiunge il sostegno all'occupazione in agricoltura per mantenere vitale il tessuto socio-economico delle zone rurali, assicurando anche il presidio umano sul territorio e il patrimonio naturale. È innegabile che tutto ciò può confliggere con le istanze dei settori contigui (ad esempio gli alberghi) ma soggetti a tassazione ordinaria, ed è dunque importante che il vincolo della principalità dell'agricoltura sia stringente in modo che le attività connesse non assumano dimensioni tali da alterare gli equilibri di competizione economica fra attività simili, svolte da operatori soggetti a trattamenti tributari completamente diversi. Allo stesso modo, la possibilità di produrre energie rinnovabili sui terreni agricoli, auspicabile per raggiungere gli obiettivi nazionali di decarbonizzazione e per integrare le entrate degli agricoltori, deve trovare un punto di equilibrio e non sostituire la produzione agricola o stravolgere i prezzi dei terreni agricoli.

L'elasticità alle convenienze fiscali in questo settore è andata via via incrementando. Si è infatti documentato che le agevolazioni all'affitto della terra abbiano visto crescere vistosamente la quota della superficie utilizzata in affitto e che il numero di imprenditori agricoli giovani qualificabili come coltivatori diretti o IAP sia fortemente cresciuto negli ultimi anni in relazione alle agevolazioni, sebbene i numeri assoluti siano ben lontani dal garantire un effettivo ricambio generazionale nel settore. Le aziende agricole, che sono considerevolmente diminuite in numero negli ultimi decenni, hanno così ampliato la dimensione media e intrapreso innovazioni gestionali andando verso una maggiore imprenditorialità, e hanno assunto in quota crescente la veste di impresa con personalità giuridica. Tuttavia, rimangono molti elementi critici. Il settore nel suo complesso (e un numero consistente di aziende) soffre di una generale redditività insufficiente, minacciata dalle evoluzioni climatiche, e mancano spinte sufficienti (e la convenienza) per investire ad ampio raggio in infrastrutture e spese di adattamento climatico. Nel contempo, politiche in grado di fermare davvero lo spopolamento delle aree interne e l'abbandono dei terreni montani ancora non sembrano essere state individuate e l'invecchiamento della popolazione e la migrazione interna verso le aree urbanizzate del Nord non possono che enfatizzare le tendenze in atto.

Bibliografia

- Agenzia delle Entrate. 2021. *Il sistema catastale*.
- Agenzia delle Entrate. 2024. *Osservatorio del Mercato Immobiliare, Terreni – Statistiche IV Trimestre 2023*, 7 marzo 2024.
- Agosta, M., Di Franco, C. P., Schimmenti, E., Ascianto, A. 2022. "The Land Cadastre in Italy and some fiscal implications: a case study." *Aestimium* 81.
- Barberis, C. (a cura di). 2013. *Capitale umano e stratificazione sociale nell'Italia agricola secondo il 6° Censimento generale dell'Agricoltura 2010*, Istat.
- Biagioli, G. 1987. *Analisi di alcune fonti toscane: catasti, statistiche, censimenti*. Roma: Publications de l'École Française de Rome, 61-98.
- Botarelli, S. 2017. "La revisione del 1988: un'occasione mancata." In Cristofaro (2017).

- Cavazzuti, F., Di Pietro, A. 1994. *Fisco e sistemi fiscali*. Roma: Enciclopedia Treccani delle Scienze Sociali, Vol. IV, 137-58.
- Crea. 2022. *Annuario dell'agricoltura italiana 2021*.
- Crea. 2023. *Annuario dell'agricoltura italiana 2022*.
- Cristofaro, A. 2017. *Fisco e Agricoltura: una difficile convivenza*, Collana Economia Applicata, Dipartimento di Scienze Economiche e Sociali, Università Politecnica delle Marche.
- Di Majo, A. 2017. "I problemi dell'imposizione: la teoria." In Cristofaro (2017).
- Di Majo, A. 2012. "Il prelievo tributario sui redditi delle imprese agrarie." *QA Rivista dell'associazione Rossi Doria* 3.
- Einaudi, L. 1924. "La terra e l'imposta." *Annali di Economia* 1(1): 37-215.
- Einaudi, L. 1932. "Contributi fisiocratici alla teoria dell'ottima imposta." In *Atti della R. Accademia delle scienze di Torino*, 433-56 e *Saggi sul risparmio e l'imposta*, 331-61. Torino: Einaudi.
- Einaudi, L. 1948. "Quanti sono in Italia i proprietari di terre?" *Risorgimento liberale*, 25 aprile.
- Inea. 1956. *La distribuzione della proprietà fondiaria in Italia*, Relazione generale a cura di Giuseppe Medici, Roma.
- Inps. 2023. *Statistiche in breve, Mondo Agricolo anno 2022, novembre 2023*.
- Ismea. 2014. *Le aziende olivicole nel 6° Censimento Generale dell'Agricoltura: un'analisi delle tipologie di aziende, Piano di settore olivicolo-oleario*.
- Ismea-RRN. 2016. *Agriturismo e multifunzionalità dell'azienda agricola, strumenti e tecniche per il management*.
- Ismea-RRN. 2022a, 2024a. *Giovani e agricoltura, Rapporto 2022 e Rapporto 2024*.
- Ismea-RRN. 2022b, 2024b. *Agriturismo e multifunzionalità, Rapporto 2022 e Rapporto 2023*.
- Istat. 2022. *7° Censimento generale dell'agricoltura: primi risultati*.
- Messedaglia, A. 1936. *Il catasto e la perequazione*. Bologna: Licinio Cappelli.
- OECD. 2019. *Taxation in agriculture, Working Party on Agricultural Policies and Markets*.
- Pantini, D., Spigola, M. 2010. "L'hobby farming in Italia: evidenze e prospettive." *Agriregionieuropa* 6, 21.
- Pianeta PSR. 2022. *La capitalizzazione dei sussidi PAC nei canoni di affitto e nei prezzi di vendita dei terreni agricoli nell'Unione Europea*, 109, gennaio.
- Schwerhoff, G., Edenhofer, O., Fleurbaey, M. 2020. "Taxation of economic rents." *Journal of Economic Surveys* 34(2): 398-423.
- Sorbi, U. 1985. *Struttura e principali modalità di stima dei catasti senese e fiorentino del XIV e XV secolo*. Firenze: Firenze University Press.

Appendice: Le spese fiscali in agricoltura

I trattamenti agevolativi previsti per il settore agricolo determinano una riduzione del gettito e compaiono dunque nel Rapporto sulle Spese Fiscali pubblicato annualmente dal MEF come allegato al disegno di legge di Bilancio. Per l'anno 2023 il valore complessivo dei trattamenti di favore supera i 2,4 miliardi, di cui oltre la metà dovuti all'esenzione del gasolio agricolo dall'accisa sugli oli minerali e al regime speciale Iva. Si tratta nel complesso di 36 voci che riguardano prelievi erariali e una decina che riguardano i tributi locali e che spaziano

dal regime Iva speciale per i prodotti agricoli, alla riduzione delle imposte di registro sulla riduzione dei terreni, fino alle esenzioni Irpef e Irap¹⁰⁵.

I sussidi fiscali: totale e principali voci.

Totale	- 2.268,3
Prodotti energetici per usi agricoli	- 1.206,4
Regime speciale Iva	- 352,3
Esenzione Irpef	- 237,6
Esenzione Irap	- 226,0
Riduzione imposte per locazioni o trasferimenti	- 246,0

Fonte: MEF, Rapporto sulle Spese Fiscali per il 2023.

Il tema delle spese fiscali in agricoltura risulta uno dei campi dove è più difficile la comparazione internazionale, proprio per la sovrapposizione di schemi di agevolazione che rendono complicata una stima in termini di gettito (OECD, 2019). Tra gli elementi di più immediata comparazione si può richiamare l'esenzione delle accise sui prodotti energetici per usi agricoli: per il 2018 l'Italia e la Francia hanno ad esempio uno stesso ammontare di spesa fiscale dovuta all'esenzione delle accise (circa 1,1 miliardi), la più elevata tra i paesi OECD. In termini di rapporto con il valore della produzione agricola, l'esenzione pesa meno per la Francia (1,5%) rispetto all'Italia (2%), ma è molto più consistente per Estonia e Lettonia dove supera il 3,5%¹⁰⁶.

¹⁰⁵ Non per tutte le voci contenute nel Rapporto Sulle Spese Fiscali è presente una quantificazione, e anche per quelle relative alle attività o ai terreni agricoli non sono disponibili tutti i dati.

¹⁰⁶ OECD (2019, 63-64).

L'area interna del Valdarno-Valdisieve, Mugello, Val Bisenzio

Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Federico Martellozzo

La parte centrale dell'appennino tosco-emiliano che interessa la parte medio-alta dei bacini dei fiumi Bisenzio e Sieve sul versante tirrenico e Santerno sul versante adriatico si può grossolanamente identificare con il termine di Montagna Fiorentina. Essa si compone di Mugello, media Valdisieve e Val Bisenzio per la parte più a sud e della Romagna Toscana per la parte oltre il crinale, incluso il comune di San Godenzo. Le quattro zone sono morfologicamente e storicamente distinte. In particolare, la Val Bisenzio per i suoi caratteri geomorfologici è qualche volta assimilata alla Montagna Pistoiese.

L'area progetto SNAI: identificazione e intersezione con altre classificazioni del territorio

Ai fini dell'indagine sulla proprietà fondiaria si è scelto di riferirsi ad un gruppo di comuni dell'Appennino Toscano individuato come area progetto per la programmazione 2021-27 dalla Strategia per le Aree Interne (SNAI). Partendo dalla natura policentrica dell'Italia, caratterizzata da una rete di poli (singoli comuni o gruppi di comuni contermini) attorno a cui gravitano gli altri comuni con diversi livelli di perifericità, la SNAI individua nei tempi medi di percorrenza per raggiungere i poli ed i loro servizi essenziali (istruzione, sanità e mobilità), l'elemento

Gianluca Stefani, University of Florence, Italy, gianluca.stefani@unifi.it

Maria Chiara Cecchetti, University of Florence, Italy, mariachiara.cecchetti@unifi.it, 0009-0008-3094-7699

Andrea Bucelli, University of Florence, Italy, andrea.bucelli@unifi.it, 0000-0002-6386-3618

Federico Martellozzo, University of Florence, Italy, federico.martellozzo@unifi.it, 0000-0002-3142-2543

Maria Grazia Pazienza, University of Florence, Italy, mariagrazia.pazienza@unifi.it, 0000-0002-9504-6313

Bruno Vecchio, University of Florence, Italy, bruno.vecchio1@gmail.com

Referee List (DOI 10.36253/fup_referee_list)

FUP Best Practice in Scholarly Publishing (DOI 10.36253/fup_best_practice)

Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Andrea Bucelli, Federico Martellozzo, Maria Grazia Pazienza, Bruno Vecchio, *La proprietà fondiaria nelle aree interne. Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio*, © 2025 Author(s), CC BY 4.0, published by Firenze University Press, ISBN 979-12-215-0691-4, DOI 10.36253/979-12-215-0691-4

chiave per misurare il grado di perifericità di un comune¹. In questo modo, si possono classificare i comuni in poli, cintura, intermedi, periferici ed ultra-periferici (Barca et al. 2014). Di norma, le aree progetto della SNAI dovrebbero contenere solo comuni appartenenti alle ultime tre categorie. Con delibera del 20 giugno 2022 la Regione Toscana ha riconfermato come una delle 6 aree progetto toscane l'area Valdarno-Valdisieve, Mugello, Val Bisenzio, confermando in gran parte l'omonima area già inserita nella SNAI nella precedente programmazione 2014-20.

Tabella 6.1. Caratteristiche territoriali, demografiche e istituzionali dell'area Valdarno-Valdisieve, Mugello, Val Bisenzio.

Nome Comune	Perifericità al 2020	Sup. Km ²	Pop 2022	Var Pop.		Unione Co- muni 2021	Sottozona
				47-22	SLL 2011		
Cantagallo	E-Periferico	95,62	3.096	-29%	948_Prato	UC Val di Bisenzio	Valbisenzio
Vaiano	D-Intermedio	34,11	9.925	58%	948_Prato	UC Val di Bisenzio	Valbisenzio
Vernio	E-Periferico	63,38	6.105	-21%	948_Prato	UC Val di Bisenzio	Valbisenzio
Barberino di Mugello	D-Intermedio	133,33	10.902	3%	912_Borgo San Lorenzo	UCM Mugello	Mugello
Borgo San Lorenzo	E-Periferico	146,36	18.143	13%	912_Borgo San Lorenzo	UCM Mugello	Mugello
Dicomano	D-Intermedio	61,63	5.449	22%	912_Borgo San Lorenzo	UCM Mugello	Mugello
Vicchio	E-Periferico	138,86	8.023	-26%	912_Borgo San Lorenzo	UCM Mugello	Mugello
Scarpe- ria e San Piero	E-Periferico	115,81	12.010	12%	912_Borgo San Lorenzo	UCM Mugello	Mugello
Firenze zuola	E-Periferico	271,96	4.415	-57%	916_Firen- zuola	UCM Mugello	Romagna Tosc.
Marradi	E-Periferico	154,05	2.899	-61%	827_Faenza	UCM Mugello	Romagna Tosc.
Palazuolo sul Senio	E-Periferico	109,1	1.111	-67%	916_Firen- zuola	UCM Mugello	Romagna Tosc.
San Godenzo	E-Periferico	99,2	1.055	-66%	912_Borgo San Lorenzo	UC Valdarn- no_Sieve	Romagna Tosc.
Rufina	C-Cintura	45,88	7.109	11%	915_Firenze	UC Valdarn- no_Sieve	Valdisieve
Londa	D-Intermedio	59,29	1.829	-11%	915_Firenze	UC Valdarn- no_Sieve	Valdisieve

Fonte: Regione Toscana, ISTAT e Bandettini (1961).

¹ In particolare sono considerati cintura i comuni distanti meno di 27 minuti da un polo, intermedi quelli con tempi di percorrenza tra 27 e 40 minuti, periferici quelli con tempi tra 40 e 66 minuti ed ultra periferici quelli distanti più di 66 minuti.

L'area progetto in questione si estende per circa 153 mila ettari con una popolazione al 2022 di poco più di 92 mila abitanti, in calo dell'11% dai quasi 104 mila abitanti rilevati nel 1947, l'anno dell'indagine sulla proprietà fondiaria dell'INEA (Tabella 6.1). Tuttavia, il *trend* demografico di lungo periodo dei 14 comuni dell'area appare fortemente differenziato tra l'incremento di popolazione del 50% registrato a Vaiano ed il decremento del 67% di Palazzuolo sul Senio.

Amministrativamente i comuni ricadono per la maggior parte nella provincia di Firenze e per la sola Valbisenzio in provincia di Prato. I comuni dell'area sono aggregati, per l'esercizio congiunto di alcune funzioni di loro competenza, in tre unioni comunali: l'Unione Montana dei Comuni del Mugello e l'Unione dei Comuni della Val Bisenzio, interamente ricomprese nell'area progetto SNAI, ed infine l'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve che comprende anche comuni esterni all'area progetto.

Dal punto di vista delle relazioni socioeconomiche attualmente esistenti sul territorio, l'area progetto interseca ben 5 sistemi locali del lavoro (SLL) che, come è noto, sono costruiti basandosi sul principio del massimo autocontenimento dei flussi di pendolarismo casa-lavoro. Di questi solo due sono interamente compresi nell'area progetto: Firenzuola e Borgo San Lorenzo. Le specializzazioni settoriali più evidenti sono quelle nella metalmeccanica e lavorazione metalli per Borgo San Lorenzo e nell'industria estrattiva per Firenzuola. Considerando solo i due SLL interamente ricompresi nell'area, l'IRPET (2023) ha stimato in 1,3 miliardi il valore aggiunto dell'area, pari a circa l'1.3 % del valore aggiunto della Toscana.

Sottozone o Valli

La Montagna Fiorentina è un'area che si presenta differenziata sia per gli aspetti geomorfologici, che saranno illustrati di seguito, sia per gli assetti istituzionali e le caratteristiche socioeconomiche. Per questo motivo l'area è stata suddivisa in 4 sottozone individuate considerando sia le caratteristiche geomorfologiche sia gli assetti amministrativi ed in particolare le unioni dei comuni.

La prima zona che si presenta morfologicamente ed amministrativamente distinta dalle altre è la Val Bisenzio. Costituita dai comuni di Vernio, Cantagallo e Vaiano, ha la sua particolarità nell'essere una valle che collega direttamente il crinale alla pianura, come avviene nella montagna Pistoiese. La storia economica della valle è sempre stata influenzata da quella della città di Prato, che anche oggi ne costituisce il polo di riferimento. È invece scarsamente collegata con il resto dell'area progetto mentre è ben collegata sia con la pianura sia con il versante bolognese; essa corrisponde alla regione agraria² Alto Bisenzio.

² Secondo l'ISTAT (2006), la regione agraria è costituita da «gruppi di comuni secondo regole di continuità territoriale omogenee in relazione a determinate caratteristiche naturali ed agrarie e, successivamente, aggregati per zona altimetrica».

La seconda zona interessa la conca intermontana del Mugello, corrispondente al corso superiore della Sieve. La zona è morfologicamente e storicamente omogenea anche nei rapporti con il capoluogo Firenze. È attraversata in direzioni nord-sud da diversi assi viari che la collegano con la pianura a sud e con l'Emilia e la Romagna a nord. Essa comprende i comuni di Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo, Scarperia e San Piero, Vicchio e Dicomano e corrisponde a parte della regione agraria Colline del Mugello.

La terza zona è stata identificata con parte della regione agraria individuata dall'ISTAT come Alto Santerno e Alto Lamone ma già conosciuta con il più evocativo termine di Romagna Toscana, termine che qui abbiamo adottato. La sottozona, pur differenziandosi per alcune caratteristiche morfologiche ed economiche (in particolare il comune di San Godenzo), è accomunata dagli elevati tassi di spopolamento nel lungo periodo e dal carattere montano.

Infine, l'ultima zona, Valdisieve, comprende i soli comuni di Rufina e Londa. Si tratta di una sottozona residuale, l'area è distinta morfologicamente dal Mugello perché il medio tratto della Sieve scorre incassato tra versanti più ripidi rispetto ai dolci pendii della conca mugellana. Anche se amministrativamente San Godenzo fa parte della stessa Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, questo comune è stato inserito nella zona Romagna Toscana per i suoi caratteri montani, decisamente diversi da quelli degli altri due comuni. I comuni della sottozona gravitano entrambi direttamente su Firenze come pendolarismo, mentre appartengono a due regioni agrarie distinte: Londa all'alto Santerno e Alto Lamone, Rufina alle Colline del Mugello.

La Montagna Fiorentina: caratteristiche geografiche

La Montagna Fiorentina e più specificatamente il Mugello in senso lato (inglobante Mugello propriamente detto, Valdisieve e Romagna Toscana) è una delle 6 regioni geografiche che compongono l'appennino toscano insieme a Lunigiana, Garfagnana, Montagna Pistoiese, Casentino e Valtiberina. Tutte queste regioni, eccetto la Montagna Pistoiese, si caratterizzano per la presenza di conche intermontane delimitate dal lato opposto al crinale appenninico da un insieme di rilievi una volta conosciuti con il nome di anti-appennini. Ognuna di queste regioni è attraversata da una propria rete di comunicazioni e da una gerarchia degli insediamenti funzionale al rapporto tra popolazione e risorse e alla relazione con le città e i poli della pianura. Il Mugello è la prima regione della sezione orientale dell'appennino toscano caratterizzata da minore elevazione del crinale appenninico e prevalenza di pendenze più dolci.

Greppi (1990) individua un indicatore che può aiutare a caratterizzare le diverse sezioni dell'Appennino, si tratta del rapporto tra la superficie teoricamente utilizzabile per i coltivi e la superficie totale, con la prima individuata da altitudine inferiore agli 800 metri e pendenze inferiori al 50%. In Mugello il rapporto raggiunge quasi il 65% contro una media dell'appennino Toscano di circa il 50% mentre nella Montagna Pistoiese il rapporto è pari ad un terzo. Di conseguenza nel Mugello la montagna (intesa come area a maggiore altitudine

e declività) «è solo un 'appendice dell'organizzazione del territorio centrata sulla conca e sui ripiani vallivi» (Greppi 1990, 126). Le particolari caratteristiche morfologiche si riflettono anche sull'uso del suolo. Con solo il 7,14 % (dato fine anni '70) di superficie a castagni il Mugello, insieme alla Valtiberina è l'area appenninica con la minore diffusione di questa coltura, che nelle altre zone ha caratterizzato fino a pochi decenni fa una vera e propria civiltà del castagno. Diversa invece è la situazione in Val Bisenzio dove il castagneto ha storicamente interessato quote di superficie più ampie ed il bosco e gli ambienti semi-naturali coprono attualmente oltre l'80% della superficie in confronto al 65% della conca del Mugello (dati Regione Toscana, Uso e copertura del suolo). Nel complesso il Mugello si caratterizza per una superficie boscata più ridotta rispetto alle altre regioni appenniniche a vantaggio dei coltivi in basso e dei prati pascoli in alto e questa ripartizione per macro-classi dell'uso del suolo si è mantenuta piuttosto stabile nel tempo.

L'assetto territoriale dell'area e gli usi del suolo prevalenti non possono essere compresi che considerando congiuntamente le caratteristiche geomorfologiche e la pressione della popolazione sulle risorse. La densità di popolazione del Mugello è oggi di 55 ab/kmq, quella della Val Bisenzio di poco meno di 100 ab/kmq, in calo rispetto all'immediato dopoguerra quando si erano raggiunti valori di 69 e 110 ab/kmq, rispettivamente.

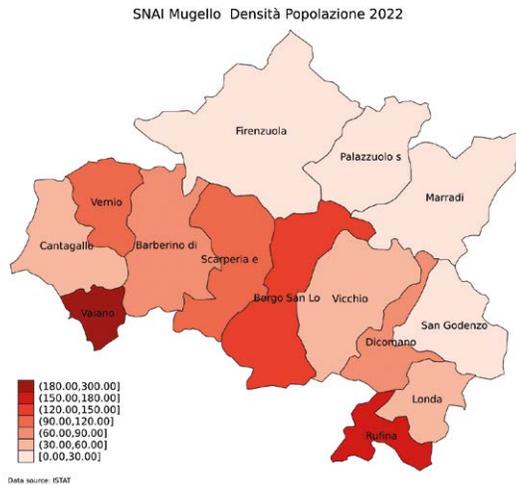


Figura 6.1. Densità della popolazione. Fonte: ns. elab. su dati ISTAT.

All'interno del Mugello, le sottozone presentano caratteristiche marcatamente diverse. In particolare, la Romagna Toscana ha una densità molto più bassa delle altre sottozone, con soli 15 abitanti /kmq. Queste sono le sole comunità della montagna fiorentina che insistono su un territorio completamente montano. La media Valdisevie presenta una densità di 85 ab/kmq, di poco inferiore a quella della conca mugellana propriamente detta (92 ab/Kmq). Mentre nel

1833 il Mugello era tra le zone appenniniche più densamente popolate (52,9 ab/kmq), se invece rapportiamo la popolazione a quella che Greppi individua come la sola superficie teoricamente coltivabile vediamo che aveva una densità minore a quella osservata in tutta la sezione occidentale dell'appennino toscano. Questa relativamente bassa densità teorica è indice di una pressione della popolazione sulle risorse molto inferiore a quella che si riscontrava nella montagna Pistoiese e nella Val Bisenzio dove, tuttavia, la vicinanza di Prato ha permesso fin dall'800 il mantenimento sul territorio di una densità maggiore grazie alla pluriattività delle famiglie.

Gli assetti insediativi della montagna non possono quindi essere compresi senza considerare lo stretto rapporto con gli insediamenti urbani nella piana ed in particolare Prato per la Val Bisenzio e Firenze per il Mugello. Tutto il territorio era funzionale alle città con le quali avvenivano scambi di merci (legname, derrate) e persone. Questo equilibrio che permane dall'età comunale si caratterizzava anche per una «dicotomia insediativa» (Azzari e Rombai 1990) che vedeva le fasce delle terrazze lacustri delle conche intermontane organizzate secondo gli schemi della mezzadria appoderata e delle fattorie delle grandi proprietà dei cittadini mentre la vera e propria società della montagna basata sulla piccola proprietà contadina e sull'uso di beni collettivi è relegata, quando presente, nelle fasce più alte e più acclivi. Così in Mugello ad una intensa coltivazione delle aree meno acclivi e a quote più basse si contrapponeva una utilizzazione più estensiva delle fasce montane dove «anche la maglia poderale si allarga, quando non lascia il posto alle grandi proprietà che sono confluite nel demanio» (Greppi 1990, 213). È alla fine del '700 che nell'appennino toscano l'equilibrio si rompe con le riforme lorenesi che, alienando i patrimoni fondiari collettivi ed abolendo gli usi civici di legnatico, pascolo e semina, peggiorano le condizioni di vita di buona parte della popolazione della montagna. Da una parte i beni collettivi e pubblici alienati sono oggetto di eccessivi disboscamenti che causano il dissesto dei versanti, dall'altra le bonifiche in Maremma tolgono spazio vitale all'allevamento transumante. Ne consegue un aumento del movimento migratorio dalla montagna che da stagionale si trasforma spesso in definitivo (Ciuffetti 2015).

Tuttavia, sempre nel periodo lorenese i destini delle diverse aree dell'appennino toscano si differenziano: alcune aree si mostrano più dinamiche dal punto di vista economico sia nel campo dell'industria del legname e della zootecnia, sia nello sviluppo di un'impreditoria locale e delle prime manifatture. Fungono da volano a questa differenziazione le politiche lorenesi per le infrastrutture stradali. Nell'area mugellana, per esempio, a metà del '700 viene costruita la strada della Futa che consente lo sviluppo dei commerci per le comunità interessate dal tracciato, lo stesso avviene per le altre grandi infrastrutture viarie o ferroviarie che interessano l'area.

A partire dagli anni '20 del secolo passato e poi più rapidamente nel secondo dopoguerra, l'esodo rurale e la decrescita demografica hanno interessato gran parte dell'area la cui popolazione viene letteralmente drenata dall'attuale distretto metropolitano fiorentino-pratese.

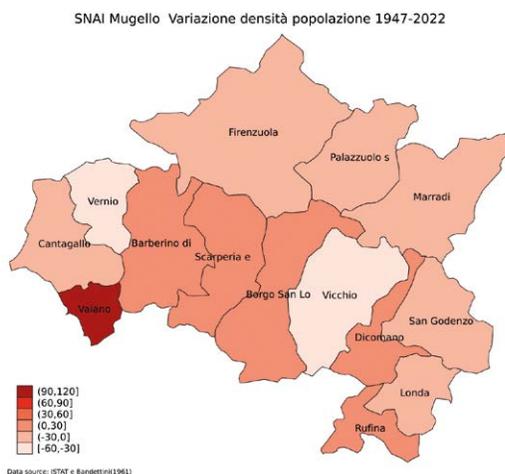


Figura 6.2. Variazione della densità della popolazione. Fonte: ns. elab. su dati ISTAT e Bandettini(1961).

Il declino demografico dal dopoguerra ad oggi interessa soprattutto le zone più remote (Romagna Toscana e alta val Bisenzio) ma anche comuni come Vicchio e Londa.

Nel secondo dopoguerra, poi, la crisi della mezzadria ridisegna le strutture agricole dell'area e lo stesso uso del suolo coltivato. Per il Mugello, il 34% della superficie coltivata condotta precedentemente a mezzadria risultava abbandonata già negli anni '60 (Cavet 1967). L'abbandono spesso si traduce in un ritorno del bosco nei poderi dove le condizioni sono più difficili, passando per le fasi intermedie del pascolo e del pascolo cespugliato, anche se in taluni casi il ritorno del bosco è effetto di scelte deliberate come per le piantagioni di conifere.

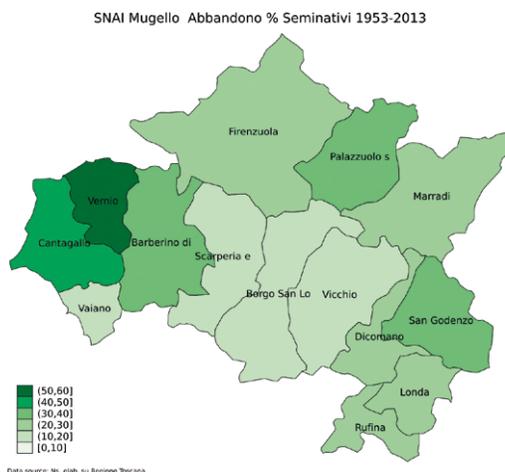


Figura 6.3. Abbandono. Fonte: ns. elab. su dati Regione Toscana.

Fenomeno comune a tutto l'appennino toscano, il ritorno del bosco contrasta con quanto avvenuto in altre zone della toscana e nella stessa montagna in passato. Il paesaggio aperto a coltivi e pascoli si riduce alterando anche la struttura produttiva ora che la pressione demografica sulle risorse è nettamente calata sia per il calo demografico sia per la differenziazione delle attività produttive. Nelle schede per sottozona emergerà con chiarezza che l'abbandono non interessa tanto le piccole proprietà concentrate nei fondivalle e intorno ai nuclei abitati quanto le proprietà più grandi situate nelle zone più elevate. Si tratta presumibilmente dei poderi abbandonati di cui scriveva il Cavet già nel 1967. Osservando la carta in figura 6.3, ottenuta da una elaborazione dei dati della Regione Toscana sull'uso e copertura del suolo, è evidente che il fenomeno, pur essendo generalizzato, si concentra in due zone: l'Alta Val Bisenzio con il confinante comune di Barberino di Mugello e la Romagna Toscana. In entrambi i casi si tratta di zone con altitudine media relativamente elevata e densità di popolazione relativamente bassa, peraltro interessate da calo demografico.

Alcuni risultati dell'indagine sulla proprietà fondiaria a livello comunale

Sono caratteristiche come l'altitudine media e la densità di popolazione che, nel piccolo campione di 14 comuni che costituisce l'area interna Mugello Valdisieve e Val Bisenzio, sembrano covariare insieme anche ad altri indicatori, come suggeriscono i coefficienti di correlazione di rango riportati in tabella 6.2. Alcuni degli indicatori sono stati ottenuti mediante l'analisi della proprietà fondiaria descritta nelle note metodologiche e i cui risultati saranno dettagliati per le 4 sottozone o valli in cui abbiamo diviso l'area: Valdarno, Valdisieve, Mugello e Val Bisenzio.

Tabella 6.2. Matrice delle correlazioni di rango.

	SAU_SAT	% semin. E pascoli abband.	ALTITUDINE.MEDIA	Ecolog 1C1a	Insediatori per 100 abit.	Insediatori per proprietà	DENSITA' POP.	GINI	Dispersione	% asp. proprietà <2Ha	K	SIMMONS
SAU_SAT	1,00											
ABB_PERC	-0,53	1,00										
ALTITUDINE.MED	-0,50	0,64	1,00									
Ecolog 1C1a		0,68	0,68	1,00								
INT_100		0,75	0,86	0,86	1,00							
INT_PR		0,49	0,53	0,72	0,62	1,00						
DENSITA'		0,57	-0,82	-0,68	-0,83	-0,73	1,00					
GINI								1,00				
DISP								-0,56	1,00			
SUP_0_2			-0,50		-0,63	0,78	-0,51	0,53	1,00			
K					-0,68	0,79	-0,53		0,87	1,00		
SIMMONS					-0,64	0,78			0,86	0,96	1,00	

Note: Sono mostrate solo correlazioni con un livello di significatività $p > 0,10$. L'ecoregione C1a corrisponde alla sottosezione Appennino Tosco Emiliano della Provincia Appenninica (ISTAT 2023). L'indicatore K di frammentazione è stato proposto da Januszewski e varia da 1 a 0 per proprietà molto frammentate analogamente all'indicatore proposto da Simmons (Demetriou 2014). L'indicatore DISP di dispersione è invece dato dalla distanza media del centroide di ogni particella rispetto al centroide medio dell'intera proprietà divisa per il raggio del cerchio di area uguale a quella della proprietà, è pari a zero per proprietà costituite da un'unica particella e cresce all'aumentare della dispersione della proprietà.

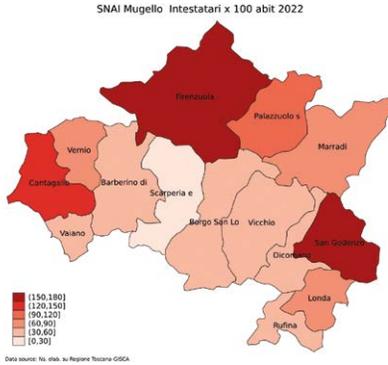


Figura 6.4. Intestatari di proprietà fondiaria per 100 abitanti. Fonte: ns. elab. su dati Agenzia delle Entrate - Catasto.

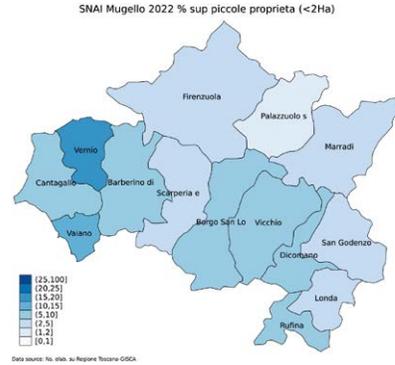


Figura 6.5. Piccole proprietà. Fonte: ns. elab. su dati Agenzia delle Entrate - Catasto.

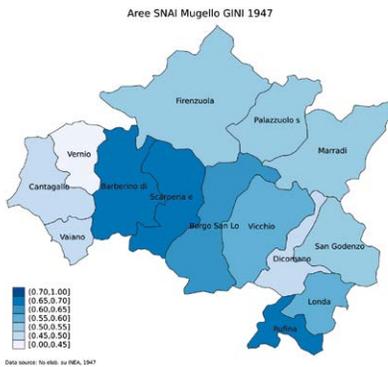


Figura 6.6. Indice di Gini 1947. Fonte: ns. elab. su INEA (1947).

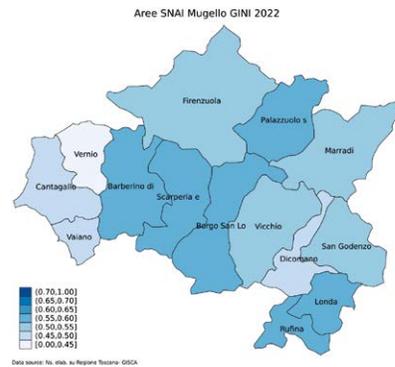


Figura 6.7. Indice di Gini 2022. Fonte: ns. elab. su dati Agenzia delle Entrate - Catasto.

In particolare, la percentuale di terreni dove si è reinsediato il bosco è positivamente correlata con due indicatori tecnici dello stato della proprietà fondiaria: il numero di intestatari per 100 abitanti e il numero medio di intestatari per proprietà. Il primo degli indicatori evidenzia lo squilibrio tra la popolazione residente e i proprietari. In caso di valori superiori a 100 indica un possibile disinteresse degli intestatari, emigrati altrove, per la gestione dei terreni in loco. Come si può notare dalla carta in figg. 6.4 e 6.5, questo indicatore assume valori particolarmente alti nei comuni di Cantagallo, Firenzuola e San Godenzo. Il secondo indicatore è anche esso in relazione con la scarsa attenzione verso la proprietà perché cresce quando non vengono eseguiti i frazionamenti in seguito alle successioni lasciando le proprietà indivise e quindi più difficili da gestire e/o alienare.

La densità della popolazione covaria con un gruppo di indicatori della frammentazione fondiaria, in particolare con la quota di superficie occupata dalle proprietà inferiori a due ettari, a sua volta correlata positivamente agli indicatori di frammentazione delle proprietà in più particelle (SIMMONS e K), probabil-

mente per l'effetto delle successioni ereditarie a loro volta legate alla dimensione delle famiglie. La densità di popolazione non sembra invece correlata con l'indicatore di dispersione della proprietà attorno al suo centroide geometrico (DISP).

Al dato della quota di piccole proprietà è negativamente correlato anche l'indice di Gini, un indicatore sintetico del grado di disuguaglianza di una distribuzione che varia da 0 nel caso in cui i terreni siano equamente distribuiti tra tutti i proprietari a 1 quando un solo proprietario detenga tutte i terreni. Nel Mugello-Val di Sieve l'indicatore era piuttosto basso già nel 1947 con l'eccezione dei comuni della conca mugellana e di Rufina ed è ulteriormente diminuito negli ultimi 75 anni (figg. 6.6 e 6.7) per effetto del frazionamento delle grandi proprietà.

Gli indicatori a livello comunale qui presentati confermano il dato storico-geografico di una Montagna Fiorentina che, oltre a differenziarsi in maniera pronunciata dall'alta Val Bisenzio, presenta a sua volta al suo interno realtà ben distinte in base ad una serie di indicatori ambientali e socio-demografici, tra cui si sono evidenziati quelli legati alla distribuzione della proprietà fondiaria. Questi ultimi indicatori sono stati ottenuti grazie ad un'indagine sui dati catastali elementari dei 14 comuni dell'area volta a riprodurre l'indagine INEA del 1947 sfruttando però l'attuale informatizzazione della base dati catastale e della sua rappresentazione grafica: nell'appendice che segue saranno forniti alcuni cenni sul metodo seguito unitamente ad alcune avvertenze per l'interpretazione dei dati. Le successive appendici invece approfondiranno per sottozona i risultati dell'indagine comparandoli in chiave dinamica con le precedenti indagini sulla proprietà fondiaria che hanno interessato gli stessi territori.

Bibliografia

- Azzari, M., Rombai, L. 1990. "La rottura degli equilibri. Il processo di ricolonizzazione della montagna toscana fra Sette e Ottocento." In Greppi, C. (a cura di). *Paesaggi dell'Appennino*, 33-53. Quadri ambientali della Toscana. Giunta Regionale Toscana, Marsilio.
- Bandettini, P. F. 1961. *La Popolazione della Toscana dal 1810 al 1959*. Firenze: Camera di Commercio Industria e Agricoltura – Scuola di Statistica dell'Università di Firenze.
- Barca, F., Casavola, P., Lucatelli, S. 2014. *Strategia nazionale per le Aree interne: definizione, obiettivi, strumenti e governance*, Materiali UVAL, 31.
- Cavet, J. 1967. "La vieille campagne toscane et la crise agricole: l'évolution rurale du Mugello depuis 1951." *Géocarrefour* 42(4): 329-94.
- Ciuffetti, A. 2015. "Usi civici e spazi collettivi nell'Italia centrale. Alcuni percorsi interpretativi tra economie di rete, capitalismi mercantili e sistemi territoriali locali." *Glocale* 9-10: 81-117.
- Demetriou, D. 2014. *The Development of an Integrated Planning and Decision Support System (IPDSS) for Land Consolidation*. Cham (CH): Springer.
- Greppi, C. 1990. "Le regioni appenniniche: fisionomie a confronto." In Greppi, C. (a cura di). *Paesaggi dell'Appennino*, 119-43. Quadri ambientali della Toscana. Giunta Regionale Toscana, Marsilio.
- INEA. 1947. *Indagine sulla distribuzione della proprietà fondiaria*. Toscana. Roma: Edizioni Italiane.

- IRPET. 2023. *Strategia regionale per le aree interne 2021-2027. Analisi del sistema produttivo*. Firenze: IRPET.
- ISTAT. 2023. *Classificazione dei Comuni secondo le Ecoregioni d'Italia. Nota metodologica*. Roma: Istituto Nazionale di Statistica.
- ISTAT. 2006. *Statistiche dell'Agricoltura anni 2001-2002*. Roma: Istituto Nazionale di Statistica.

APPENDICI

A1. Cenni sul metodo seguito nell'indagine

Gianluca Stefani, Federico Martellozzo

Le successive parti di questa appendice contengono le schede per sottozona (Val Bisenzio, Mugello, Alta Romagna e Valdisevie) con i risultati di una serie di indagini statistiche intese a ricostruire la distribuzione della proprietà fondiaria in base ai dati catastali correnti e alla carta dell'uso e copertura del suolo della Regione Toscana. In particolare, per ciascun territorio comunale, e per l'anno 2022, si sono analizzati i seguenti fenomeni:

- distribuzione della proprietà fondiaria per classi di ampiezza in termini di superficie a scala comunale e relativa mappatura grafica,
- distribuzione della proprietà fondiaria per classi di enti a scala comunale,
- distribuzione della proprietà fondiaria per numero di intestatari,
- ripartizione degli intestatari persone fisiche per classi di età,
- frammentazione e dispersione delle proprietà e proprietà silenti,
- relazione tra ampiezza della proprietà e macroclassi di uso del suolo,
- relazione tra ampiezza della proprietà e abbandono dei seminativi negli ultimi 70 anni.

I dati catastali

La maggior parte dei fenomeni elencati sopra sono stati analizzati mediante elaborazione di dati elementari provenienti dalle banche dati del catasto terreni Centro Regionale Servizi Catastali - GISCA – Regione Toscana. Come è noto il catasto terreni italiano è un catasto geometrico particellare che include informazioni sia di natura geometrica, sia di natura tabellare sull'unità minima di rilevazione costituita dalla particella catastale. La particella catastale è definita come una porzione continua di terreno, situata in un singolo comune, posseduta da una o più persone

Gianluca Stefani, University of Florence, Italy, gianluca.stefani@unifi.it

Maria Chiara Cecchetti, University of Florence, Italy, mariachiara.cecchetti@unifi.it, 0009-0008-3094-7699

Andrea Bucelli, University of Florence, Italy, andrea.bucelli@unifi.it, 0000-0002-6386-3618

Federico Martellozzo, University of Florence, Italy, federico.martellozzo@unifi.it, 0000-0002-3142-2543

Maria Grazia Pazienza, University of Florence, Italy, mariagrazia.pazienza@unifi.it, 0000-0002-9504-6313

Bruno Vecchio, University of Florence, Italy, bruno.vecchio1@gmail.com

Referee List (DOI 10.36253/fup_referee_list)

FUP Best Practice in Scholarly Publishing (DOI 10.36253/fup_best_practice)

Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Andrea Bucelli, Federico Martellozzo, Maria Grazia Pazienza, Bruno Vecchio, *La proprietà fondiaria nelle aree interne. Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio*, © 2025 Author(s), CC BY 4.0, published by Firenze University Press, ISBN 979-12-215-0691-4, DOI 10.36253/979-12-215-0691-4

fisiche o giuridiche, con la stessa qualità e classe di coltura. Gli archivi del sistema informativo catastale relativi al catasto terreni sono fundamentalmente due: l'archivio cartografico e l'archivio tabellare alfanumerico (Agenzia delle Entrate 2020).

Il primo, corrispondente alle vecchie mappe catastali cartacee, consiste per ogni comune in una collezione di file vettoriali (uno per ogni foglio di mappa in cui è suddiviso il territorio comunale) contenenti i dati geografici per la definizione della forma, dell'area e della posizione delle particelle catastali sul territorio comunale. I dati vengono forniti in formato *shapefile*: uno *shapefile* consiste in un file principale, un file indice e in una tabella di database. Il file principale contiene i dati delle geometrie con le relative liste dei vertici. Il file indice conserva gli indici delle geometrie ed il *dbase* conserva gli attributi delle geometrie. Nel caso del catasto le geometrie sono fornite con riferimento al sistema di coordinate geografico Gauss-Boaga.

L'archivio tabellare contiene informazioni fisico-tecniche, giuridiche ed economiche legate a ciascuna particella catastale:

- identificativo (comune, foglio di mappa, eventuale sezione, numero della particella),
- qualità di coltura (es. seminativo) o uso permesso per le particelle (es. cimitero o lavatoio),
- classe di produttività,
- consistenza in Ha, are e centiare,
- reddito dominicale e agrario,
- dati sul possessore, denominazione, codice fiscale, sesso e data di nascita se persona fisica, titolo e quota di possesso,
- dati sulle mutazioni della particella nel tempo sia relativamente a cambiamenti relativi al possesso sia relativi alle condizioni fisico-tecniche della particella (es., variazione della qualità della coltura).

L'archivio tabellare, un tempo organizzato in registri cartacei (partitario, schedario dei possessori, prontuario dei numeri di mappa), è ora disponibile in forma completamente informatizzata, organizzato come un database relazionale contenente tutte le mutazioni della particella nel tempo.

Le proprietà sono state analizzate nei riguardi di tutte le unità immobiliari comprese nella categoria catastale terreni. Tali beni rappresentano la quasi totalità del territorio, ne rimangono escluse le aree iscritte al catasto fabbricati, le strade pubbliche e i corsi di acqua esenti da estimo.

L'archivio tabellare è composto da più tabelle che possono essere raggruppate in tre tipi:

- tabelle terreni: contenenti un identificativo unico dell'immobile, gli elementi identificativi della particella e le caratteristiche tecnico-economiche (superficie qualità e classe di coltura), redditi dominicale e agrario, identificativi delle mutazioni iniziale e finale che hanno iniziato e concluso la situazione oggettiva della particella;
- tabelle soggetti: contenenti un identificativo del soggetto, nome, cognome, comune e data di nascita per le persone fisiche, denominazione e comune in cui è sita la sede per le persone giuridiche, codice fiscale

- tabelle titolarità: contenenti l'identificativo del soggetto titolare, l'identificativo dell'immobile, il tipo di diritto, la quota di possesso, il regime di possesso (in comunione, separazione, ecc.), identificativi delle mutazioni iniziale e finale che hanno iniziato e concluso la titolarità sull'immobile (Agenzia delle Entrate 2022).

L'unità statistica della nostra indagine è rappresentata dalla proprietà, che si definisce come l'insieme dei terreni su cui esercita la titolarità, in quanto proprietario o enfiteuta, la stessa persona/ente o lo stesso gruppo di persone/enti indipendentemente dalle quote di possesso. Nel ricostruire (o cumulare) le particelle della stessa proprietà, ci si è attenuti ai criteri illustrati da Mazzaferro (1981) il quale a sua volta aveva ricalcato i criteri dell'indagine INEA (1956). In particolare, sono stati considerati proprietari o enfiteuti i titolari dei diritti di proprietà, nuda proprietà, enfiteusi, proprietà per la superficie, colonia perpetua e comproprietà, in accordo con le normative fiscali. Non si sono quindi considerati i titolari di diritto di usufrutto e similari. Qualora gli stessi titolari di questi diritti ricorressero, anche con quote diverse, per più particelle, il gruppo di particelle è stato cumulato in un'unica proprietà indipendentemente dal fatto che le particelle fossero allibrate in partite diverse¹. Peraltro, la partita viene riportata in banca dati solo per le particelle che non hanno subito mutazioni nella titolarità dopo la nuova automazione della banca dati stessa, nel 2000.

I dati non sono quindi completamente comparabili con quelli delle precedenti indagini per l'evidente difficoltà incontrate dalle stesse indagini nell'effettuare un'accurata cumulazione basandosi su archivi cartacei. Tuttavia, come già evidenziato da INEA (1947), il numero di proprietà non si discostava molto dal numero di partite nella zona oggetto di indagine, variando dalle 93,8 proprietà per 100 partite di Dicomano alle 99,2 proprietà per 100 partite di Scarperia, che nel 1947 era un comune a sé.

L'indice di dispersione fondiaria, menzionato nel cap. 4, è stato calcolato utilizzando le coordinate dei centroidi delle particelle componenti ogni proprietà. Si è così ricavato il centroide medio della proprietà con coordinate pari alla media delle coordinate dei centroidi delle singole particelle e si è quindi calcolata la distanza media delle particelle dal centroide medio (Demetriou et al. 2013). Tale distanza media è stata infine riproporzionata dividendola per il raggio del cerchio di superficie pari a quella della proprietà. L'indice assume valore pari a zero nel caso di proprietà costituita da una singola particella ed aumenta con l'aumentare della distanza media tra le particelle

¹ La partita catastale identificava tutte le particelle catastali intestate ad una medesima ditta ovvero insieme di intestatari dell'immobile tenuto conto del tipo di diritto e delle quote di possesso. Per esempio «Mario Rossi proprietario per $\frac{1}{2}$ Adele Bianchi proprietaria per $\frac{1}{2}$ » e «Mario Rossi proprietario per $\frac{3}{4}$ Adele Bianchi proprietaria per $\frac{1}{4}$ » sono due ditte diverse anche se, ai fini del presente lavoro, fanno parte della stessa proprietà.

Gli indici di frammentazione fondiaria calcolati per ogni proprietà ed utilizzati nel cap. 4, sono quelli di Simmons (o indice FI) e di Januszewski (indice K). Il primo si ottiene dalla seguente formula:

$$FI = \frac{\sum_{i=1}^n a_i^2}{A^2}$$

Dove n è il numero delle particelle componenti la proprietà, a è l'area della singola particella e A quella della proprietà nel complesso. Un indice pari a 1 indica una proprietà accorpata, costituita da una singola particella, valori prossimi allo zero indicano invece proprietà molto frammentate.

L'indice di Januszewski può essere ottenuto dalla seguente formula:

$$K = \frac{\sqrt{\sum_{i=1}^n a_i}}{\sum_{i=1}^n \sqrt{a_i}}$$

Anche in questo, caso l'indice assume valore 1 per proprietà completamente accorpate e tende a zero per proprietà molto frammentate. L'indice di Januszewski diminuisce con proporzione inversa al numero di particelle mentre aumenta con la diminuzione del range di dimensioni delle particelle e quando l'area complessiva delle particelle più grandi aumenta e quella delle particelle più piccole diminuisce (Demetriou 2014).

Infine, si sono classificate come 'silenti' le proprietà fondiaria in cui tutti gli intestatari sono ultracentenari oppure vengano indicati in archivio con denominazioni desuete che fanno uso del patronimico, ad esempio 'Francesco fu Gaetano'. Le proprietà parzialmente 'silenti' sono invece quelle in cui almeno uno degli intestatari sia del tipo sopra indicato.

I dati sull'uso del suolo

I dati sull'uso del suolo al 2019 sono stati ricavati dalla cartografia tematica della Regione Toscana sull' Uso e Copertura del suolo. La cartografia, in scala 1:10000, è completamente informatizzata e disponibile sotto forma di archivio in formato *shapefile*. I dati vettoriali del database dell'Uso e Copertura del Suolo sono forniti in coordinate Gauss-Boaga Fuso Ovest (codice EPSG:3003). L'archivio della Regione Toscana si basa sulla fotointerpretazione delle ortofoto digitali AGEA, alla scala 1:10000. Le classi di uso del suolo sono congruenti con il III livello del sistema europeo di mappatura dell'uso e copertura del suolo del progetto CORINE Land Cover (Regione Toscana 2012).

Mediante software per GIS, il *layer* dell'uso del suolo è stato unito al *layer* con i dati dello *shapefile* catastale a cui preventivamente erano state associate, per ogni particella, le informazioni relative alla proprietà di appartenenza (classe dimensionale, tipologia di intestatario, ecc..). Ricalcolando le aree dei poligoni

ottenuti dall'unione, di fatto tutte le intersezioni tra i poligoni sovrapposti, si sono poi calcolate le tabelle con le macroclassi di uso del suolo per classe dimensionale delle proprietà e le relative carte tematiche nelle appendici.

Per quanto riguarda la stima dell'abbandono dei fondi, si è usata come *proxy* l'area non boschiva nel 1954 che nel 2013 risultava a copertura boschiva. A tale scopo si sono elaborati i dati del progetto "Analisi dei cambiamenti della superficie forestale 1954-2013 della Regione Toscana". Tali dati, analogamente a quelli della carta dell'uso e copertura del suolo, sono forniti come archivio *shapefile* e sono stati ottenuti da fotointerpretazione di foto aeree del 1954, e delle ortofotocarte AGEA del 2013. Oggetto di rilevamento sono state le superfici coperte da boschi nel 1954 o nel 2013. In pratica è possibile con questi dati evidenziare i cambiamenti di uso del suolo delle classi 'agricolo' e non nel 1954, che sono 'transitate' nelle classi 'territori naturali' dando origine a boschi o ad aree naturali di neoformazione nel 2013. Elaborando il *database* con gli attributi delle geometrie, sono state considerate come abbandonate al bosco tutte le aree che risultavano seminativi o comunque non boscate nel 1954 e che invece erano coperte da boschi nel 2013 (Angeli et. al, s.d.). Sovrapponendo il *layer* dell'indagine ad un *layer* con i confini amministrativi dei comuni e intersecando i due *layer* è stato possibile produrre le statistiche sull'abbandono a livello comunale utilizzate nel cap. 4 e le carte tematiche delle appendici.

Bibliografia

- Agenzia delle Entrate. 2020. *The Italian Cadastral System. Edition 2020*. Roma: Directorate for Cadastral, Cartographic and Land Registration Services.
- Agenzia delle Entrate. 2022. *Tracciati forniture attualità e aggiornamento terreni*. Roma: Agenzia delle Entrate, 24 gennaio 2022, https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/266042/Tracciati_estrazioni_fabbricati_24012022.pdf (17/02/2025).
- Angeli L., Arcidiaco L., Del Piccolo A., Innocenti L., Magno R., Pellegrini N., Sabatini N., Zanchi B., Bottai L. s.d. ma 2014. *Analisi dei cambiamenti della superficie forestale 1954-2013 della Regione Toscana. Relazione Finale*. Firenze: Regione Toscana-Consorzio Lamma.
- Demetriou D. 2014. *The Development of an Integrated Planning and Decision Support System (IPDSS) for Land Consolidation*. Cham (CH): Springer.
- Demetriou, D., Stillwell, J., See, L. 2013. "A new methodology for measuring land fragmentation." *Computers, Environment and Urban Systems* 39: 71-80.
- INEA. 1956. *La distribuzione della proprietà fondiaria in Italia*, Vol. I. Roma: Edizioni Scientifiche.
- INEA. 1947. *Indagine sulla distribuzione della proprietà fondiaria. Toscana*. Roma: Edizioni Italiane.
- Mazzaferro L. 1981. "Lettura critica degli atti catastali e procedimenti per la raccolta e per l'elaborazione dei dati." in Regione Emilia-Romagna, Ente regionale di sviluppo Agricolo, *La proprietà fondiaria in Emilia Romagna*. Bologna: Zanichelli.
- Regione Toscana. 2012. *Specifiche Tecniche per l'acquisizione in formato digitale di dati geografici tematici. Uso e Copertura del Suolo della Regione Toscana*. Firenze: Regione Toscana, Consorzio Lamma.

A2. Val Bisenzio

Maria Chiara Cecchetti

I caratteri della Valle

La valle prende il nome dal fiume Bisenzio, che sorge nel comune di Cantagallo, come risultato della confluenza di altri corsi d'acqua, di cui il nome latino *Bis Entius*, letteralmente 'acque che confluiscono'. L'area è comunemente identificata con i comuni di Vernio, Cantagallo e Vaiano, ricompresi nella parte superiore del corso d'acqua fino allo sbocco nella pianura di Prato. La presenza del fiume ha caratterizzato l'economia della valle nel corso dei secoli favorendo la nascita di mulini, gualchiere, cartiere, fabbriche tessili e del rame e, in tempi più recenti, il prosperare di importanti imprese all'avanguardia nella produzione di preziosi tessuti. L'area si contraddistingue per una morfologia e un clima tipico delle zone appenniniche di cui fa parte, influenzando così anche la fisionomia dell'agricoltura del territorio che si caratterizza per culture e tecniche differenti a seconda dell'altimetria osservata (Zucchini 1932).

Tabella A2.1. Densità e popolazione in Val Bisenzio tra il 1933 e il 2022.

	Popolazione				Densità (ab/Ha)			
	1933	1947	1981	2022	1933	1947	1981	2022
Cantagallo	5035	4393	2547	3096	0,58	0,53	0,31	0,32
Vaiano	2883	6591	7947	9925	1,76	1,98	2,38	2,91
Vernio	8963	7213	5627	6105	1,44	1,35	1,05	0,96
Val Bisenzio	16881	18197	16121	19126	1,00	1,07	0,95	0,99

Fonte: Bandettini (1961) e ISTAT.

Gianluca Stefani, University of Florence, Italy, gianluca.stefani@unifi.it

Maria Chiara Cecchetti, University of Florence, Italy, mariachiara.cecchetti@unifi.it, 0009-0008-3094-7699

Andrea Bucelli, University of Florence, Italy, andrea.bucelli@unifi.it, 0000-0002-6386-3618

Federico Martellozzo, University of Florence, Italy, federico.martellozzo@unifi.it, 0000-0002-3142-2543

Maria Grazia Pazienza, University of Florence, Italy, mariagrazia.pazienza@unifi.it, 0000-0002-9504-6313

Bruno Vecchio, University of Florence, Italy, bruno.vecchio1@gmail.com

Referee List (DOI 10.36253/fup_referee_list)

FUP Best Practice in Scholarly Publishing (DOI 10.36253/fup_best_practice)

Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Andrea Bucelli, Federico Martellozzo, Maria Grazia Pazienza, Bruno Vecchio, *La proprietà fondiaria nelle aree interne. Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio*, © 2025 Author(s), CC BY 4.0, published by Firenze University Press, ISBN 979-12-215-0691-4, DOI 10.36253/979-12-215-0691-4

La presenza di una ricca rete infrastrutturale, a cui partecipa la linea ferroviaria Firenze-Prato-Bologna costruita nel 1934, e la presenza di una fiorente industria manifatturiera favoriscono la tenuta demografica dell'area. Diversamente da altre zone montane toscane, in cui a partire dalla metà del 1800 si registra una riduzione della popolazione, i comuni più marginali della valle, ovvero Vernio e Cantagallo, mostrano una densità abitativa crescente fino al 1920, quindi in controtendenza con l'andamento generale. In particolare, pur costituendo luoghi contrassegnati da una emigrazione stagionale o definitiva della popolazione locale, tale fenomeno risulta mascherato da un flusso migratorio di operai che trovano lavoro nella manifattura e nella costruzione della ferrovia locale (Zucchini 1932; Golzio 1933). Come evidenziato in Tabella A2.1, questo processo assume una tendenza inversa a partire dai successivi decenni del '900 con riduzione della popolazione e della densità abitativa per entrambi i comuni montani, che persegue fino ai giorni d'oggi. Un andamento opposto contraddistingue invece il comune di Vaiano dovuto molto probabilmente alla vicinanza con il centro principale di Prato.

L'area si caratterizza fin dai primi del '900 per attività agricole distinte a seconda delle diverse altimetrie (Cecchi 1988). Nelle zone caratterizzate da una migliore esposizione, i poderi sono intensamente coltivati con piante legnose (viti e ulivi) e da questi si passa a poderi di montagna attraverso zone coltivate a castagneti (Zucchini 1932). Nelle aree montane si registra come, anche dopo la metà degli anni '80, si continua a praticare un'agricoltura povera, imperniata su pochi capi di bestiame e organizzata attraverso la piccola proprietà contadina (Cecchi 1988). L'area della Val Bisenzio, così come in generale tutta la Toscana, si è contraddistinta inoltre per una marcata presenza del sistema mezzadrile, che domina principalmente le aree di pianura e di collina fino al secondo dopoguerra (Cianferoni 1990; Musotti 2001). Il sistema mezzadrile dell'area pratese, seppur contrattualmente uguale a quello regionale, presenta poderi di più piccola ampiezza e anche casi di aziende agricole la cui attività produttiva non è indirizzata esclusivamente all'auto-consumo ma anche a una più articolata commercializzazione di prodotti pregiati, quali vino e olio (Nucci et Pellegrinotti 1990).

Tabella A2.2. Uso del suolo Val Bisenzio tra il 1813 e il 2010 (valori percentuali).

Val Bisenzio	1813	1929	1982	2010
Seminativi	3,9	5,2	7,8	4,9
Colt legnose agrarie	38,2	19,7	11,2	9,3
di cui castagneti da frutto	31,1	17,4		
Prati e pascoli	20,0	11,8	12,3	11,7
Bosco	37,0	62,9	63,5	67,5
Altra sup produtt	1,0	0,4	5,2	6,7
Totale sup. produttiva	100,0	100,0	100,0	100,0
SAU	62,0	36,7	31,2	25,8
Num. Az.		1875	890	269

Fonte: Zucchini (1932) per il dato del 1813, ISTAT per i dati successivi. Nota: I dati dei diversi anni non sono direttamente confrontabili per le differenti definizioni statistiche.

La Tabella A2.2 permette di evidenziare l'incidenza dei diversi usi del suolo nell'area a partire dal 1813: si evince come all'inizio del 1800 vi sia una sostanziale suddivisione proporzionale della superficie tra attività dedicate a pascoli, boschi e castagneti, con una percentuale invece molto bassa dei terreni adibiti a seminativi. Nel corso del secolo però tali proporzioni assumono caratteristiche differenti. In particolare, la superficie dedicata a seminativi tende ad aumentare sino al 1982, molto probabilmente grazie anche alle coltivazioni cerealicole che caratterizzano l'area pratese a partire dalla seconda metà del 1900 (Cecchi 1988). Stessa propensione per le aree boscate che nel 2010 ricoprono il 67,5% dell'intero territorio. Tuttavia, l'elevata presenza di superficie boscata sin dagli inizi del 1900 è sostenuta anche dallo sviluppo industriale dell'area. La presenza di opportunità lavorative nel settore manifatturiero consente, diversamente da quanto si registra in altre zone montane, di evitare un sovra-sfruttamento dei suoli per garantire la sussistenza della popolazione locale (Zucchini 1932); ciò permette il mantenimento del bosco e di connesse attività silvo-colturali (Golzio 1933). In linea generale, la SAU tende a diminuire per tutto il '900 e con essa decresce in maniera marcata anche il numero di aziende agricole.

La struttura della proprietà fondiaria nel tempo

La Tabella A2.3 illustra l'evoluzione della struttura fondiaria nella valle tra il 1931 e il 2022. Seppur di difficile comparazione con i valori del 1931, date le differenti unità di indagine, si evidenzia una generale polverizzazione della proprietà fondiaria con valori elevati della piccola proprietà (tra 0 e 5 Ha). La Val Bisenzio si caratterizza per uno storico frazionamento fondiario e una prevalenza non tanto della proprietà particellare quanto della piccola proprietà. Tale fenomeno sembra dovuto principalmente alla presenza e vicinanza con il sistema florido di industrie manifatturiere dell'area pratese (Golzio 1933). In particolare, fino al dopoguerra si evidenzia nella valle un consolidamento e una integrazione tra attività industriali e agricole, dettate da parte della popolazione che seppur impiegata nel sistema manifatturiero locale, continua, anche sulla base di valori e tradizioni, a condurre attività agricole, prevalentemente di piccola scala e volte all'auto-consumo, che sostengono e integrano le economie a livello familiare (Golzio 1933; Dei Ottati 1990). Nel tempo, anche rispetto all'indagine INEA (1947), si assiste ad una polarizzazione della distribuzione a vantaggio sia delle proprietà più piccole (tra 0 e 10) sia delle grandi proprietà, oltre i 500 Ha.

Tabella A2.3. Struttura della Proprietà Fondiaria. Evoluzione dal 1931 al 2022 (valori percentuali).

Val Bisenzio	1931*	1947*	2022
0-0.5 Ha	2,6	1,4	3,2
0.5-5 Ha	20,2	20,1	22,8
5-10 Ha	11,7	12,8	13,0

segue

Val Bisenzio	1931*	1947*	2022
10-25 Ha §	11,0	14,5	13,3
25-100 Ha §	25,6	18,9	16,3
100-500 Ha	27,9	24,9	20,1
Oltre 500 Ha	1,1	7,3	11,4
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022. NOTA: i dati del 1931 sono riferiti a partite catastali, i successivi a proprietà. * solo Cantagallo e Vernio; § soglia a 20 Ha nel 1931.

La superficie media delle proprietà segue un *trend* non lineare e comunque decrescente negli ultimi 70 anni (Tabella A2.4) così come il numero di intestatari per partita/proprietà (Tabella A2.5). Diversamente dalle proprietà al di sotto dei 25 Ha, quelle di dimensioni superiori mostrano un andamento crescente della superficie media nel corso del tempo.

Tabella A2.4. Superficie media (Ha) per partita-proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022.

Val Bisenzio	1931*	1947*	2022
Sup media part/prop	3,5	4,6	2,2
Sup media < 25 Ha [§]	1,5	2,1	1,2
Sup media >25 Ha [§]	65,5	87,0	95,5

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022. NOTE: * solo Cantagallo e Vernio. [§] 20 Ha nel 1931.

Inoltre, fra le ultime due rilevazioni si nota un aumento del numero medio di intestatari per proprietà (I/n Prop), legato anche ad un incremento del numero di abitanti e della quota di intestatari stessi nell'area analizzata, che si accompagna a una crescita più che raddoppiata nel numero di proprietà (Tabella A2.5). Diversamente, il grado di partecipazione della popolazione alla proprietà terriera (rapporto tra intestatari e popolazione) segue un andamento decrescente. In particolare, già negli anni '80, secondo quanto riportato da Cecchi (1988), i comuni di Vernio e Cantagallo presentano valori relativamente bassi di tale indice contrariamente ad altre aree appenniniche. Infatti, territori più marginali e soggetti allo spopolamento tendono ad evidenziare valori più elevati di tale rapporto per un mancato interesse nelle registrazioni formali di variazione della proprietà che seguono così le successioni ereditarie in maniera non controllata (Cecchi 1988).

Nel caso della Val Bisenzio si conferma, grazie anche ad un aumento nel numero dei proprietari, una crescita nella partecipazione fondiaria con valori supe-

riori a 100 nel Comune di Cantagallo e pari a 90 in quello di Vernio, a sottolineare l'intenzione di mantenere i propri diritti fondiari anche quando non si risiede più nel comune.

Tabella A2.5. Intestatari e partecipazione alla proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022.

Val Bisenzio	1931*	1947*	2022
N proprietà	4067	3037	8282
Intestatari	12153	6318	13209
Abitanti	13998	11606	19126
I/n_Propr	3,0	2,1	1,6
Intestatari per 100 abitanti	87	54	69

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022. NOTA: * solo Cantagallo e Vernio.

La proprietà fondiaria oggi

Quanto sinora esposto permette di tracciare un quadro evolutivo sulla struttura fondiaria nella Val Bisenzio. In quest'ultima parte ci soffermiamo maggiormente su quelle che sono dunque le caratteristiche attuali della distribuzione della proprietà. Una mappatura della proprietà (Figura 1 in Tavole di dati e Figure) permette di visualizzare a livello spaziale la localizzazione delle proprietà mediante tre classi di ampiezza: piccola < 2Ha; media, tra 2 e 50 Ha; grande > 50Ha¹.

Tabella A2.6. Caratteristiche proprietari fondiari e indici di frammentazione (2022).

Proprietà per tipologia ente Val Bisenzio			Proprietà per numero intestatari Val Bisenzio		
	N	Ha		N	Ha
Enti Pubblici	18	2374	1	4592	11877
Enti Ecclesiastici	33	320	2	2083	2748
Società comm.	328	2226	3	711	1882
Società civili	24	48	4	337	794
Persone fisiche	7835	13433	5	188	308
Misti	44	47	>5	371	840
Total	8282	18449	Total	8282	18449

segue

¹ La soglia di 2 Ha per la proprietà frammentata è stata individuata seguendo Medici, Sorbi e Castrataro (1962, 31). Le tabelle nel testo invece seguono le classi pubblicate da Golzio per permettere una comparazione tra i diversi anni.

Val Bisenzio	
Età intestatari	N
0-18	11,0
19-39	502,0
40-59	2704,0
60-79	4075,0
80-99	2959,0
>100	612,0
senza età	1744,0
TOTALE	12607,0

Val Bisenzio		
	N	Ha
Proprietà silenti	1220	703
parzialmente silenti	82	100
Totale proprietà	8282	18449
Dispersione stand	4,37	
FI	0,27	
K	0,38	

Fonte: nostra elaborazione sulla base dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Tutti e tre i comuni presentano situazioni eterogenee. A Vernio, è maggiormente diffusa la media proprietà e la proprietà particellare che si registra anche al di fuori dei centri abitati; la grande proprietà è maggiormente relegata nella zona Nord e Nord-Est. Nel comune di Cantagallo, invece, benché diffusa la presenza della media proprietà, si nota anche una estesa grande proprietà nella zona Sud-Ovest che coincide con la riserva pubblica dell'Acquerino. Per quanto riguarda il comune di Vaiano, la grande proprietà si distribuisce per buona parte del territorio (zona Nord-Ovest ed Est), e la parte residuale si evidenzia come sia di media e piccola dimensione. Infine, è interessante notare come la piccola proprietà particellare segua l'infrastruttura stradale principale e dunque si sovrapponga ai principali centri abitati dell'area, spesso interessando aree urbane su cui insistono edifici.

Il capitale fondiario risulta maggiormente ripartito tra proprietari 'persone fisiche'. Allo stesso tempo, seppur con valori inferiori ma con superfici relativamente significative, si nota anche la presenza dei proprietari di tipo pubblico e delle società commerciali (Tabella A2.6). Per quanto riguarda il numero di co-intestatari, la maggior parte della superficie è posseduta da un solo proprietario e l'analisi per età mostra comunque una scarsa partecipazione giovanile. Inoltre, il 14% degli intestatari relativi al 3,8% della superficie risultano 'silenti', ovvero si tratta di proprietà intestate a persone ultracentenarie, probabilmente decedute, in cui sussiste la mancata volturazione dei terreni, sottintendendo una totale assenza di interesse nella gestione del patrimonio fondiario da parte degli eredi, ancorché rintracciabili. Infine, per quanto riguarda la frammentazione, valutata attraverso gli indici K e FI, essa risulta superiore a tutte le altre aree investigate della montagna fiorentina. Riguardo al rapporto tra classi di proprietà e uso del suolo, la Tabella A.7 mostra quella che è l'attuale situazione per la Val Bisenzio. In particolare, in tutte e tre le classi di proprietà si registra la presenza dominante delle aree boscate.

Tabella A2.7. Distribuzione classi di proprietà per uso del suolo (valori percentuali sulla superficie).

	0-2 Ha	2-50 Ha	>50 Ha	NA	Totale
TERRITORI MODELLATI ARTIFICIALMENTE	14%	2%	6%	80%	5%
SUPERFICI AGRICOLE UTILIZZATE	18%	9%	5%	12%	9%
TERRITORI BOSCATI ED AMBIENTI SEMI-NATURALI	68%	88%	89%	8%	86%
CORPI IDRICI	0%	0%	0%	0%	0%
TOTALE	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: nostra elaborazione. Fonte dati uso del suolo: Regione Toscana Uso e copertura del suolo (Geoscopio). Nota: NA aree non censite al catasto terreni.

Parallelamente, analizzando la distribuzione dell'uso del suolo per ampiezza del regime fondiario (Tabella A2.8), si vede come quasi la metà delle aree modellate artificialmente presentano una classe di proprietà grande, mentre le superfici agricole ricadono prevalentemente nelle medie proprietà. Per quanto riguarda i territori boscati, quasi la totalità si caratterizza per una proprietà di medie e grandi dimensioni.

Tabella A2.8. Distribuzione uso del suolo per classi di proprietà (valori percentuali sulla superficie)

	0-2 Ha	2-50 Ha	>50 Ha	NA	Totale
TERRITORI MODELLATI ARTIFICIALMENTE	33%	22%	45%	0%	100%
SUPERFICI AGRICOLE UTILIZZATE	26%	52%	22%	0%	100%
TERRITORI BOSCATI ED AMBIENTI SEMI-NATURALI	10%	50%	40%	0%	100%
CORPI IDRICI	35%	29%	36%	0%	100%
TOTALE	12%	49%	39%	0%	100%

Fonte: nostra elaborazione. Fonte dati uso del suolo: Regione Toscana Uso e copertura del suolo (Geoscopio). Nota: NA aree non censite al catasto terreni.

Comparando l'uso del suolo nell'area tra il 1954 e il 2013, è possibile segnalare l'incidenza di eventuali fenomeni di abbandono che hanno interessato la Val Bisenzio. In particolare, rilevando le aree soggette a trasformazione da superficie agricola utilizzata a territorio boscato nel suddetto arco temporale, si ricava una *proxy* che quantifica le aree abbandonate. Sia le percentuali del comune di Vernio e Cantagallo, sia la percentuale media della valle, risultano elevate e molto superiori alla media della Regione Toscana (12%) (Tabella A2.9).

Tabella A2.9. Superficie abbandonata per comune e per area (valori percentuali).

Comune	% superficie abbandonata	% media valle
Vernio	53%	
Cantagallo	46%	41%
Vaiano	14%	

Fonte: nostra elaborazione utilizzando i dati Regione Toscana Uso e copertura del suolo (Geoscopio).

Incrociando tali valori con quelli relativi all'attuale distribuzione della proprietà fondiaria, è così possibile mettere in relazione l'incidenza del regime fondiario con le superfici abbandonate. I risultati sono eterogenei a seconda del comune considerato (Tabella 7 in Tavole di dati e Figure). Nel comune di Cantagallo, le medie e grandi proprietà riportano percentuali maggiori di trasformazione di superfici da uso agricolo a bosco (rispettivamente 55% e il 43%), mentre per il comune di Vaiano nessuna delle tre classi di proprietà presenta variazioni rilevanti. Nel comune di Vernio, invece, il fenomeno si concentra principalmente nelle strutture fondiarie di grandi e medie dimensioni. A livello di insieme, la Val Bisenzio mostra come sia le medie che le grandi proprietà siano le classi maggiormente colpite da processi di abbandono. Infine, è possibile osservare tale relazione attraverso le Carte tematiche in Tavole di dati e Figure, che permettono di localizzare spazialmente il rapporto tra abbandono e distribuzione fondiaria.

Tavole di dati e Figure

Tabella 1. Uso del suolo (Ha) tra il 1813 e il 2010.

Cantagallo	1813	1929	1982	2010
Seminativi	324	331	250	55
Colt legnose agrarie	3294	1209	532	166
di cui castagneti da frutto	3033	1079		
Prati e pascoli	1038	652	274	183
Bosco	3375	5791	2530	953
Altra sup produtt	87	43	4	309
Totale sup. produttiva	8118	8026	3590	1666
SAU	4656	2192	1056	404
Num. Az.		739	316	90

Vernio	1813	1929	1982	2010
Seminativi	201	356	327	182
Colt legnose agrarie	1798	1410	639	144
di cui castagneti da frutto	1478	1234		
Prati e pascoli	1430	916	689	194
Bosco	1731	2574	3553	2762
Altra sup produtt	50	10	479	29
Totale sup. produttiva	5210	5266	5687	3310
SAU	3429	2682	1655	520
Num. Az.		1136	435	77
Vaiano	1813	1929	1982	2010
Seminativi	65		308	81
Colt legnose agrarie	718		95	301
di cui castagneti da frutto	217			
Prati e pascoli	570		431	385
Bosco	524		1128	699
Altra sup produtt	15		110	100
Totale sup. produttiva	1892		2072	1566
SAU	1353		834	767
Num. Az.			139	102

Fonte: Zucchini (1932) per il dato del 1813, ISTAT per i dati successivi. Per Vaiano dato 1813 la fonte è Regione Toscana- Uso del suolo nella Toscana dell'Ottocento. Nota: Seminativi: seminativi nudi (1813, 1929); seminativi e orti familiari (1982-2010); Colt legnose agrarie: seminativi arborati e castagneto(1813); seminativi con piante legnose; colt. legnose specializz. e castagneti da frutto (1929); Prati e pascoli: Prato naturale artificiale e sodo a pastura (1813); prati permanenti, prati pascoli perm., pascoli perm. Semplici e con piante legnose (1929); Altra superf. Produtt.: Altre colture (1813); Incolti produttivi (1929); superf. agricola non utilizz(1982-2010); Bosco: bosco (1813, 1929); boschi e arboricoltura da legno annessi ad az, agricole (1982-2010).

Tabella 2. Struttura della Proprietà Fondiaria. Evoluzione dal 1931 al 2022 (ripartizione delle superfici: valori percentuali).

Cantagallo	1931	1947	2022
0-0.5 Ha	2,3	0,8	1,8
0.5-5 Ha	15,9	15,4	18,6
5-10 Ha	9,2	10,6	11,5

segue

Cantagallo	1931	1947	2022
10-25 Ha §	10,4	13,2	16,6
25-100 Ha §	20,8	17,0	15,4
100-500 Ha	41,4	30,5	13,4
Oltre 500 Ha	0,0	12,6	22,7
Totale	100,0	100,0	100,0

Vernio	1931	1947	2022
0-0.5 Ha	3,7	2,4	4,0
0.5-5 Ha	31,5	32,0	32,9
5-10 Ha	17,0	18,1	17,6
10-25 Ha §	12,1	16,1	9,6
25-100 Ha §	28,5	17,5	19,8
100-500 Ha	7,1	13,9	16,0
Oltre 500 Ha	0,0	0,0	0,0
Totale	100,0	100,0	100,0

Vaiano	1931*	1947*	2022
0-0.5 Ha	1,5	1,2	5,6
0.5-5 Ha	12,3	12,8	15,6
5-10 Ha	9,2	9,9	8,3
10-25 Ha §	10,9	15,1	10,8
25-100 Ha §	33,2	26,2	12,1
100-500 Ha	27,3	28,9	47,5
Oltre 500 Ha	5,7	5,8	0,0
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per anno 2022. Nota: i dati del 31 sono riferiti alle partite catastali, i successivi alle proprietà. * Dati riferiti al comune di Prato comprendenti la frazione di Vaiano; § soglia a 20 Ha nel 1931.

Tabella 3. Superficie media per partita-proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022

Cantagallo	1931	1947	2022
Sup media part/prop	4,9	6,5	3,6
Sup media < 25 Ha [§]	1,9	2,7	1,8
Sup media >25 Ha [§]	86,5	118,1	105,2

segue

Vernio	1931	1947	2022
Sup media part/prop	2,2	2,9	1,7
Sup media < 25 Ha [§]	1,4	2,0	1,1
Sup media >25 Ha [§]	44,6	60,5	70,0

Vaiano	1931*	1947*	2022
Sup media part/prop	3,7	4,9	1,4
Sup media < 25 Ha [§]	1,3	2,0	0,6
Sup media >25 Ha [§]	62,8	81,0	117,8

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per anno 2022. Note: * dati riferiti al Comune di Prato comprendenti la frazione di Vaiano. [§] 20 Ha nel 1931.

Tabella 4. Intestatari e partecipazione alla proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022

Cantagallo	1931	1947	2022
N proprietà	1663	1244	2539
Intestatari	4878	2511	4283
Abitanti	5035	4393	3096
I/n_Propr	2,9	2,0	1,7
Intestatari per 100 abitanti	97	57	138

Vernio	1931	1947	2022
N proprietà	2404	1793	3463
Intestatari	7275	3807	5525
Abitanti	8963	7213	6105
I/n_Propr	3,0	2,1	1,6
Intestatari per 100 abitanti	81	53	90

Vaiano	1931*	1947*	2022
N proprietà	3414	2538	2280
Intestatari	6177	4009	3401
Abitanti	62258	70501	9925
I/n_Propr	1,8	1,6	1,5
Intestatari per 100 abitanti	10	6	34

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per anno 2022. NOTA: * dati riferiti al Comune di Prato.

Tabella 5. Proprietà fondiaria per tipo di proprietario e numero intestatari (2022).

Proprietà per tipologia ente Cantagallo		
	n.	Ha
Enti Pubblici	5	2172
Enti Ecclesiastici	9	154
Società comm.	86	696
Società civili	12	40
Persone fisiche	2415	6166
Misti	12	8
Total	2539	9236

Proprietà per numero intestatari Cantagallo		
	n.	Ha
1	1402	6306
2	586	1143
3	219	917
4	124	355
5	72	178
>5	136	337
Total	2539	9236

Proprietà per tipologia ente Vernio		
	n.	Ha
Enti Pubblici	5	83
Enti Ecclesiastici	13	21
Società comm.	80	869
Società civili	8	8
Persone fisiche	3342	5054
Misti	15	13
Total	3463	6049

Proprietà per numero intestatari Vernio		
	n.	Ha
1	1876	3774
2	862	1200
3	314	453
4	147	301
5	85	122
>5	179	199
Total	3463	6049

Proprietà per tipologia ente Vaiano		
	n.	Ha
Enti Pubblici	8	119
Enti Ecclesiastici	11	144
Società comm.	162	661
Società civili	4	0
Persone fisiche	2.078	2214
Misti	17	26
Total	2.280	3163

Proprietà per numero intestatari Vaiano		
	n.	Ha
1	1314	1798
2	635	404
3	178	511
4	66	139
5	31	8
>5	56	303
Total	2280	3163

Fonte: nostra elaborazione sulla base dati catastali dell'Agenzia delle Entrate.

Tabella 6. Proprietà silenti, età degli intestatari e indici di frammentazione (2022).

Intestatari per età Cantagallo		Proprietà Silenti Cantagallo		
	n.		n.	Ha
0-18	1	Proprietà silenti	390	390
19-39	181	parzialmente silenti	32	58
40-59	888	Totale proprietà	2539	9236
60-79	1242	Frammentazione		
80-99	942	Dispersione stand	4,65	
>100	165	FI	0,21	
senza età	690	K	0,32	
Totale	4109	Proprietà Silenti Vernio		
Intestatari per età Vernio			n.	Ha
	n.	Proprietà silenti	509	283
0-18	3	parzialmente silenti	45	40
19-39	181	Totale proprietà	3463	6049
40-59	1117	Frammentazione		
60-79	1774	Dispersione stand	5,89	
80-99	1173	FI	0,27	
>100	264	K	0,39	
senza età	789	Proprietà Silenti Vaiano		
TOTALE	5301		n.	Ha
Intestatari per età Vaiano		Proprietà silenti	321	30
	n.	parzialmente silenti	5	2
0-18	7	Totale proprietà	2280	3163
19-39	140	Frammentazione		
40-59	699	Dispersione stand	2,58	
60-79	1059	FI	0,34	
80-99	844	K	0,43	
>100	183	Proprietà Silenti Vaiano		
senza età	265		n.	Ha
TOTALE	3197	Proprietà silenti	321	30
		parzialmente silenti	5	2
		Totale proprietà	2280	3163
		Frammentazione		
		Dispersione stand	2,58	
		FI	0,34	
		K	0,43	

Fonte: nostra elaborazione sulla base dati catastali dell'Agenzia delle Entrate. Nota: proprietà silenti: proprietà con intestatari tutti centenari o senza indicazione dell'età; proprietà parzialmente silenti: proprietà con almeno un intestatario ultracentenario o senza indicazione dell'età; Dispersione stand: distanza media tra i centroidi delle particelle catastali di una medesima proprietà diviso il raggio del cerchio di area uguale all'area della proprietà; FI: indice di Simmons; K: indice di Januszewski.

Tabella 7. Superficie abbandonata per classi dimensionali di proprietà (valori percentuali).

Cantagallo			
	Non abb.	Abband.	Totale
0-1.9 Ha	63,3	36,7	100,0
2-49.9 Ha	45,3	54,7	100,0
>=50 Ha	56,6	43,4	100,0
Totale	53,4	46,6	100,0
Vernio			
	Non abb.	Abband.	Totale
0-1.9 Ha	68,8	31,2	100,0
2-49.9 Ha	43,9	56,1	100,0
>=50 Ha	34,8	65,2	100,0
Totale	46,8	53,2	100,0
Vaiano			
	Non abb.	Abband.	Totale
0-1.9 Ha	95,8	4,2	100,0
2-49.9 Ha	80,2	19,8	100,0
>=50 Ha	83,2	16,8	100,0
Totale	85,9	14,1	100,0

Fonte: nostra elaborazione sulla base dati catastali dell'Agenzia delle Entrate e Regione Toscana – Cambiamenti della Superficie Forestale 1954-2013. Nota: superficie abbandonata è superficie classificata non a bosco nel 1954 e a bosco nel 2013.

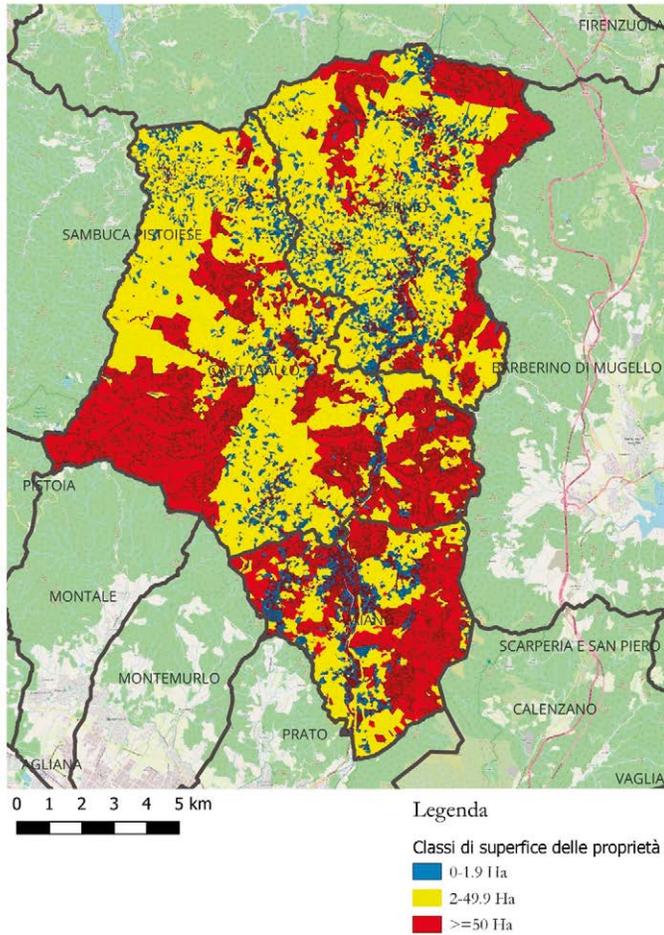


Figura 1. Carta della distribuzione della proprietà nella Val Bisenzio (2022). Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate: Catasto. Sfondo: Open Street Maps.

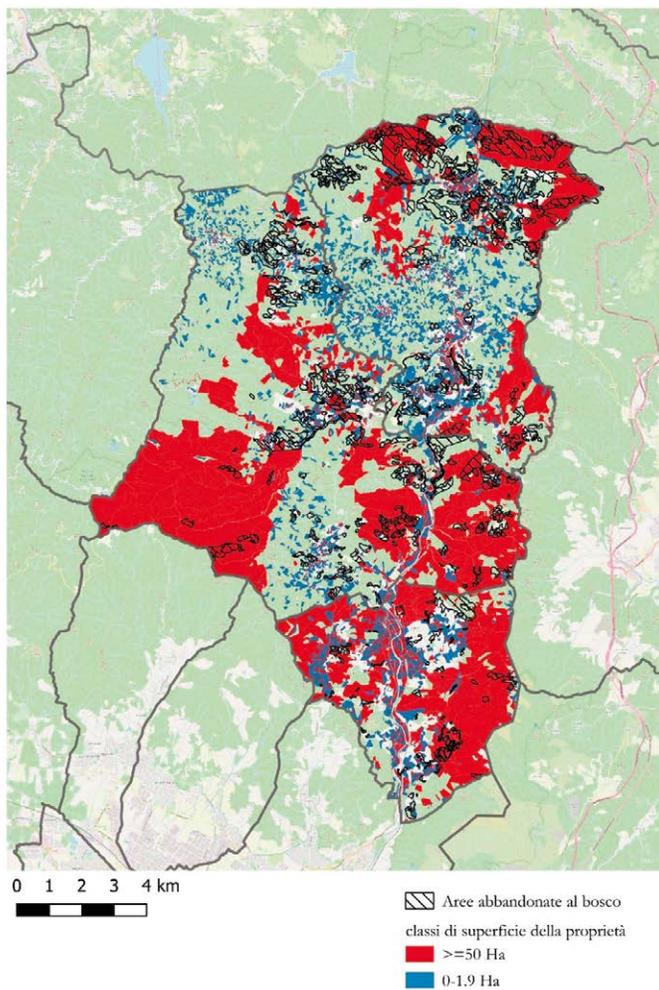


Figura 2. Abbandoni per classi di superficie della proprietà 1954-2013. Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate; Catasto; Regione Toscana: Uso e copertura del Suolo. Aree boscate al 1954. Sfondo: Open Street Maps.

Bibliografia

- Bandettini, P. F. 1961. *La Popolazione della Toscana dal 1810 al 1959*. Firenze: Camera di Commercio Industria e Agricoltura – Scuola di Statistica dell'Università di Firenze.
- Cecchi, C. 1988. "L'agricoltura dalla complementarietà alla dissociazione." *La Questione Agraria* 32.
- Cianferoni, R. 1990. Evoluzione, condizioni e prospettive dell'agroambiente nel distretto industriale di Prato (Pagine conclusive di una ricerca), in Cianferoni, R., (a cura di). *L'agricoltura e l'ambiente nel distretto industriale di prato*, 93-116. Firenze: Accademia dei Gergofili.
- Dei Ottati, G. 1990. "L'agricoltura nel distretto industriale pratese: da sostegno allo sviluppo industriale ad attività di consumo." *La Questione Agraria* 38: 113-45.
- Geoscopio, <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html> (17/02/2025).
- Golzio, S. 1933. *Il Frazionamento Fondiario nella Provincia di Firenze*. Firenze: R. Università di Firenze – Scuola di Statistica.
- INEA. 1947. *Indagine sulla distribuzione della proprietà fondiaria*. Roma: Edizioni Italiane.
- Medici, G., Sorbi, U., Castrataro, A. 1962. *Polverizzazione e frammentazione della proprietà fondiaria in Italia*. Milano: Feltrinelli.
- Musotti, F. 2001. "Le radici mezzadrili dell'industrializzazione leggera." In Becattini, G., Bellandi, M., Dei Ottati, G., Sforzi, F. (a cura di). *Il caleidoscopio dello sviluppo locale. Trasformazioni economiche nell'Italia contemporanea*, 93-116. Torino: Rosenberg & Sellier.
- Nucci, F., Pellegrinotti, D. 1990. "Contadini e Fattorie in Val Bisenzio: la condizione mezzadrile e lo sviluppo produttivo delle Aziende Spranger e Del Bello (dalle origini alla Seconda Guerra Mondiale)." In Cianferoni, R. (a cura di). *L'agricoltura e l'ambiente nel distretto industriale di prato*, 123-47. Firenze: Accademia dei Gergofili.
- Zucchini, M. 1932. *Le condizioni dell'Economia Rurale nell'Appennino Toscano. Romagna Toscana Val di Sieve e Val Bisenzio*. Firenze: Accademia dei Gergofili.

A3. Mugello

Maria Chiara Cecchetti

I caratteri della Valle

La valle del Mugello occupa la porzione medio-superiore del bacino idrografico del fiume Sieve. Essa costituisce un'ampia conca limitata e circondata dalla principale catena appenninica e da una catena secondaria che la separa dal Valdarno. Al suo interno sono ricompresi i comuni di Scarperia e San Piero a Sieve, Barberino del Mugello, Borgo San Lorenzo, Vicchio e Dicomano. In questa area si sono insediati prima i liguri Magelli, da cui trae origine il nome della valle, poi gli Etruschi, i Romani e dopo le invasioni da parte dei barbari, le famiglie dei Guidi e degli Ubaldini. Dopo il 1300, il Mugello vive un florido periodo di sviluppo come contado della Repubblica Fiorentina. In particolare, a partire dal XIV secolo attrae molti fiorentini (Golzio 1933), tra cui la famiglia dei Medici, i quali lasciano molteplici segni della loro presenza non solo attraverso l'architettura di alcuni edifici, ma anche nell'agricoltura, nell'allevamento, nella ripetizione del gusto geometrico dei campi e dei boschi e nella canalizzazione razionale delle acque. Ancora oggi, sia l'attività agricola che l'allevamento continuano ad avere un ruolo importante nell'economia del territorio.

Tabella A3.1. Densità e popolazione in Mugello tra il 1933 e il 2022.

	Popolazione				Densità (ab/Ha)			
	1933	1947	1981	2022	1933	1947	1981	2022
Scarperia e San Piero	11484	10698	8654	12010	0,99	0,92	0,75	1,04
Barberino del Mugello	12304	10674	8228	10902	0,79	0,68	0,53	0,82

segue

Gianluca Stefani, University of Florence, Italy, gianluca.stefani@unifi.it

Maria Chiara Cecchetti, University of Florence, Italy, mariachiara.cecchetti@unifi.it, 0009-0008-3094-7699

Andrea Bucelli, University of Florence, Italy, andrea.bucelli@unifi.it, 0000-0002-6386-3618

Federico Martellozzo, University of Florence, Italy, federico.martellozzo@unifi.it, 0000-0002-3142-2543

Maria Grazia Pazienza, University of Florence, Italy, mariagrazia.pazienza@unifi.it, 0000-0002-9504-6313

Bruno Vecchio, University of Florence, Italy, bruno.vecchio1@gmail.com

Referee List (DOI 10.36253/fup_referee_list)

FUP Best Practice in Scholarly Publishing (DOI 10.36253/fup_best_practice)

Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Andrea Bucelli, Federico Martellozzo, Maria Grazia Pazienza, Bruno Vecchio, *La proprietà fondiaria nelle aree interne. Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio*, © 2025 Author(s), CC BY 4.0, published by Firenze University Press, ISBN 979-12-215-0691-4, DOI 10.36253/979-12-215-0691-4

	Popolazione				Densità (ab/Ha)			
	1933	1947	1981	2022	1933	1947	1981	2022
Borgo San Lorenzo	17172	16098	14685	18143	1,18	1,11	1	1,24
Vicchio	12080	10832	5976	8023	0,86	0,77	0,43	0,58
Dicomano	5249	4472	4051	5449	0,85	0,72	0,66	0,88
Mugello	58289	52774	41594	54527	0,94	0,85	0,67	0,91

Fonte: Bandettini (1961) e ISTAT.

La Tabella A3.1 mostra le variazioni demografiche che interessano la valle a partire dai primi decenni del '900. Secondo quanto riportato da Zucchini (1932), in questo periodo il Mugello è soggetto a un fenomeno di *inurbamento in loco*, ovvero si caratterizza per un esodo della popolazione dai poderi più alti e marginali dell'appennino verso i centri economici e sociali principali della stessa area comunale. Questo evento assume, dopo la Prima guerra mondiale, caratteri più ampi, attraendo nuova popolazione dalle valli vicine come la Romagna-Toscana (Zucchini 1932). Inoltre, la presenza di infrastrutture stradali costruite tra '700 e '800, tra cui il passaggio da Borgo San Lorenzo e Barberino del Mugello della prima transappenninica rotabile, costituiscono 'veicoli' e 'motori' di progresso per l'area stessa (Rombai 1988). Nonostante ciò, seppur con valori molto contenuti, la popolazione tende a diminuire in tutti i capoluoghi sino al 1982, per poi aumentare negli ultimi quarant'anni (Tabella A3.1).

Il Mugello si contraddistingue, rispetto anche ad altre valli, per una superficie maggiormente caratterizzata da zone collinari in cui la parte montuosa assume solo un ruolo residuale (Zucchini 1932). Sin dai primi anni del '900 il fondo valle è coltivato intensamente, mentre le aree dell'alto appennino adottano una agricoltura principalmente estensiva (Golzio 1933). La grande proprietà occupa molta parte della superficie dei comuni mugellani, con una organizzazione produttiva di tipiche fattorie, gestite anche attraverso il sistema mezzadrile. In particolare, la parte appenninica si contraddistingue per poderi di notevole estensione, in cui secondo lo Zucchini (1932), «si trovano inframezzate anche piccole e piccolissime aziende» lavorate direttamente dai proprietari contadini (Zucchini 1932). La Tabella A3.2 evidenzia i diversi usi del suolo a partire dal 1813. La quota di superficie dedicata ad un uso seminativo cresce sino al 1982 per poi ridursi nei trent'anni successivi. Andamento inverso per prati e pascoli, che nel corso del 1800 si riducono fortemente e restano stazionari intorno a una quota di superficie pari al 12% sino al 2010. L'area dedicata a bosco, invece, aumenta rispetto al 1813 nell'arco temporale considerato. Secondo quanto osservato, sempre dallo stesso Zucchini nel 1932, i seminativi sono molto estesi nel comune di Barberino del Mugello, pascoli e prati a Dicomano e i boschi nel comune di Vicchio. Inoltre, per quanto riguarda le superfici boscate, si rileva come agli inizi del '900 siano principalmente presenti nelle grandi proprietà situate sui crinali (Zucchini 1932). Infine, la Tabella A3.2 mostra una perdita di circa il 20% della SAU e una drastica riduzione nel numero di aziende agricole attive nell'area nel corso del tempo.

Tabella A3.2. Uso del suolo Mugello tra il 1813 e il 2010 (valori percentuali).

Mugello	1813	1929	1982	2010
Seminativi	9,2	8,9	26,7	24,6
Colt legnose agrarie	30,3	32,4	5,1	4,8
di cui castagneti da frutto	8,4	3,5		
Prati e pascoli	26,8	7,5	12,4	14,5
Bosco	33,2	49,5	54,5	53,0
Altra sup produtt	0,5	1,6	1,4	3,2
Totale sup. produttiva	100,0	100,0	100,0	100,0
SAU	66,3	48,8	44,1	43,9
Num. Az.		4669	1661	926

Fonte: Zucchini (1932) per il dato del 1813, ISTAT per i dati successivi. Nota: I dati dei diversi anni non sono direttamente confrontabili per le differenti definizioni statistiche.

La struttura della proprietà fondiaria nel tempo

La Tabella A3.3 descrive l'evoluzione della struttura fondiaria nel Mugello tra il 1933 e il 2022. Nel 2022, quasi il 70% della proprietà fondiaria rientra in classi di superficie superiori ai 25 Ha. Infatti, il Mugello si caratterizza storicamente per la presenza di proprietà fondiarie estese, con alcune eccezioni, come nel caso di San Piero a Sieve, in cui la grande proprietà si affianca anche ad una piccola o piccolissima proprietà coltivatrice (Golzio 1933). Nonostante questo, comparando l'evoluzione della struttura fondiaria nella valle, anche rispetto ai risultati INEA (1947), si nota un aumento percentuale delle proprietà di classi più piccole e una riduzione di quelle più grandi, a sottolineare un *trend* di polverizzazione nel corso del secolo.

In termini di superficie media delle proprietà, si nota una decrescita significativa negli ultimi 70 anni (Tabella A3.4), sia per proprietà al di sotto che al di sopra dei 25 Ha. Stesso *trend* si registra per il numero medio di intestatari per partita/proprietà (Tabella A3.5), il cui valore si riduce da 2,7 (1931) a 1,6 proprietari nel 2022.

Tabella A3.3. Struttura della Proprietà Fondiaria. Evoluzione dal 1931 al 2022 (valori percentuali).

Mugello	1931	1947	2022
0-0.5 Ha	0,3	0,3	1,7
0.5-5 Ha	3,7	3,4	10,4
5-10 Ha	3,2	3,5	7,7
10-25 Ha [§]	5,7	8,8	12,5

segue

Mugello	1931	1947	2022
25-100 Ha [§]	28,6	23,8	22,1
100-500 Ha	39,5	36,0	29,0
Oltre 500 Ha	19,1	24,3	16,6
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022. Nota: i dati del 31 sono riferiti alle partite catastali, i successivi alle proprietà. Nota: [§] soglia a 20 Ha nel 1931.

Tabella A3.4. Superficie media (Ha) per partita-proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022.

Mugello	1931	1947	2022
Sup media proprietà	16,6	15,0	4,5
Sup media < 25 Ha [§]	2,5	2,7	1,5
Sup media > 25 Ha [§]	89,6	106,6	95,3

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022. Nota: [§] 20 Ha nel 1931.

La Tabella A3.5 evidenzia una crescita nel numero delle proprietà, quadruplicate nel corso del secolo, e nel numero di intestatari, che risulta raddoppiato. Allo stesso tempo, il numero di abitanti subisce una lieve riduzione. In linea con quanto esposto sinora, il grado di partecipazione della popolazione alla proprietà terriera segue un andamento crescente, seppur con valori assoluti relativamente bassi anche comparati alla Val Bisenzio. Un incremento nell'indice potrebbe essere legato a una minor attenzione nelle registrazioni formali di variazione della proprietà che seguono incontrollatamente le successioni ereditarie e potrebbe collegarsi anche al leggero incremento nella frammentazione notata nella distribuzione fondiaria dell'area.

Tabella A3.5. Intestatari e partecipazione alla proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022.

Mugello	1931	1947	2022
N proprietà	3438	3769	12527
Intestatari	9396	9585	19607
Abitanti	58289	52774	54527
I/n_Propr	2,7	2,5	1,6
Intestatari per 100 abitanti	16	18	36

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022.

La proprietà fondiaria oggi

Maggiori informazioni circa l'attuale composizione e struttura della proprietà fondiaria nella valle del Mugello possono essere acquisite mediante i dati esposti nella Tabella A3.6. In particolare, gli intestatari privati rappresentano la classe più numerosa tra i proprietari fondiari, in valori assoluti, e possiedono più della metà della superficie della valle. Allo stesso tempo, si nota come anche la categoria delle società commerciali, seppur numericamente inferiore alle persone fisiche (771 verso 11.526), detenga un'ampia quota di superficie terriera (17.479 Ha su 56.869 Ha totali). Per quanto riguarda il numero di co-intestatari, la maggior parte della superficie è controllata da un solo proprietario e l'analisi per età evidenzia comunque una scarsa partecipazione giovanile, con una concentrazione maggiormente in soggetto con oltre i 40 anni di età. Diversamente dalla Val Bisenzio, il Mugello mostra una percentuale più contenuta di proprietari silenti (circa il 5%) relativi all' 1% della superficie totale. Anche per quanto riguarda la frammentazione, valutata attraverso gli indici K e FI, essa risulta più bassa rispetto alla Val Bisenzio.

Tabella A3.6. Caratteristiche proprietari fondiari e indici di frammentazione (2022).

Proprietà per tipologia ente Mugello			Proprietà per numero intestatari Mugello		
	N	Ha		N	Ha
Enti Pubblici	45	4.529	1	5.793	36.973
Enti Ecclesiast.	62	1.943	2	3.337	7.096
Società comm.	771	17.479	3	972	3.957
Società civili	25	126	4	515	1.274
Persone fisiche	11.526	32.426	5	231	629
Misti	98	365	>5	387	975
Total	12.527	56.869	Total	11.235	50.904

Mugello		Mugello	
Età intestatari	N		Ha
0-18	28	Proprietà silenti	695
19-39	892	parzialmente silenti	37
40-59	4.469	Totale proprietà	12.527
60-79	6.516		
80-99	3.571	Dispersione standard	3,07
>100	451	FI	0,21
senza età	689	K	0,31
TOTALE	12505		

Fonte: nostra elaborazione sulla base dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Una mappatura della proprietà (Figura 1 e 2 in Tavole di dati e Figure) permette di visualizzare a livello spaziale la localizzazione delle proprietà mediante tre classi di ampiezza (piccola < 2Ha; media tra 2 e 50 Ha, grande > 50Ha)¹.

Diversamente dalla Val Bisenzio, tutti i comuni del Mugello presentano una situazione abbastanza omogenea in cui prevale sia la media che la grande proprietà. In particolare, analizzando entrambe le carte si vede come la media proprietà sia principalmente localizzata al centro delle aree comunali, mentre spostandosi verso le aree più montane prevale la grande proprietà terriera.

La relazione tra classi di proprietà e uso del suolo è illustrata attraverso la Tabella A3.7. In particolare, in tutte e tre le classi di proprietà si registra la presenza dominante delle aree boscate, con percentuali per le medie e grandi proprietà che superano il 50% della superficie totale.

Tabella A3.7. Distribuzione classi di proprietà per uso del suolo (valori percentuali sulla superficie).

	0-2 Ha	2-50 Ha	>50 Ha	NA	Totale
TERRITORI MODELLATI ARTIFICIALMENTE	21%	4%	5%	84%	6%
SUPERFICI AGRICOLE UTILIZZATE	39%	36%	21%	8%	27%
TERRITORI BOSCATI ED AMBIENTI SEMI-NATURALI	41%	60%	72%	8%	65%
ZONE UMIDE	0%	0%	0%	0%	0%
CORPI IDRICI	0%	0%	2%	0%	1%
TOTALE	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: nostra elaborazione. Fonte dati uso del suolo: Regione Toscana Uso e copertura del suolo (Geoscopio). Nota: NA aree non censite al catasto terreni.

Allo stesso modo, analizzando la distribuzione dell'uso del suolo per ampiezza del regime fondiario (Tabella A3.8), si vede come quasi la metà delle aree modellate artificialmente presenti una classe di proprietà grande, mentre le superfici agricole si collocano tra medie e grandi proprietà. Per quanto riguarda i territori boscati, la percentuale maggiore si trova attualmente in vaste proprietà terriere.

¹ La soglia di 2 Ha per la proprietà frammentata è stata individuata seguendo Medici, Sorbi e Castrataro (1962, 31). Le tabelle nel testo invece seguono le classi pubblicate da Golzio per permettere una comparazione tra i diversi anni.

Tabella A3.8. Distribuzione uso del suolo per classi di proprietà (valori percentuali sulla superficie).

	0-2 Ha	2-50 Ha	>50 Ha	NA	Totale
TERRITORI MODELLATI ARTIFICIALMENTE	19%	22%	48%	12%	100%
SUPERFICI AGRICOLE UTILIZZATE	8%	49%	43%	0%	100%
TERRITORI BOSCATI ED AMBIENTI SEMI-NATURALI	4%	34%	62%	0%	100%
ZONE UMIDE	0%	7%	93%	0%	100%
CORPI IDRICI	1%	9%	90%	0%	100%
TOTALE	6%	37%	56%	1%	100%

Fonte: nostra elaborazione. Fonte dati uso del suolo: Regione Toscana Uso e copertura del suolo (Geoscopio). Nota: NA aree non censite al catasto terreni.

Così come illustrato per la Val Bisenzio, anche comparando l'uso del suolo nel Mugello tra il 1954 e il 2013 è possibile segnalare l'incidenza di eventuali fenomeni di abbandono. Utilizzando sempre come indicatore le aree trasformate da superficie agricola utilizzata a territorio boscato si vede come, a livello comunale, Dicomano presenti una percentuale di superficie abbandonata (25%) superiore rispetto agli altri comuni e alla media della Regione Toscana (12%) (Tabella A3.9).

Tabella A3.9. Superficie abbandonata per comune e per area (valori percentuali).

Comune	% superficie abbandonata	% media valle
Dicomano	25%	
Vicchio	18%	
Borgo San Lorenzo	15%	16%
San Piero e Scarperia	14%	
Barberino del Mugello	13%	

Fonte: nostra elaborazione utilizzando i dati Regione Toscana Uso e copertura del suolo (Geoscopio).

A livello di valle, invece, la percentuale di superficie abbandonata (16%), seppur leggermente superiore ai valori medi regionali, resta contenuta rispetto alle situazioni in altre valli limitrofe. Incrociando tali valori con quelli dell'attuale distribuzione della proprietà fondiaria è possibile, anche per il Mugello, mettere in relazione l'incidenza del regime fondiario con le superfici abbandonate. Anche in questo caso, come per la Val Bisenzio, i valori mostrano una situazione eterogena a

seconda del comune considerato (Tabella 7 in Tavole di dati e Figure). In particolare modo, sia Borgo San Lorenzo, Scarperia e San Piero e Vicchio presentano percentuali di abbandono, seppur in alcuni casi leggermente superiori, ma comunque in linea con la media regionale per ogni classe di proprietà. Invece, sia Dicomano che Barberino del Mugello evidenziano, soprattutto per medie e grandi proprietà, una incidenza maggiore del fenomeno dell'abbandono raddoppiando in alcuni casi la media della Regione Toscana. Infine, le figure 3 e 4 in Tavole di dati e Figure permettono di visualizzare geograficamente i luoghi interessati da tale fenomeno.

Tavole di dati e Figure

Tabella 1. Uso del suolo (Ha) tra il 1813 e il 2010.

San Piero e Scarperia	1813	1929	1982	2010
Seminativi	1478	1181	3830	2111
Colt legnose agrarie	3262	4088	264	143
di cui castagneti da frutto	502	213		
Prati e pascoli	2438	719	775	901
Bosco	3391	5165	4316	2214
Altra sup produtt	142	0	123	155
Totale sup. produttiva	10711	11153	9309	5522
SAU	7178	5988	4869	3154
Num. Az.		889	378	150

Borgo S. Lorenzo	1813	1929	1982	2010
Seminativi	1201	1012	3571	1804,79
Colt legnose agrarie	4094	4179	858	280,13
di cui castagneti da frutto	730	600		
Prati e pascoli	3548	1149	2295	829,64
Bosco	4358	6494	13290	8508,82
Altra sup produtt	107	783	240	222,29
Totale sup. produttiva	13308	13617	20254	11646
SAU	8843	6340	6724	2915
Num. Az.		1160	552	232

Barberino del Mugello	1813	1929	1982	2010
Seminativi	1510	1834	3225	1295,88
Colt legnose agrarie	4658	4436	355	182,27
di cui castagneti da frutto	1971	275		

segue

Barberino del Mugello	1813	1929	1982	2010
Prati e pascoli	3735	1069	1631	920,01
Bosco	5561	7548	4276	2511,66
Altra sup productt	12	67	100	145,37
Totale sup. produttiva	15476	14954	9587	5055
SAU	9903	7339	5211	2398
Num. Az.		1116	205	142

Vicchio	1813	1929	1982	2010
Seminativi	981	943	2818,61	2209
Colt legnose agrarie	5046	4934	749,08	595
di cui castagneti da frutto	1496	803		
Prati e pascoli	4653	788	1232,83	1290
Bosco	3546	6801	4201,94	1972
Altra sup productt	25	97	181,03	415
Totale sup. produttiva	14251	13563	9183,49	6481
SAU	10680	6665	4800,52	4094
Num. Az.		959	332	276

Dicomano	1813	1929	1982	2010
Seminativi	456	316	871	604,13
Colt legnose agrarie	1408	1553	493	380,67
di cui castagneti da frutto	445	209		
Prati e pascoli	1964	697	696	785,94
Bosco	3375	3328	3131	2101,54
Altra sup productt	29	25	87	96,17
Totale sup. produttiva	7232	5919	5278	3968
SAU	3828	2566	2060	1771
Num. Az		545	194	126

Fonte: Zucchini (1932) per il dato del 1813, ISTAT per i dati successivi. Nota: Seminativi: seminativi nudi (1813 1929); seminativi e orti familiari (1982-2010); Colt legnose agrarie: seminativi arborati e castagneto (1813); seminativi con piante legnose; colt. legnose specializz. e castagneti da frutto (1929); Prati e pascoli: Prato naturale artificiale e sodo a pastura (1813); prati permanenti, prati pascoli perm., pascoli perm. Semplici e con piante legnose (1929); Altra superf. Produtt.: Altre colture (1813); Incolti produttivi (1929); superf. agricola non utilizz (1982-2010); Bosco: bosco (1813, 1929); boschi e arboricoltura da legno annessi ad az, agricole (1982-2010).

Tabella 2. Struttura della Proprietà Fondiaria. Evoluzione dal 1931 al 2022 (ripartizione delle superfici: valori percentuali).

San Piero Scarperia	1931	1947	2022
0-0.5 Ha	0,3	0,4	1,2
0.5-5 Ha	5,6	4,3	9,4
5-10 Ha	4,5	3,6	5,9
10-25 Ha [§]	8,0	10,1	10,8
25-100 Ha [§]	25,9	16,2	22,7
100-500 Ha	44,6	25,0	30,6
Oltre 500 Ha	11,1	40,6	19,3
Totale	100,0	100,0	100,0

Borgo S. Lorenzo	1931	1947	2022
0-0.5 Ha	0,3	0,4	2,1
0.5-5 Ha	2,8	2,6	10,6
5-10 Ha	2,1	2,9	7,3
10-25 Ha [§]	3,8	7,8	12,8
25-100 Ha [§]	29,4	25,2	17,5
100-500 Ha	41,5	49,1	27,9
Oltre 500 Ha	20,1	12,0	21,9
Totale	100,0	100,0	100,0

Barberino del Mugello	1931	1947	2022
0-0.5 Ha	0,2	0,3	1,8
0.5-5 Ha	2,9	3,1	10,1
5-10 Ha	2,1	2,4	7,1
10-25 Ha [§]	3,2	5,3	8,9
25-100 Ha [§]	21,7	20,3	21,3
100-500 Ha	35,7	38,5	30,4
Oltre 500 Ha	34,2	30,1	20,6
Totale	100,0	100,0	100,0

Vicchio	1931	1947	2022
0-0.5 Ha	0,3	0,4	1,6
0.5-5 Ha	4,0	3,9	11,2
5-10 Ha	4,1	4,9	9,2

segue

Vicchio	1931	1947	2022
10-25 Ha [§]	6,9	9,6	15,0
25-100 Ha [§]	31,3	26,7	23,5
100-500 Ha	44,6	34,7	27,1
Oltre 500 Ha	8,8	19,8	12,4
Totale	100,0	100,0	100,0

Dicomano	1931	1947	2022
0-0.5 Ha	0,3	0,1	1,5
0.5-5 Ha	3,7	2,9	10,8
5-10 Ha	4,3	3,7	10,0
10-25 Ha [§]	10,3	14,5	16,7
25-100 Ha [§]	43,0	36,0	30,9
100-500 Ha	24,6	25,5	30,2
Oltre 500 Ha	13,9	17,3	0,0
Totale	100	100	100

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022. Nota: i dati del 31 sono riferiti alle partite catastali, i successivi alle proprietà. [§] soglia a 20 Ha nel 1931.

Tabella 3. Superficie media (Ha) per partita-proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022.

San Piero Scarperia	1931	1947	2022
Sup media part/prop	12,9	13,9	5,9
Sup media < 25 Ha [§]	2,7	2,7	1,7
Sup media >25 Ha [§]	96,6	156,2	117,3

Borgo S. Lorenzo	1931	1947	2022
Sup media part/prop	16,4	12,5	3,7
Sup media < 25 Ha [§]	1,7	1,9	1,3
Sup media >25 Ha [§]	104,9	111,4	112,3

Barberino del Mugello	1931	1947	2022
Sup media part/prop	22,1	18,6	4,6
Sup media < 25 Ha [§]	2,2	2,3	1,3
Sup media >25 Ha [§]	132,2	139,4	115,3

segue

Vicchio	1931	1947	2022
Sup media part/prop	16,1	14,5	4,7
Sup media < 25 Ha [§]	2,9	3,0	1,8
Sup media >25 Ha [§]	90,2	107,4	97,4

Dicomano	1931	1947	2022
Sup media part/prop	15,1	19,0	4,6
Sup media < 25 Ha [§]	3,4	4,9	1,9
Sup media >25 Ha [§]	72,8	83,3	77,4

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022. Nota: [§] 20 Ha nel 1931.

Tabella 4. Intestatari e partecipazione alla proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022.

San Piero Scarperia	1931	1947	2022
N proprietà	714	770	1815
Intestatari	1818	1793	3016
Abitanti	11484	10698	12010
I/n_Propr	2,5	2,3	1,7
Intestatari per 100 abitanti	16	17	25

Borgo S. Lorenzo	1931	1947	2022
N proprietà	817	993	3749
Intestatari	2082	2278	5743
Abitanti	17172	16098	18143
I/n_Propr	2,5	2,3	1,5
Intestatari per 100 abitanti	12	14	32

Barberino del Mugello	1931	1947	2022
N proprietà	687	749	2783
Intestatari	1946	2281	4520
Abitanti	12304	10674	10902
I/n_Propr	2,8	3,0	1,6
Intestatari per 100 abitanti	16	21	41

segue

Vicchio	1931	1947	2022
N proprietà	848	940	2888
Intestatari	2356	2498	4294
Abitanti	12080	10832	8023
I/n_Propr	2,8	2,7	1,5
Intestatari per 100 abitanti	20	23	54

Dicomano	1931	1947	2022
N proprietà	372	317	1292
Intestatari	1194	735	2034
Abitanti	5249	4472	5449
I/n_Propr	3,2	2,3	1,6
Intestatari per 100 abitanti	23	16	37

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022.

Tabella 5. Proprietà fondiaria per tipo di proprietario e numero intestatari (2022).

Proprietà per tipologia ente San Piero a Sieve Scarperia		
	n.	Ha
Enti Pubblici	15	246
Enti Ecclesiast.	13	286
Società comm.	137	5635
Società civili	3	8
Persone fisiche	1.638	4443
Misti	9	44
Total	1815	10662,1

Proprietà per numero intestatari San Piero a Sieve Scarperia		
	n.	Ha
1	940	8559
2	546	967,74
3	139	542
4	68	169,7
5	42	260,09
>5	80	163,3
Total	1815	10662,09

Proprietà per tipologia ente Borgo San Lorenzo		
	n.	Ha
Enti Pubblici	12	2843
Enti Ecclesiast.	26	410
Società comm.	198	2928
Società civili	11	72
Persone fisiche	3.479	7761
Misti	23	14
Total	3.749	14.028

Proprietà per numero intestatari Borgo San Lorenzo		
	n.	Ha
1	1.967	10172,91
2	1.082	2112
3	329	1005,66
4	165	327
5	78	75,11
>5	128	336
Total	3.749	14.028

segue

Proprietà per tipologia ente Barberino del Mugello		
	n.	Ha
Enti Pubblici	5	1299
Enti Ecclesiast.	7	518
Società comm.	248	4152
Società civili	4	9
Persone fisiche	2.482	6744
Misti	37	41
Total	2783	12763,67

Proprietà per numero intestatari Barberino del Mugello		
	n.	Ha
1	1.396	9445
2	812	1769
3	245	536
4	164	439
5	62	222
>5	104	352
Total	2.783	12.764

Proprietà per tipologia ente Vicchio		
	n.	Ha
Enti Pubblici	6	71
Enti Ecclesiast.	8	533,3749
Società comm.	122	3333
Società civili	3	29,0819
Persone fisiche	2735	9258,041
Misti	14	224,5533
Total	2888	13449,75

Proprietà per numero intestatari Vicchio		
	n.	Ha
1	1490	8795
2	897	2246,939
3	259	1874
4	118	337,8905
5	49	71,7488
>5	75	124,3419
Total	2888	13449,75

Proprietà per tipologia ente Dicomano		
	n.	Ha
Enti Pubblici	7	69
Enti Ecclesiast.	8	195
Società comm.	66	1431
Società civili	4	7
Persone fisiche	1192	4220
Misti	15	42
Total	1292	5965

Proprietà per numero intestatari Dicomano		
	n.	Ha
1	680	4069
2	374	906
3	101	327
4	59	323
5	30	142
>5	48	198
Total	1292	5965

Fonte: nostra elaborazione sulla base dati catastali dell'Agenzia delle Entrate.

Tabella 6. Proprietà silenti, età degli intestatari e indici di frammentazione (2022).

Intestatari per età San Piero a Sieve Scarperia	
	n.
0-18	2
19-39	201
40-59	787
60-79	1158
80-99	487
>100	46
senza età	134
TOTALE	2815

Intestatari per età Borgo San Lorenzo	
	n.
0-18	13,0
19-39	279,0
40-59	1486,0
60-79	2060,0
80-99	1204,0
>100	184,0
senza età	249,0
TOTALE	5475,0

Intestatari per età Barberino del Mugello	
	n.
0-18	5,0
19-39	230,0
40-59	1098,0
60-79	1648,0
80-99	962,0
>100	121,0
senza età	151,0
TOTALE	4215,0

Proprietà silenti San Piero a Sieve Scarperia		
	n.	Ha
Proprietà silenti	74	63
parzialmente silenti	5	7
Totale proprietà	1815	10662

Frammentazione		
Dispersione stand	3,18	
FI	0,20	
K	0,30	

Proprietà silenti Borgo San Lorenzo		
	n.	Ha
Proprietà silenti	229	85
parzialmente silenti	7	10
Totale proprietà	3.749	14028

Frammentazione		
Dispersione stand	3,13	
FI	0,26	
K	0,35	

Proprietà silenti Barberino del Mugello		
	n.	Ha
Proprietà silenti	152	86
parzialmente silenti	5	1
Totale proprietà	2783	12764

Frammentazione		
Dispersione stand	3,03	
FI	0,19	
K	0,27	

segue

Intestatari per età Vicchio	
	n.
0-18	8
19-39	182
40-59	1098
60-79	1650
80-99	918
>100	100
senza età	155
TOTALE	4111

Intestatari per età Dicomano	
	n.
0-18	1
19-39	94
40-59	491
60-79	726
80-99	451
>100	61
senza età	110
TOTALE	1934

Proprietà silenti Vicchio		
	n.	Ha
Proprietà silenti	153	331
parzialmente silenti	8	8
Totale proprietà	2888	13450
Frammentazione		
Dispersione stand	3,14	
FI	0,22	
K	0,32	

Proprietà silenti Dicomano		
	n.	Ha
Proprietà silenti	87	42
parzialmente silenti	12	34
Totale proprietà	1292	5965
Frammentazione		
Dispersione stand	2,88	
FI	0,19	
K	0,30	

Fonte: nostra elaborazione sulla base dati catastali dell'Agenzia delle Entrate. Nota: proprietà silenti: proprietà con intestatari tutti centenari o senza indicazione dell'età; proprietà parzialmente silenti: proprietà con almeno un intestatario ultracentenario o senza indicazione dell'età; Dispersione stand: distanza media tra i centroidi delle particelle catastali di una medesima proprietà diviso il raggio del cerchio di area uguale all'area della proprietà; FI: indice di Simmons; K: indice di Januszewski.

Tabella 7: Superficie abbandonata per classi dimensionali di proprietà (valori percentuali).

Scarperia e San Piero			
	Non abb.	Abband.	Totale
0-1.9 Ha	87,4	12,6	100,0
2-49.9 Ha	84,6	15,4	100,0
>=50 Ha	83,5	16,5	100,0
Totale	85,6	14,4	100,0

segue

Borgo San Lorenzo			
	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9 Ha	92,1	7,9	100,0
2-49.9 Ha	83,8	16,2	100,0
>=50 Ha	82,8	17,2	100,0
Totale	84,6	15,4	100,0

Barberino di Mugello			
	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9 Ha	74,5	25,5	100,0
2-49.9 Ha	69,4	30,6	100,0
>=50 Ha	66,7	33,3	100,0
Totale	68,5	31,5	100,0

Vicchio			
	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9 Ha	83,2	16,8	100,0
2-49.9 Ha	82,2	17,8	100,0
>=50 Ha	81,8	18,2	100,0
Totale	82,3	17,7	100,0

Dicomano			
	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9 Ha	86,6	13,4	100,0
2-49.9 Ha	73,2	26,8	100,0
>=50 Ha	72,4	27,6	100,0
Totale	75,0	25,0	100,0

Fonte: nostra elaborazione sulla base dati catastali dell'Agenzia delle Entrate e Regione Toscana – Cambiamenti della Superficie Forestale 1954-2013. Nota: superficie abbandonata è superficie classificata non a bosco nel 1954 e a bosco nel 2013.

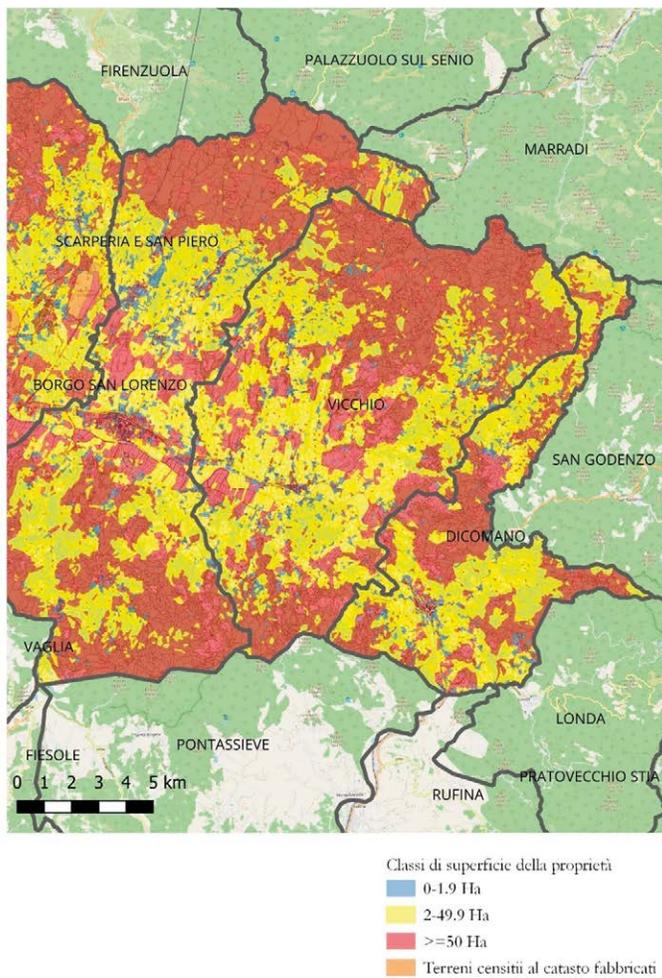


Figura 1. Carta della distribuzione della proprietà nel Mugello-Est (2022). Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate: Catasto. Sfondo Open Street Maps.

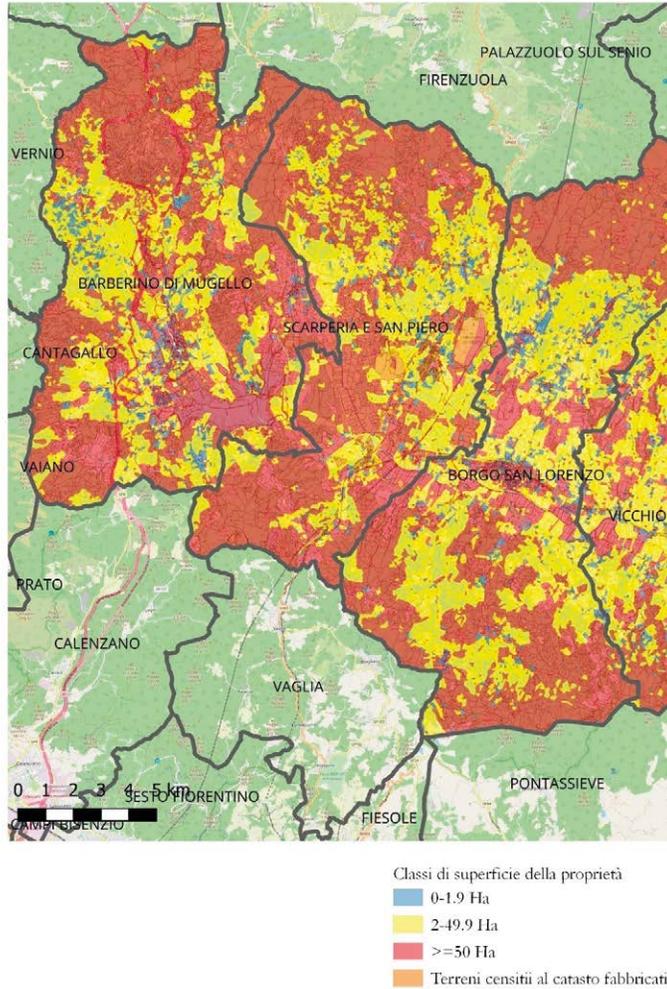


Figura 2. Carta della distribuzione della proprietà nel Mugello- Ovest (2022). Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate: Catasto. Sfondo: Open Street Maps.

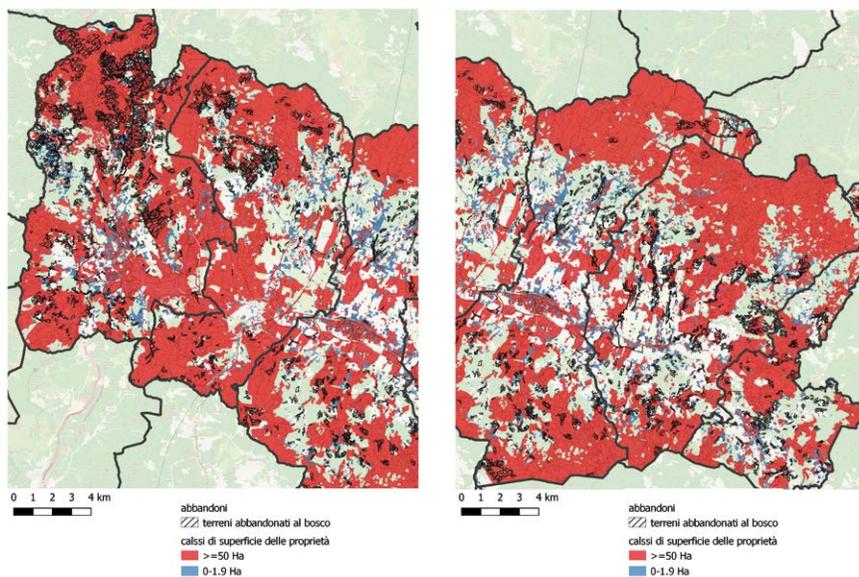


Figure 3 e 4. Abbandoni per classi di superficie della proprietà. Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate: Catasto ; Regione Toscana: Uso e copertura del Suolo. Aree boscate al 1954. Sfondo : Open Street Maps.

Bibliografia

- Geoscopio, <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html> (17/02/2025).
- Golzio, S. 1933. *Il Frazionamento Fondiario nella Provincia di Firenze*, Firenze: R. Università di Firenze – Scuola di Statistica.
- INEA. 1947. *Indagine sulla distribuzione della proprietà fondiaria*. Roma: Edizioni Italiane.
- Rombai, L. 1988. “Specificità della montagna toscana fra Sette e Ottocento. Riflessi dell’aménagement lorenese.” In Antonietti, A. (a cura di), *La montagna appenninica in età moderna. Risorse economiche e scambi commerciali*. Atti del convegno di Sestino, 12-12 novembre. Quaderni di proposte e ricerche 4.
- Zucchini, M. 1932. *Le condizioni dell’Economia Rurale nell’Appennino Toscano. Romagna Toscana Val di Sieve e Val Bisenzio*. Firenze: Accademia dei Georgofili.

A4. Romagna Toscana

Maria Chiara Cecchetti

I caratteri della Valle

La Romagna Toscana costituisce una zona agraria di montagna che ricomprende i comuni di Firenzuola, Palazzuolo sul Senio, Marradi e San Godenzo. L'area si estende sul versante Romagnolo e in piccola parte su quello della Val di Sieve sul tratto di Appennino dal Passo della Futa al Monte Falterona. Dal XV secolo la valle risulta annessa allo stato di Firenze, il cui dominio si espande sino alle porte di Forlì. Successivamente però, sia con la potestà di Pietro Leopoldo che l'occupazione francese, l'area subisce modificazioni nell'influenza governativa del territorio sino ad arrivare alla seconda metà del 1800 in cui sia il comune di Marradi che di Palazzuolo sono definitivamente riannessi al circondario di Firenze (Tinacci-Mossello 1981). Lo sviluppo socioeconomico della valle risulta influenzato da una scarsa coesione storica e funzionale al resto del territorio toscano, che contribuisce ad accentuare un carattere residuale dell'area rispetto ad una organizzazione regionale più vasta (Tinacci-Mossello 1981).

Tabella A4.1. Densità e popolazione in Romagna Toscana tra il 1933 e il 2022.

	Popolazione				Densità (ab/Ha)			
	1933	1947	1981	2022	1933	1947	1981	2022
Firenzuola	12954	10437	5219	4415	0,48	0,39	0,19	0,16
Marradi	8779	7501	4120	2899	0,57	0,48	0,27	0,19
Palazzuolo	3656	3330	1365	1111	0,33	0,30	0,13	0,10
San Godenzo	3644	3115	1162	1055	0,37	0,30	0,12	0,11
Romagna-Toscana	29033	24383	11866	9480	0,46	0,38	0,19	0,15

Fonte: Bandettini (1961) e ISTAT.

Gianluca Stefani, University of Florence, Italy, gianluca.stefani@unifi.it

Maria Chiara Cecchetti, University of Florence, Italy, mariachiara.cecchetti@unifi.it, 0009-0008-3094-7699

Andrea Bucelli, University of Florence, Italy, andrea.bucelli@unifi.it, 0000-0002-6386-3618

Federico Martellozzo, University of Florence, Italy, federico.martellozzo@unifi.it, 0000-0002-3142-2543

Maria Grazia Pazienza, University of Florence, Italy, mariagrazia.pazienza@unifi.it, 0000-0002-9504-6313

Bruno Vecchio, University of Florence, Italy, bruno.vecchio1@gmail.com

Referee List (DOI 10.36253/fup_referee_list)

FUP Best Practice in Scholarly Publishing (DOI 10.36253/fup_best_practice)

Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Andrea Bucelli, Federico Martellozzo, Maria Grazia Pazienza, Bruno Vecchio, *La proprietà fondiaria nelle aree interne. Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio*, © 2025 Author(s), CC BY 4.0, published by Firenze University Press, ISBN 979-12-215-0691-4, DOI 10.36253/979-12-215-0691-4

La Romagna Toscana costituisce una zona agraria caratterizzata prevalentemente da un territorio montano e come tale conferma un andamento demografico in forte decrescita lungo tutto il 1900 (Zucchini 1932; Greppi 1990). La Tabella A4.1 rivela il fenomeno in tutta la sua gravità con un cospicuo esodo della popolazione da tutti i comuni dell'area in particolare a partire dal secondo dopo guerra. In questo processo di spopolamento, si individuano sia traiettorie di emigrazione esterna verso la Romagna e il Mugello, sia interna con abbandono dei poderi alti verso i centri locali principali (Zucchini 1932; Golzio 1933). Tra le cause principali che concorrono a supportare questo fenomeno si identificano le difficili situazioni di mercato per i prodotti agricoli nell'immediato dopoguerra, la crisi del contratto mezzadrile e la caduta di investimenti fondiari, ma anche il deperimento delle risorse naturali locali a seguito di un eccessivo sfruttamento da parte della popolazione locale. In particolare, nel 1800 l'incremento della pressione demografica determina uno sfruttamento agricolo intenso del patrimonio naturale, attraverso anche intensi disboscamenti, causando la rovina dello stesso e mettendo a rischio la sussistenza economica delle stesse imprese agricole (Tinacci-Mossello 1981; Biagiantini 1988). Infine, anche la mancanza di adeguate infrastrutture stradali, nonostante la presenza della nazionale forlivese che da Firenze conduce a Forlì ed interessa il comune di San Godenzo, apre a più intensi disboscamenti per aumentare la produzione agricola locale. Allo stesso tempo ciò si riflette anche in scarsi traffici ed interazioni economiche tra alcuni comuni, come tra Palazuolo e Marradi con il capoluogo fiorentino (Zucchini 1932; Rombai 1988).

La Romagna Toscana si contraddistingue inoltre per una storica formazione di poderi fin sulle alte pendici appenniniche, in cui in generale l'impresa agraria prevale su quella forestale. Nei primi del '900, si registra come nelle valli i terreni pianeggianti e meglio esposti siano impiegati a seminativo, mentre la parte più elevata dei monti è ricoperta da boschi, prati o pascoli permanenti. Inoltre, il versante della Val di Sieve, a causa dei tratti morfologici che lo caratterizzano come territorio ripido e impervio per un utilizzo seminativo, vede prevalere l'attività forestale. In generale, si evidenzia come, a mano a mano che si sale dal fondo valle, l'attività agricola si trasformi da intensiva a estensiva e come, nella formazione del reddito, i prodotti legati al bestiame ed al bosco ricoprano una parte sempre più importante; nella fascia intermedia si trovano anche diffuse superfici adibite a castagneti. L'area, inoltre, è dominata dal sistema colonico ma risulta frequente anche la piccola proprietà coltivatrice (Zucchini 1932; Golzio 1933). In particolare, nel comune di Firenzuola si registra un'ampia diffusione dell'affitto sin dagli inizi del '900, aumentando significativamente il numero di coloro che utilizzano tale strumento per lavorare direttamente la terra ma anche per attivare conduzioni mezzadrili, da cui emerge anche la figura dell'imprenditore capitalista (Golzio 1933).

La Tabella A4.2 mostra i diversi usi del suolo a partire dal 1813. La quota di superficie dedicata ad uso seminativo cresce sino al 1982 per poi ridursi leggermente nel 2010, mentre la superficie adibita a prati e pascoli subisce una drastica riduzione nel corso del 1800, per poi evidenziare una rinnovata crescita nel

'900. Per quanto riguarda le superfici boscate, esse crescono nel corso degli ultimi due secoli mentre le coltivazioni legnose agrarie si riducono. Inoltre, si registra una riduzione della SAU, con una perdita di circa il 20% della superficie utilizzata rispetto al 1800 e un netto calo in termini di numero di aziende agricole nel corso del '900.

Tabella A4.2. Uso del suolo Romagna Toscana tra il 1813 e il 2010 (valori percentuali).

Romagna Toscana	1813	1929	1982	2010
Seminativi	16,7	23,3	20,9	17,0
Colt legnose agrarie	13,0	12,6	7,1	7,3
di cui castagneti da frutto	11,5	10,4		
Prati e pascoli	37,7	12,5	20,4	20,2
Bosco	31,4	46,4	46,3	51,0
Altra sup produtt	1,3	5,2	5,3	4,4
Totale sup. produttiva	100,0	100,0	100,0	100,0
SAU	67,3	48,4	48,4	44,5
Num. Az		3503	1112	613

Fonte: Zucchini (1932) per il dato del 1813, ISTAT per i dati successivi. Nota: I dati dei diversi anni non sono direttamente confrontabili per le differenti definizioni statistiche.

La struttura della proprietà fondiaria nel tempo

In Tabella A4.3 sono riportate le variazioni in termini di struttura fondiaria nella Romagna Toscana tra il 1931 e il 2022. Storicamente, la valle si caratterizza per la prevalenza della media proprietà ma con situazioni eterogenee a seconda dei comuni considerati. Infatti, secondo quanto riportato da Golzio (1933), a Marradi prevale la media proprietà, a San Godenzo la grande, mentre a Firenzuola non è trascurabile la piccola e piccolissima proprietà, anche probabilmente per il peso delle diffuse forme contrattuali di locazione, come visto precedentemente (Golzio 1933). Invece, per quanto riguarda Palazzuolo, si evidenzia come predominino sia la media che la piccola proprietà. In particolar modo, in questo comune si osserva una tendenza al frazionamento della proprietà agli inizi del '900, piuttosto che alla sua concentrazione o ricomposizione. Questa dinamica è dovuta soprattutto alla mancanza di investimenti fondiari provenienti dall'esterno. Tuttavia, gli usi locali legati alle divisioni ereditarie – uniti a un forte attaccamento alla terra da parte dei contadini – contribuiscono a contenere il fenomeno. In questo modo, il frazionamento dei poderi viene in parte contrastato (Golzio 1933). Attualmente, una quota di superficie superiore all'80% dell'intero territorio della valle si caratterizza per proprietà di medie e grandi dimensioni. Rispetto all'ultima rilevazione INEA (1947), si evidenzia l'aumento della classe di proprietà con superfici superiori a 500 Ha, che risulta più che raddoppiata, ed anche un leggero incremento

nella quota delle proprietà particellari, piccole e medie sino a 25 Ha. Ciò segnala un possibile *trend* di polarizzazione tra il 1947 e il 2020, con aumento di polverizzazione da un lato ma anche di concentrazione in grandissime proprietà a scapito delle proprietà comprese tra i 25 e i 500 Ha.

In termini di superficie media delle proprietà, si nota una decrescita significativa che interessa l'area negli ultimi 70 anni (Tabella A4.4), ma ciò riguarda principalmente le proprietà con superfici medie al di sotto dei 25 Ha rispetto a quelle di grandezza superiore, che invece sono leggermente aumentate.

Tabella A4.3. Struttura della Proprietà Fondiaria. Evoluzione dal 1931 al 2022 (valori percentuali).

Romagna Toscana	1931	1947	2022
0-0.5 Ha	0,5	0,5	0,8
0.5-5 Ha	5,6	5,6	6,3
5-10 Ha	3,9	3,8	5,5
10-25 Ha [§]	7,1	10,1	12,6
25-100 Ha [§]	37,2	30,4	29,8
100-500 Ha	37,8	43,7	27,4
Oltre 500 Ha	8,0	6,1	17,5
Totale	100	100	100

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022. NOTA: i dati del 31 sono riferiti alle partite catastali, i successivi alle proprietà. [§] soglia a 20 Ha nel 1931.

Tabella A4.4. Superficie media (Ha) per partita-proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022.

Romagna Toscana	1931	1947	2022
Sup media part/prop	12,8	12,5	8,0
Sup media < 25 Ha [§]	2,5	2,8	2,2
Sup media >25 Ha [§]	78,1	92,7	94,2

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022. Nota: [§] 20 Ha nel 1931.

La Tabella A4.5 illustra intestatari e partecipazione alla proprietà tra il 1931 e il 2022. Il numero di intestatari per partita/proprietà si è ridotto da 3,1 (1931) a 1,7 (2022). Stesso trend per il numero di intestatari totali dell'area. Contemporaneamente il numero di proprietà è leggermente aumentato, mentre si è ridotto drasticamente il numero di abitanti totali. Infine, per quanto riguarda il grado di partecipazione della popolazione alla proprietà terriera (rapporto tra intestatari e popolazione), risulta più che raddoppiato negli ultimi 70 anni. Incrementi di

tale indice, in un quadro anche di riduzione demografica ma di aumento delle proprietà, potrebbero segnalare una minor attenzione nelle successioni ereditarie e dunque connettersi con ulteriori fenomeni di polverizzazione.

Tabella A4.5. Intestatari e partecipazione alla proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022.

Romagna Toscana	1931	1947	2022
N proprietà	4591	4751	7697
Intestatari	14375	12965	12958
Abitanti	29033	24383	9480
I/n_Propr	3,1	2,7	1,7
Intestatari per 100 abitanti	50	53	137

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022.

La proprietà fondiaria oggi

Dopo aver illustrato quelle che sono le principali variazioni della struttura fondiaria della Romagna Toscana nel corso del tempo, approfondiamo adesso alcune caratteristiche principali del quadro attuale attraverso quanto riportato in Tabella A4.6. La quota maggiore di proprietà è detenuta da persone fisiche; allo stesso tempo, seppur numericamente inferiori in valori assoluti nel numero di proprietari, sia le società commerciali che gli enti pubblici ed ecclesiastici risultano intestatari di quote considerevoli di superficie. In termini di co-intestatari la maggior parte delle proprietà è intestata ad uno o al massimo due soggetti e l'analisi per età evidenzia una maggior partecipazione di persone con una età superiore ai 40 anni. Per quanto riguarda le proprietà silenti, i valori risultano contenuti in misura maggiore sia rispetto alla Val Bisenzio che al Mugello, così come la frammentazione valutata attraverso gli indici K e FI.

Tabella 6. Caratteristiche proprietari fondiari e indici di frammentazione (2022).

Proprietà per tipologia di ente Romagna Toscana			Proprietà per numero intestatari Romagna Toscana		
	N	Ha		N	Ha
Enti Pubblici	41	7751,4	1	3839	41233,63
Enti Ecclesiast.	40	1108,42	2	2048	10640,76
Società comm.	286	8381,64	3	734	4464,38
Società civili	10	130,01	4	410	2705,47
Persone fisiche	7253	44220,17	5	209	838,6
Misti	67	70,07	>5	457	1778,88
Total	7697	61661,71	Total	7697	61661,72

segue

Romagna Toscana		Romagna Toscana	
Età intestatari	N		Ha
0-18	5	Proprietà silenti	592 434,35
19-39	447	parzialmente silenti	62 89,55
40-59	2831	Totale proprietà	7697 61661,71
60-79	4741		
80-99	2795	Dispersione stand	2,77
>100	344	FI	0,16
senza età	1085	K	0,26
	10441		

Fonte: nostra elaborazione sulla base dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Le rappresentazioni cartografiche della proprietà sono riportate in Tavole di dati e Figure (Figura 1 e 2) e permettono di visualizzare la distribuzione spaziale della proprietà attraverso tre classi di ampiezza (piccola < 2Ha; media tra 2 e 50 Ha, grande > 50Ha)¹.

I comuni di Marradi, Palazzuolo e San Godenzo presentano una situazione abbastanza omogenea con il prevalere di grandi e medie proprietà con una localizzazione che risulta, inoltre, debolmente frammentata. Le piccole proprietà, invece, si distribuiscono principalmente in prossimità dei principali centri abitati. Diversamente, il comune di Firenzuola, pur presentando caratteristiche simili, mostra una maggior frammentazione e dispersione, con particolare riferimento alle medie proprietà.

La relazione tra classi di proprietà e uso del suolo è evidenziata attraverso la Tabella A4.7. Come per le valli analizzate in precedenza, tutte e tre le classi di proprietà si caratterizzano per percentuali elevate di superfici boscate e per una quota residua adibita ad uso agricolo.

Tabella A4.7. Distribuzione classi di proprietà per uso del suolo (valori percentuali sulla superficie).

	0-2 Ha	2-50 Ha	>50 Ha	NA	Totale
TERRITORI MODELLATI ARTIFICIALMENTE	15%	3%	2%	88%	3%
SUPERFICI AGRICOLE UTILIZZATE	22%	16%	12%	4%	14%
TERRITORI BOSCATI ED AMBIENTI SEMI-NATURALI	63%	81%	86%	8%	83%
CORPI IDRICI	0%	0%	0%	0%	0%
TOTALE	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: nostra elaborazione. Fonte dati uso del suolo: Regione Toscana Uso e copertura del suolo (Geoscopio). Nota: NA aree non censite al catasto terreni.

¹ La soglia di 2 Ha per la proprietà frammentata è stata individuata seguendo Medici, Sorbi e Castrataro (1962, 31). Le tabelle nel testo invece seguono le classi pubblicate da Golzio per permettere una comparazione tra i diversi anni.

La Tabella A4.8 riporta invece la distribuzione dell'uso del suolo per classi di proprietà. I territori modellati artificialmente si distribuiscono principalmente tra medie e grandi proprietà, così come le superfici agricole utilizzate. I territori boscati invece mostrano percentuali più elevate di grandi (circa il 60%) e medie (circa il 30%) proprietà.

Tabella A4.8. Distribuzione uso del suolo per classi di proprietà (valori percentuali sulla superficie).

	0-2 Ha	2-50 Ha	>50 Ha	NA	Totale
TERRITORI MODELLATI ARTIFICIALMENTE	17%	38%	44%	1%	100%
SUPERFICI AGRICOLE UTILIZZATE	5%	43%	52%	0%	100%
TERRITORI BOSCATI ED AMBIENTI SEMI-NATURALI	2%	36%	62%	0%	100%
CORPI IDRICI	7%	31%	62%	0%	100%
TOTALE	3%	37%	60%	0%	100%

Fonte: nostra elaborazione. Fonte dati uso del suolo: Regione Toscana Uso e copertura del suolo (Geoscopio). Nota: NA aree non censite al catasto terreni.

Comparando l'uso del suolo tra il 1954 e il 2013, è possibile segnalare la presenza di fenomeni di abbandono misurando la sostituzione di aree utilizzate per finalità agricole con superfici boscate. In Tabella A4.9 si evidenzia come, sia a livello di singolo comune che a livello generale, la Romagna Toscana mostri percentuali di abbandono superiori alla media regionale della Toscana (12%). Seppur più contenuto rispetto alla Val Bisenzio, il fenomeno risulta presente nella valle con una percentuale media del 27% di superfici abbandonate. A livello comunale, sia Palazzuolo sia San Godenzo e Firenzuola presentano i valori percentuali maggiori, anche rispetto alla media dell'area.

Tabella A4.9. Superficie abbandonata per comune e per area (Valori percentuali).

Comune	% superficie abbandonata	% media valle
Firenzuola	28%	
Marradi	22%	
San Godenzo	31%	27%
Palazzuolo	32%	

Fonte: nostra elaborazione utilizzando i dati sull'uso del suolo forniti da Regione Toscana (Geoscopio).

Utilizzando i dati di cui sopra e incrociandoli con i dati della proprietà fondiaria, è possibile mettere in relazione il fenomeno dell'abbandono con l'attuale assetto fondiario. I risultati sono eterogenei a seconda del comune considerato,

ma in linea generale interessano tutte e tre le classi di distribuzione della proprietà (Tabella 7 in Tavole di dati e Figure). Infine, le Figure 3 e 4, sempre in Tavole di dati e Figure, illustrano la localizzazione spaziale delle aree abbandonate con la sovrapposizione del corrispondente regime fondiario.

Tavole di dati e Figure

Tabella 1. Uso del suolo (Ha) tra il 1813 e il 2010.

Firenzuola	1813	1929	1982	2010
Seminativi	5875	8555	5641	3303,52
Colt legnose agrarie	3080	1717	1167	914,34
di cui castagneti da frutto	2887	1565		
Prati e pascoli	10291	3214	4211	3198,85
Bosco	6590	9645	6872	5585,2
Altra sup productt	528	2349	1183	672,35
Totale sup. produttiva	26364	25480	19073	13674
SAU	19246	13486	11019	7417
Num. Az		1719	612	282
<hr/>				
Marradi	1813	1929	1982	2010
Seminativi	2221	3374	2041	1552,87
Colt legnose agrarie	1757	2095	546	630,14
di cui castagneti da frutto	1399	1812		
Prati e pascoli	6906	2072	2296	1954,9
Bosco	4113	7204	6695	5252,83
Altra sup productt	112	237	570	497,62
Totale sup. produttiva	15109	14982	12147	9888
SAU	10884	7541	4882	4138
Num. Az		917	232	160
<hr/>				
Palazzuolo	1813	1929	1982	2010
Seminativi	1273	1482	703	264
Colt legnose agrarie	1682	2383	714	436
di cui castagneti da frutto	1582	1677		
Prati e pascoli	1519	899	967	699

segue

Palazzouolo	1813	1929	1982	2010
Bosco	6123	5064	2472	2932
Altra sup productt	47	367	421	85
Totale sup. produttiva	10644	10195	5278	4416
SAU	4474	4764	2384	1399
Num. Az		451	119	94

San Godenzo	1813	1929	1982	2010
Seminativi	930	627	204,45	110
Colt legnose agrarie	1517	1410	475,48	269
di cui castagneti da frutto	1267	1207		
Prati e pascoli	4563	1366	886,2	372
Bosco	2581	6036	2940,43	1931
Altra sup productt	106	173	8,5	111
Totale sup. produttiva	9697	9612	4515,06	2793
SAU	7010	3403	1566,13	751
Num. Az		416	149	77

Fonte: Zucchini (1932) per il dato del 1813, ISTAT per i dati successivi. Nota: Seminativi: seminativi nudi (1813 1929); seminativi e orti familiari (1982-2010); Colt legnose agrarie: seminativi arborati e castagneto(1813); seminativi con piante legnose; colt. legnose specializz. e castagneti da frutto (1929); Prati e pascoli: Prato naturale artificiale e sodo a pastura (1813); prati permanenti, prati pascoli perm., pascoli perm. Semplici e con piante legnose (1929); Altra superf. Productt.: Altre colture (1813); Incolti produttivi (1929); superf. agricola non utilizz(1982-2010); Bosco: bosco (1813, 1929); boschi e arboricoltura da legno annessi ad az, agricole(1982-2010)

Tabella 2. Struttura della Proprietà Fondiaria. Evoluzione dal 1931 al 2022 (ripartizione delle superfici: valori percentuali).

Firenze	1931	1947	2022
0-0.5 Ha	0,8	0,8	1,1
0.5-5 Ha	9,8	9,7	8,8
5-10 Ha	6,3	5,7	6,9
10-25 Ha [§]	9,1	11,8	13,9
25-100 Ha [§]	35,2	28,9	24,8
100-500 Ha	28,9	33,9	25,6
Oltre 500 Ha	9,9	9,2	18,8
Totale	100	100	100

segue

LA PROPRIETÀ FONDIARIA NELLE AREE INTERNE

Marradi	1931	1947	2022
0-0.5 Ha	0,2	0,2	0,6
0.5-5 Ha	2,3	2,3	4,2
5-10 Ha	1,4	1,9	4,4
10-25 Ha [§]	6,5	10,1	12,7
25-100 Ha [§]	40,4	30,1	34,1
100-500 Ha	44,3	51,4	40,5
Oltre 500 Ha	5,0	4,1	3,5
Totale	100	100	100

Palazzuolo	1931	1947	2022
0-0.5 Ha	0,2	0,2	0,4
0.5-5 Ha	2,3	2,6	4,0
5-10 Ha	2,8	2,7	3,9
10-25 Ha [§]	3,9	8,9	12,8
25-100 Ha [§]	50,5	38,9	32,0
100-500 Ha	30,4	39,5	15,4
Oltre 500 Ha	10,0	7,1	31,5
Totale	100	100	100

San Godenzo	1931	1947	2022
0-0.5 Ha	0,2	0,1	0,8
0.5-5 Ha	3,2	2,9	5,4
5-10 Ha	2,8	2,8	5,1
10-25 Ha [§]	6,0	6,9	8,8
25-100 Ha [§]	22,7	25,4	34,5
100-500 Ha	59,6	62,0	24,8
Oltre 500 Ha	5,4	0,0	20,7
Totale	100	100	100

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per anno 2022. Nota: i dati del 31 sono riferiti alle partite catastali, i successivi alle proprietà. [§] soglia a 20 Ha nel 1931.

Tabella 3. Superficie media (Ha) per partita-proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022

Firenzuola	1931	1947	2022
Sup media part/prop	8,2	7,8	6,1
Sup media < 25 Ha [§]	2,3	2,3	1,9
Sup media >25 Ha [§]	75,0	90,9	97,5
<hr/>			
Marradi	1931	1947	2022
Sup media part/prop	20,2	20,2	10,1
Sup media < 25 Ha [§]	2,8	3,6	2,5
Sup media >25 Ha [§]	74,4	91,2	84,8
<hr/>			
Palazzuolo	1931	1947	2022
Sup media part/prop	23,5	22,0	13,7
Sup media < 25 Ha [§]	3,1	4,1	3,2
Sup media >25 Ha [§]	70,9	86,7	102,3
<hr/>			
San Godenzo	1931	1947	2022
Sup media part/prop	20,0	25,1	8,9
Sup media < 25 Ha [§]	2,9	4,0	1,9
Sup media >25 Ha [§]	108,5	107,7	94,5

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per anno 2022. Nota: [§] 20 Ha nel 1931.

Tabella 4. Intestatari e partecipazione alla proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022

Firenzuola	1931	1947	2022
N proprietà	2979	3192	4347
Intestatari	9552	8646	7237
Abitanti	12954	10437	4415
I/n_Propr	3,2	2,7	1,7
Intestatari per 100 abitanti	74	83	164
<hr/>			
Marradi	1931	1947	2022
N proprietà	685	692	1479
Intestatari	1973	2031	2532

segue

Marradi	1931	1947	2022
Abitanti	8779	7501	2899
I/n_Propr	2,9	2,9	1,7
Intestatari per 100 abitanti	22	27	87

Palazzuolo	1931	1947	2022
N proprietà	451	479	777
Intestatari	1405	1500	1312
Abitanti	3656	3330	1111
I/n_Propr	3,1	3,1	1,7
Intestatari per 100 abitanti	38	45	118

San Godenzo	1931	1947	2022
N proprietà	476	388	1094
Intestatari	1445	788	1877
Abitanti	3644	3115	1055
I/n_Propr	3,0	2,0	1,7
Intestatari per 100 abitanti	40	25	178

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022.

Tabella 5. Proprietà fondiaria per tipo di proprietario e numero intestatari (2022)

Proprietà per tipologia ente Firenze	Proprietà per numero intestatari Firenze	
	n.	Ha
Enti Pubblici	11	2054
Enti Ecclesiast.	23	652
Società comm.	157	4759
Società civili	1	2
Persone fisiche	4.115	18800
Misti	40	60
Total	4347	26325,29

Proprietà per numero intestatari Firenze	Proprietà per tipologia ente Firenze	
	n.	Ha
1	2.153	17557
2	1.157	4416
3	423	1710
4	239	1495
5	124	329
>5	251	817
Total	4.347	26.325

segue

Proprietà per tipologia ente Marradi		
	n.	Ha
Enti Pubblici	13	787
Enti Ecclesiast.	7	168
Società comm.	54	2208
Società civili	4	73
Persone fisiche	1.390	11763
Misti	11	9
Total	1.479	15.007

Proprietà per tipologia ente Palazzuolo		
	n.	Ha
Enti Pubblici	7	2386
Enti Ecclesiast.	3	135
Società comm.	42	563
Società civili	2	0
Persone fisiche	712	7551
Misti	11	0
Total	777	10634,97

Proprietà per tipologia ente San Godenzo		
	n.	Ha
Enti Pubblici	10	2525
Enti Ecclesiast.	7	154,06
Società comm.	33	853
Società civili	3	54,58
Persone fisiche	1.036	6106,62
Misti	5	1,38
Total	1094	9694,26

Proprietà per numero intestatari Marradi		
	n.	Ha
1	756	10139,84
2	407	2973
3	153	915,61
4	65	546
5	36	198,57
>5	62	234
Total	1479	15007,21

Proprietà per numero intestatari Palazzuolo		
	n.	Ha
1	377	6495
2	200	1857,26
3	67	1290
4	46	279,48
5	17	204,78
>5	70	508,22
Total	777	10634,95

Proprietà per numero intestatari San Godenzo		
	n.	Ha
1	553	7041
2	284	1394,72
3	91	548
4	60	385,5
5	32	105,85
>5	74	218,72
Total	1094	9694,26

Fonte: nostra elaborazione sulla base dati catastali dell'Agenzia delle Entrate.

Tabella 6. Proprietà silenti, età degli intestatari e indici di frammentazione (2022).

Intestatari per età Firenze	n.
0-18	2,0
19-39	245,0
40-59	1547,0
60-79	2583,0
80-99	1612,0
>100	209,0
senza età	742,0
TOTALE	6940,0

Intestatari per età Marradi	n.
0-18	1,0
19-39	101,0
40-59	547,0
60-79	923,0
80-99	524,0
>100	53,0
senza età	101,0
TOTALE	2250,0

Intestatari per età Palazzuolo	n.
0-18	0
19-39	49
40-59	320
60-79	547
80-99	268
>100	15
senza età	52
TOTALE	1251

Proprietà silenti Firenze	n.	Ha
Proprietà silenti	373	248
parzialmente silenti	40	41
Totale proprietà	4347	26325

Frammentazione	
Dispersione stand	3,89
FI	0,18
K	0,28

Proprietà silenti Marradi	n.	Ha
Proprietà silenti	67	49
parzialmente silenti	7	25
Totale proprietà	1479	15007

Frammentazione	
Dispersione stand	2,47
FI	0,14
K	0,25

Proprietà silenti Palazzuolo	n.	Ha
Proprietà silenti	36	58
parzialmente silenti	4	3
Totale proprietà	777	10635

Frammentazione	
Dispersione stand	2,12
FI	0,12
K	0,21

segue

Intestatari per età San Godenzo		Proprietà silenti San Godenzo		
	n.		n.	Ha
0-18	2	Proprietà silenti	116	78
19-39	52	parzialmente silenti	11	22
40-59	417	Totale proprietà	1094	9694
60-79	688	Frammentazione		
80-99	391	Dispersione stand	2,58	
>100	67	FI	0,20	
senza età	190	K	0,29	
TOTALE	1807			

Fonte: nostra elaborazione sulla base dati catastali dell'Agenzia delle Entrate. Nota: proprietà silenti: proprietà con intestatari tutti centenari o senza indicazione dell'età; proprietà parzialmente silenti: proprietà con almeno un intestatario ultracentenario o senza indicazione dell'età; Dispersione stand: distanza media tra i centroidi delle particelle catastali di una medesima proprietà diviso il raggio del cerchio di area uguale all'area della proprietà; FI: indice di Simmons; K: indice di Januszewski.

Tabella 7. Superficie abbandonata per classi dimensionali di proprietà (valori percentuali).

Firenzuola			
	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9 Ha	80,9	19,1	100,0
2-49.9 Ha	73,2	26,8	100,0
>=50 Ha	68,7	31,3	100,0
Totale	71,8	28,2	100,0

Marradi			
	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9 Ha	86,1	13,9	100,0
2-49.9 Ha	72,1	27,9	100,0
>=50 Ha	81,9	18,1	100,0
Totale	78,1	21,9	100,0

Palazzuolo sul Senio			
	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9 Ha	91,7	8,3	100,0
2-49.9 Ha	74,7	25,3	100,0
>=50 Ha	60,3	39,7	100,0
Totale	67,3	32,7	100,0

segue

San Godenzo			
	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9 Ha	64,3	35,7	100,0
2-49.9 Ha	64,7	35,3	100,0
>=50 Ha	71,1	28,9	100,0
Totale	68,6	31,4	100,0

Fonte: nostra elaborazione sulla base dati catastali dell'Agenzia delle Entrate e Regione Toscana – Cambiamenti della Superficie Forestale 1954-2013. Nota: superficie abbandonata è superficie classificata non a bosco nel 1954 e a bosco nel 2013. [§] soglia a 20 Ha nel 1931.

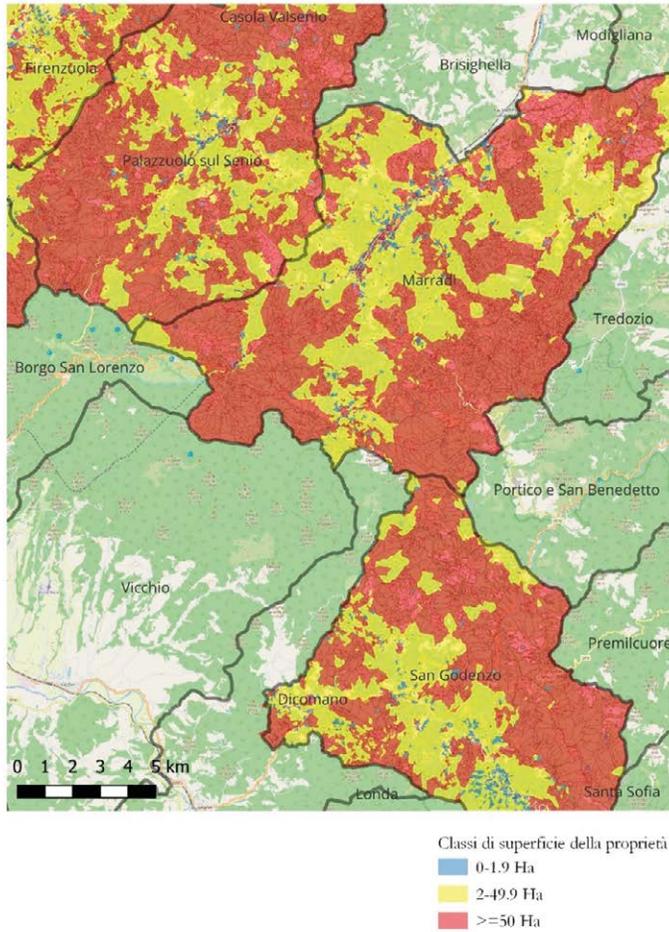


Figura 1. Carta della distribuzione della proprietà nella Romagna Toscana- Est (2022).
Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate: Catasto. Sfondo: Open Street Maps.

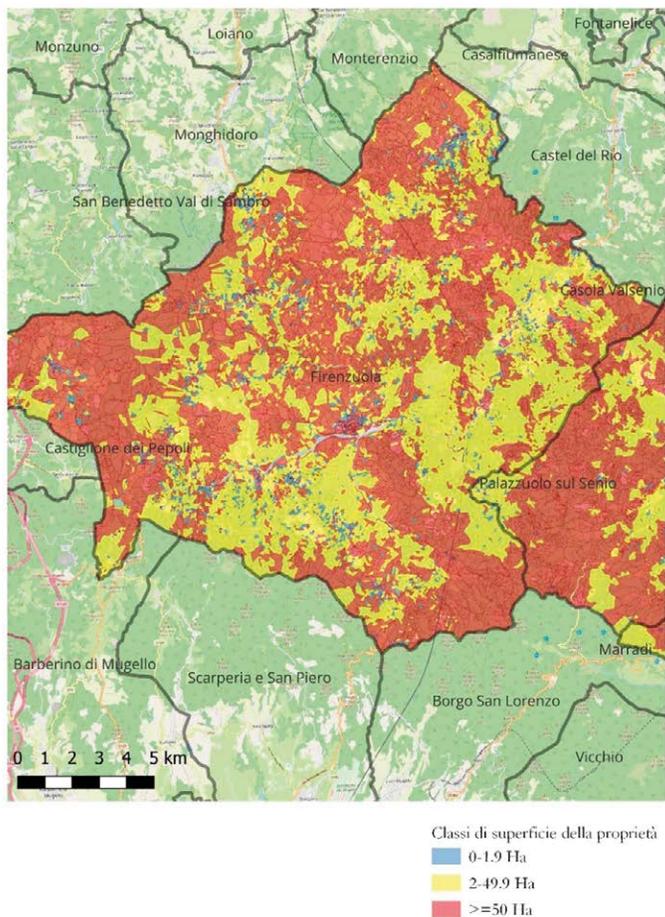


Figura 2. Carta della distribuzione della proprietà nella Romagna Toscana- Ovest (2022). Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate: Catasto. Sfondo: Open Street Maps.

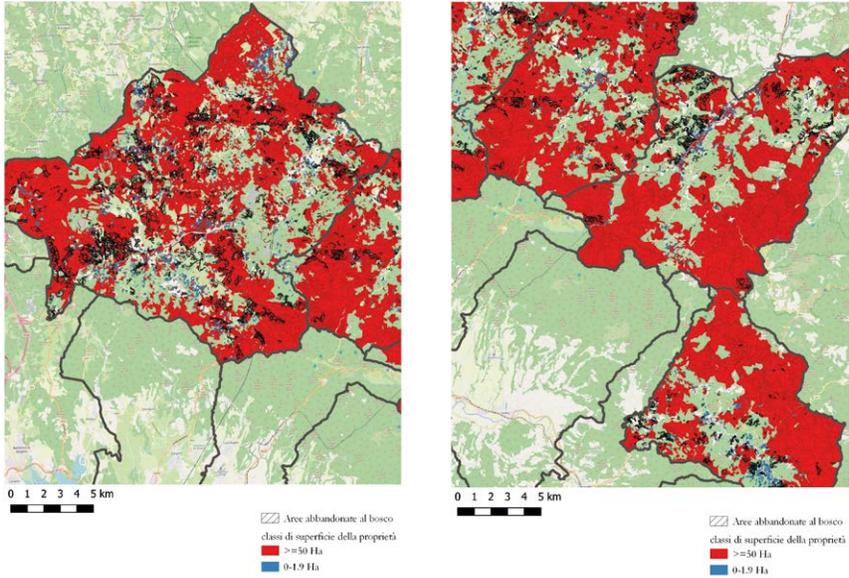


Figure 3 e 4. Abbandoni per classi di superficie della proprietà 1954-2013. Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate: Catasto; Regione Toscana: Uso e copertura del Suolo. Aree boscate al 1954. Sfondo: Open Street Maps.

Bibliografia

- Biagianti, I. 1988. "La Montagna Toscana dalle riforme settecentesche all'età napoleonica." *Proposte e Ricerche* 20.
- Geoscopio, <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html> (17/02/2025).
- Golzio, S. 1933. *Il Frazionamento Fondiario nella Provincia di Firenze*. Firenze: R. Università di Firenze – Scuola di Statistica.
- Greppi, C. 1990. "Le regioni appenniniche: fisionomie a confronto." In Greppi, C. (a cura di). *Paesaggi dell'Appennino*, 119-43. Quadri ambientali della Toscana. Giunta Regionale Toscana, Marsilio.
- INEA. 1947. *Indagine sulla distribuzione della proprietà fondiaria*. Roma: Edizioni Italiane.
- Rombai, L. 1988. "Specificità della montagna toscana fra Sette e Ottocento. Riflessi dell'aménagement lorenese." In Antonietti, A. (a cura di), *La montagna appenninica in età moderna. Risorse economiche e scambi commerciali*. Atti del convegno di Sestino, 12-12 novembre. Quaderni di proposte e ricerche 4.
- Tinacci-Mossello, M. (1981). *Sviluppo periferico e zone marginali il caso della Romagna Toscana*. Firenze: Università di Firenze.
- Zucchini, M. (1932). *Le condizioni dell'Economia Rurale nell'Appennino Toscano. Romagna Toscana Val di Sieve e Val Bisenzio*. Firenze: Accademia dei Georgofili.

A5. Valdiseive

Maria Chiara Cecchetti

I caratteri della Valle

Il territorio della Valdiseive comprende i comuni di Londa, Pelago, Pontassieve e Rufina, tuttavia solo Londa e Rufina fanno parte dell'area interna Valdarno-Valdiseive, Mugello, Val Bisenzio. Il seguente capitolo approfondirà con maggior dettaglio informativo l'area all'interno dei confini amministrativi di questi ultimi due comuni. La valle è limitata e circondata dalla principale catena appenninica, confina con il Mugello ad Ovest ed è separata dal Valdarno attraverso una catena montuosa secondaria. Data la diversa altimetria del suo territorio, presenta grande varietà di colture, disseminate anche lungo il tratto di fiume Sieve che attraversa la valle stessa e costituisce uno dei principali affluenti del fiume Arno (Zucchini 1932; Golzio 1933). Nel territorio permangono segni e tradizioni di antiche civiltà, a partire dal popolo etrusco, che per primi avviarono la coltivazione di viti e olivi, ai romani che diedero vita a borghi e colonie, fino alle diocesi medievali che si sostituiscono alle *civitas* romane nel controllo del territorio. Nel Medioevo, sono le famiglie dei Pazzi, dei Guidi e degli Ubaldini a costruire castelli, borghi fortificati e vie di comunicazione. Successivamente, a partire dal Trecento, la Valdiseive rappresenta una meta apprezzata dalla ricca borghesia fiorentina, la quale dissemina sul territorio ville e giardini adibite al riposo in campagna. Nel Quattrocento, Firenze amplifica la propria sfera di influenza sull'area costruendo borghi fortificati e strade d'accesso, legando la valle definitivamente alle proprie vicissitudini storiche, prima con il Granducato di Toscana e poi con l'ingresso nell'Italia Unita. Tra i vari luoghi di interesse storico e enogastronomico spicca il Castello di Nipozzano, che attualmente ospita le vigne

Gianluca Stefani, University of Florence, Italy, gianluca.stefani@unifi.it

Maria Chiara Cecchetti, University of Florence, Italy, mariachiara.cecchetti@unifi.it, 0009-0008-3094-7699

Andrea Bucelli, University of Florence, Italy, andrea.bucelli@unifi.it, 0000-0002-6386-3618

Federico Martellozzo, University of Florence, Italy, federico.martellozzo@unifi.it, 0000-0002-3142-2543

Maria Grazia Pazienza, University of Florence, Italy, mariagrazia.pazienza@unifi.it, 0000-0002-9504-6313

Bruno Vecchio, University of Florence, Italy, bruno.vecchio1@gmail.com

Referee List (DOI 10.36253/fup_referee_list)

FUP Best Practice in Scholarly Publishing (DOI 10.36253/fup_best_practice)

Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Andrea Bucelli, Federico Martellozzo, Maria Grazia Pazienza, Bruno Vecchio, *La proprietà fondiaria nelle aree interne. Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio*, © 2025 Author(s), CC BY 4.0, published by Firenze University Press, ISBN 979-12-215-0691-4, DOI 10.36253/979-12-215-0691-4

di uno dei maggiori produttori di vino italiani, i Marchesi de Frescobaldi, i quali detengono la maggiore estensione di vigneti in Toscana con 1200 ettari distribuiti su cinque tenute.

Tabella A5.1. Densità e popolazione nella Valdisieve tra il 1933 e il 2022.

	Popolazione				Densità (ab/Ha)			
	1933	1947	1981	2022	1933	1947	1981	2022
Londa	2866	2036	1089	1829	0,48	0,34	0,18	0,31
Rufina	6481	6399	5374	7109	1,42	1,4	1,17	1,55
Valdisieve	9347	8435	6463	8938	0,89	0,80	0,61	0,85

Fonte: Bandettini (1961) e ISTAT.

La Tabella A5.1 presenta i valori relativi a densità della popolazione nei comuni di Londa e Rufina tra il 1933 ed il 2022. Le fonti riportano come a Rufina la popolazione all'inizio del '900 viva in maniera sparsa e sia dedita principalmente all'attività agricola, costituendo un centro vinicolo di notevole importanza, con rapporti commerciali anche con il polo fiorentino limitrofo (Golzio 1933). Diversamente da Londa, in cui la popolazione si dimezza a partire da secondo dopoguerra per poi aumentare nuovamente e raggiungere valori leggermente più elevati nel 2022, Rufina pur subendo una lieve riduzione demografica tra il 1947 e il 1981, presenta attualmente una densità abitativa superiore al 1933. Tra i 'volani' di sviluppo locale, oltre alla produzione agricola, si riporta anche la costruzione di infrastrutture stradali che hanno interessato la parte orientale dell'area tra il '700 ed '800, tra cui la strada rotabile tra Pontassieve e Consuma e la nazionale forlivese che da Firenze conduce a Forlì, attraverso Rufina (Zucchini 1932; Rombai 1988).

Come accennato precedentemente, l'area ricomprende differenti altimetrie e dunque diverse tipologie di coltivazione (Greppi 1990). I tratti generali possono essere sintetizzati con un fondo valle coltivato intensamente in pianura lungo la Sieve mentre, intorno alla conca, si trova la zona appoderata anche con coltivazioni a castagneti. Invece, nelle aree di alto Appennino si manifesta un'agricoltura a carattere estensivo. Nel comune di Rufina, nella zona a monte dell'Arno, i colli si rialzano rapidamente e pur con una produzione agricola principalmente incentrata su vino, olio e grano, si denota già agli inizi del '900 anche la presenza notevole di superfici a carattere forestale (40% dell'intera superficie produttiva). Infatti, nella parte alta dei colli i caratteri della zona si fanno sempre più aspri e le plaghe boscate si trovano anche nel basso e medio colle, in cui dominano per lasciare il posto ai pascoli più in alto (Golzio 1933).

La Tabella A5.2 permette di evidenziare i diversi usi del suolo a partire dal 1813. In particolare, è possibile notare come nell'arco di due secoli sia i seminativi, sia le colture legnose agrarie che i prati pascoli si siano ridotti. La decrescita maggiore si nota per i prati e i pascoli (da circa il 27% al 8% di tutta la superficie produttiva) e per le colture legnose agrarie (dal 31% al 10%). Del tut-

to opposto è invece il *trend* relativo alle aree boscate, le quali sono aumentate significativamente nell'arco di tempo considerato, crescendo di circa il 40%. Come per le altre valli la SAU si riduce drasticamente, perdendo una quota circa pari a quella guadagnata in termini di superficie boscata. Stesso *trend* anche per il numero di aziende, che tra l'inizio del '900 e degli anni 2000 si sono ridotte di circa la metà.

Tabella A5.2. Uso del suolo Valdisieve tra il 1813 e il 2010 (valori percentuali).

Valdisieve*	1813	1929	1982	2010
Seminativi	4,9	4,1	5,0	3,4
Colt legnose agrarie	31,6	29,7	15,8	10,0
di cui castagneti da frutto	14,0	7,0		
Prati e pascoli	26,9	16,6	13,6	7,8
Bosco	32,7	46,6	62,4	76,0
Altra sup produtt	3,8	3,1	3,2	2,8
Totale sup. produttiva	100,0	100,0	100,0	100,0
SAU	63,5	50,3	34,4	21,3
Num. Az		285	322	174

Fonte: Zucchini (1932) per il dato del 1813, ISTAT per i dati successivi. Nota: I dati dei diversi anni non sono direttamente confrontabili per le differenti definizioni statistiche. *dati esclusivamente per comune di Londa e Rufina.

La struttura della proprietà fondiaria nel tempo

In Tabella A5.3 si mostra l'evoluzione della distribuzione della proprietà fondiaria nel comune di Londa e Rufina, secondo differenti classi di superficie, che interessano l'area nell'arco di tempo compreso tra il 1931 ed il 2022. Storicamente, l'area si caratterizza per la presenza di medie e grandi proprietà (Golzio 1933). Questo è infatti vero sia nel comune di Londa, con proprietà più estese accanto anche a piccole e piccolissime proprietà spesso legate a piccoli agricoltori e braccianti locali, sia in quello di Rufina, in cui prevalgono assetti fondiari caratterizzati da superfici più estese, a cui si legano organizzazioni in fattorie tipiche dell'area toscana, anche a conduzione mezzadrile. Qui si osservano caratteristiche simili alla valle del Mugello. In particolare, Golzio (1933) nota come allontanandosi dall'area fiorentina e avvicinandosi all'area della Rufina «si riduce il frazionamento e proprietà in grandezza media tornano a crescere» (Golzio 1933). Inoltre, sempre nel comune di Rufina, lo stesso studioso evidenzia come lo sviluppo del nucleo abitativo quale centro vinicolo e commerciale importante denoti anche una tendenza al costituirsi di nuove e piccole proprietà che si sostituiscono a proprietà maggiori in via di frazionamento. Tuttavia, i dati del 1931 non mettono ancora in evidenza tale fenomeno, che risulta dunque relativamente

contenuto (Golzio 1933). La Tabella A5.3 evidenzia chiaramente come nel 1931 circa l'85% delle proprietà sono di medie e grandi dimensioni con una superficie compresa tra i 25 e i 500 Ha. Del tutto assente, invece, la grandissima proprietà sopra i 500Ha. Nel corso del tempo si evince, poi, una maggior polverizzazione con una redistribuzione della proprietà compresa tra i 25 e i 500 Ha sia verso classi di piccola e piccolissima proprietà sia per classi di superficie di notevole estensione.

In termini di superficie media delle proprietà, si nota una decrescita significativa che interessa i due comuni negli ultimi 70 anni (Tabella A5.4); ciò coinvolge sia le proprietà con superfici medie al di sotto dei 25 Ha sia quelle al di sopra di tale soglia.

Tabella A5.3. Struttura della Proprietà Fondiaria. Evoluzione dal 1931 al 2022 (valori percentuali sulla superficie).

Valdisieve*	1931	1947	2022
0-0.5 Ha	0,3	0,2	1,5
0.5-5 Ha	4,5	3,6	5,5
5-10 Ha	3,2	4,0	20,1
10-25 Ha [§]	6,3	8,1	14,8
25-100 Ha [§]	38,8	23,9	16,5
100-500 Ha	47,0	36,5	22,3
Oltre 500 Ha	0,0	23,7	19,3
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per anno 2022. NOTA: i dati del 31 sono riferiti alle partite catastali, i successivi alle proprietà. * dati esclusivamente per comune di Londa e Rufina. [§] soglia a 20 Ha nel 1931.

Tabella A5.4. Superficie media per partita-proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022.

Valdisieve*	1931	1947	2022
Sup media part/prop	15,5	17,6	4,9
Sup media < 25 Ha [§]	2,5	3,2	2,1
Sup media >25 Ha [§]	111,3	128,1	121,4

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022. Nota: [§] 20 Ha nel 1931; * dati esclusivamente per comune di Londa e Rufina.

I dati su intestatari e partecipazione alla proprietà tra il 1931 e il 2022 sono illustrati in Tabella A5.5. Il numero di intestatari per partita/proprietà si è ridotto da 2,4 (1931) a 1,6 (2022), così come anche il numero di abitanti totali dell'area. In relazione al numero di intestatari per partita, sia l'area di Londa che di Rufina, secondo quanto riportato dallo stesso Golzio (1933), presentano

agli inizi del '900 un'elevata frequenza di ditte associate a più nominativi (Golzio 1933). Diversamente, sia il numero di proprietà che di intestatari risultano aumentati in valori assoluti. Allo stesso modo, anche il grado di partecipazione della popolazione alla proprietà terriera (rapporto tra intestatari e popolazione) risulta cresciuto significativamente negli ultimi 70 anni. Come visto nelle sezioni relative alle altre valli, gli incrementi di tale indice potrebbero segnalare una minor attenzione nelle successioni ereditarie da cui derivano fenomeni ulteriori di polverizzazione delle proprietà, a cui comunque bisogna collegare una tendenza di incremento sia nella numerosità delle unità che di intestatari.

Tabella A5.5. Intestatari e partecipazione alla proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022.

Valdisieve*	1931	1947	2022
N proprietà	612	582	2412
Intestatari	1490	1175	3849
Abitanti	9347	8435	8938
I/n_Propr	2,4	2,0	1,6
Intestatari per 100 abitanti	16	14	43

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022. * dati esclusivamente per comune di Londa e Rufina.

La proprietà fondiaria oggi

Le caratteristiche principali dell'attuale struttura della proprietà fondiaria nei comuni di Londa e Rufina sono esemplificate attraverso la Tabella A5.6.

Tabella A5.6. Caratteristiche proprietari fondiari e indici di frammentazione (2022).

Proprietà per tipologia di ente Valdisieve			Proprietà per numero intestatari Valdisieve		
	n.	Ha		n.	Ha
Enti Pubblici	12	1397,76	1	1235	7143,98
Enti Ecclesiast.	14	218,14	2	727	1382,43
Società comm.	121	2249,38	3	209	865,24
Società civili	4	0,79	4	97	429,44
Persone fisiche	2220	6212,51	5	36	50,74
Misti	22	6,91	>5	89	213,64
Total	2393	10085,49	Total	2393	10085,47

segue

Valdisieve	
Età intestatari	n.
0-18	7
19-39	154
40-59	901
60-79	1312
80-99	856
>100	133
senza età	307
	3670

Valdisieve		
	n.	Ha
Proprietà silenti	196	77,44
parzialmente silenti	7	5,14
Totale proprietà	2393	10085,47
Dispersione stand	2,31	
FI	0,23	
K	0,32	

Fonte: nostra elaborazione sulla base dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate. * dati esclusivamente per comune di Londa e Rufina.

In particolare, l'attuale capitale fondiario risulta principalmente intestato a proprietari privati (2220 persone fisiche che detengono una superficie di circa 6.200 Ha). In proporzione, anche le società commerciali e gli enti pubblici, seppur con valori assoluti molto inferiori nel numero di intestatari, detengono quote di superficie rilevanti. In relazione alle proprietà pubbliche, una parte significativa è rappresentata dal Complesso Forestale Regionale di Rincine all'interno del comune di Londa. In termini di co-intestatari, la maggior parte delle proprietà è intestata ad uno o al massimo due/tre soggetti e l'analisi per età evidenzia una maggior partecipazione di persone con una età superiore ai 40 anni; dato, questo, in linea con i risultati delle altre valli. Per quanto riguarda le proprietà silenti, i valori risultano particolarmente contenuti rispetto alle aree analizzate precedentemente mentre la frammentazione valutata attraverso gli indici K e FI risulta leggermente superiore sia rispetto al Mugello che alla Romagna Toscana.

Le carte della proprietà sono riportate in Tavole di dati e Figure (Figura 1) e permettono di visualizzare la distribuzione spaziale della proprietà attraverso tre classi di ampiezza (piccola < 2Ha; media tra 2 e 50 Ha, grande > 50Ha)¹.

Sia nel comune di Rufina che di Londa domina la media e grande proprietà e in maniera sparsa, con frequenza molto bassa, anche le piccole proprietà. A Londa la grande proprietà si distribuisce principalmente nella fascia orientale del comune da Nord a Sud-Est, mentre la media occupa principalmente la restante parte del territorio. Stesse considerazioni si possono adattare anche per descrivere la distribuzione spaziale della proprietà nel comune di Rufina.

La relazione tra classi di proprietà e uso del suolo si evidenzia attraverso la Tabella A5.7. Come per le valli analizzate in precedenza, anche la Valdisieve si caratterizza per avere tutte e tre le classi di proprietà con percentuali elevate di

¹ La soglia di 2 Ha per la proprietà frammentata è stata individuata seguendo Medici, Sorbi e Castrataro (1962, 31).

superfici boscate. Inoltre, le piccole proprietà si suddividono anche tra territori modellati artificialmente e superfici agricole utilizzate, mentre quelle medie sono ricoperte per il circa il 20% anche da aree adibite all'agricoltura; nelle grandi proprietà, questa quota si riduce all'8%.

Tabella A5.7. Distribuzione classi di proprietà per uso del suolo (valori percentuali sulla superficie).

	0-2 Ha	2-50 Ha	>50 Ha	NA	Totale
TERRITORI MODELLATI ARTIFICIALMENTE	23%	5%	3%	27%	5%
SUPERFICI AGRICOLE UTILIZZATE	34%	22%	8%	8%	15%
TERRITORI BOSCATI ED AMBIENTI SEMI-NATURALI	42%	73%	88%	65%	80%
CORPI IDRICI	0%	0%	0%	0%	0%
TOTALE	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: nostra elaborazione. Fonte dati uso del suolo: Regione Toscana Uso e copertura del suolo (Geoscopio). Nota: NA aree non censite al catasto terreni.

Tabella A5.8. Distribuzione uso del suolo per classi di proprietà (valori percentuali sulla superficie).

	0-2 Ha	2-50 Ha	>50 Ha	NA	Totale
TERRITORI MODELLATI ARTIFICIALMENTE	27%	35%	38%	0%	100%
SUPERFICI AGRICOLE UTILIZZATE	13%	54%	32%	0%	100%
TERRITORI BOSCATI ED AMBIENTI SEMI-NATURALI	3%	33%	64%	0%	100%
CORPI IDRICI	6%	40%	54%	0%	100%
TOTALE	6%	36%	58%	0%	100%

Fonte: nostra elaborazione. Fonte dati uso del suolo: Regione Toscana Uso e copertura del suolo (Geoscopio). Nota: NA aree non censite al catasto terreni.

In Tabella A5.8, invece, si osserva la distribuzione dell'uso del suolo per classi di proprietà. I territori modellati artificialmente si distribuiscono principalmente tra tutte le classi di superficie, le superfici agricole utilizzate si caratterizzano per il circa il 50% per dimensioni medie mentre la parte residuale si ripartisce tra piccole e grandi proprietà. I territori boscati, invece, mostrano percentuali più elevate di grandi (64%) e medie (33%) proprietà.

Anche per questa sottozona si considerano abbandonate le superfici utilizzate per finalità agricole nel 1954 che nel 2013 risultano boscate. La Tabella A5.9 mostra come, sia a livello di singolo comune che a livello generale, la Valdisie-

ve abbia percentuali di abbandono superiori alla media regionale della Toscana (12%). Seppur in misura inferiore rispetto alla Val Bisenzio e alla Romagna Toscana, la percentuale di superficie interessata da abbandono riguarda il 23% a livello generale, mentre a livello comunale, Londa mostra una percentuale leggermente superiore a Rufina (26% rispetto a 21%).

Tabella A5.9. Superficie abbandonata per comune e per area (valori percentuali).

Comune	% superficie abbandonata	% media valle
Londa	26%	23%
Rufina	21%	

Fonte: nostra elaborazione utilizzando i dati Regione Toscana Uso e copertura del suolo (Geoscopio).

Utilizzando i precedenti risultati geolocalizzati e incrociando tali dati con la distribuzione spaziale della proprietà fondiaria nell'area è possibile localizzare il fenomeno di abbandono rispetto alla distribuzione dell'assetto fondiario. Seppur evidenziando percentuali differenti, sia nel comune di Londa che di Rufina le classi maggiormente interessate da abbandono riguardano la media e la grande proprietà (Tabella 7 in Tavole di dati e Figure), così come illustrato nella Figura 2 della stessa sezione, che ne riporta la distribuzione spaziale con la sovrapposizione del rispettivo regime fondiario.

Tavole di dati e Figure

Tabella 1. Uso del suolo (Ha) tra il 1813 e il 2010.

Londa	1813	1929	1982	2010
Seminativi	277	225	120	70
Colt legnose agrarie	1395	1277	468	183
di cui castagneti da frutto	961	671		
Prati e pascoli	2122	1182	837	492
Bosco	1192	2879	2797	5296
Altra sup. produttiva	229	233	84	75
Totale sup. produttiva	5215	5796	4306	6116
SAU	3794	2684	1425	745
Num. Az		285	127	45

segue

Rufina	1813	1929	1982	2010
Seminativi	159	198	292,59	197
Colt legnose agrarie	1393	1812	838,46	604
di cui castagneti da frutto	278	60		
Prati e pascoli	254	544	286,42	123
Bosco	1692	1970	2366,71	656
Altra sup. produtt	110	92	184,64	141
Totale sup. produttiva	3608	4616	3968,82	1721
SAU	1806	2554	1417,47	923
Num. Az			195	129

Fonte: Zucchini (1932) per il dato del 1813, ISTAT per i dati successivi. Per Vaiano dato 1813 la fonte è Regione Toscana- Uso del suolo nella Toscana dell'Ottocento. Nota: Seminativi: seminativi nudi (1813 1929); seminativi e orti familiari (1982-2010); Colt legnose agrarie: seminativi arborati e castagneto (1813); seminativi con piante legnose; colt. legnose specializz. e castagneti da frutto (1929); Prati e pascoli: Prato naturale artificiale e sodo a pastura (1813); prati permanenti, prati pascoli perm., pascoli perm. Semplici e con piante legnose (1929); Altra superf. Produtt.: Altre colture (1813); Incolti produttivi (1929); superf. agricola non utilizz(1982-2010); Bosco: bosco (1813, 1929); boschi e arboricoltura da legno annessi ad az, agricole(1982-2010).

Tabella 2. Struttura della Proprietà Fondiaria. Evoluzione dal 1931 al 2022 (ripartizione delle superfici: valori percentuali).

Londa	1931	1947	2022
0-0.5 Ha	0,3	0,2	1,3
0.5-5 Ha	3,7	2,6	7,1
5-10 Ha	3,1	4,1	7,1
10-25 Ha [§]	6,6	8,1	12,2
25-100 Ha [§]	54,2	26,1	23,9
100-500 Ha	32,2	42,8	25,2
Oltre 500 Ha	0,0	16,0	23,1
Totale	100	100	100

Rufina	1931	1947	2022
0-0.5 Ha	0,4	0,4	1,7
0.5-5 Ha	5,4	5,0	4,0
5-10 Ha	3,3	3,9	32,3
10-25 Ha [§]	5,9	8,0	17,3

segue

Rufina	1931	1947	2022
25-100 Ha [§]	21,2	20,9	9,4
100-500 Ha	64,0	28,2	19,5
Oltre 500 Ha	0,0	33,8	15,8
Totale	100	100	100

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022. Nota: i dati del 31 sono riferiti alle partite catastali, i successivi alle proprietà. [§] soglia a 20 Ha nel 1931.

Tabella 3. Superficie media (Ha) per partita-proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022.

Londa	1931	1947	2022
Sup media part/prop	19,7	24,9	6,0
Sup media < 25 Ha [§]	3,2	4,5	1,7
Sup media >25 Ha [§]	101,6	123,4	104,2

Rufina	1931	1947	2022
Sup media part/prop	12,4	12,6	4,3
Sup media < 25 Ha [§]	2,0	2,4	2,4
Sup media >25 Ha [§]	125,2	135,1	161,8

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per l'anno 2022. Nota: [§] 20 Ha nel 1931.

Tabella 4. Intestatari e partecipazione alla proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022.

Londa	1931	1947	2022
N proprietà	257	233	965
Intestatari	733	542	1540
Abitanti	2866	2036	1829
I/n_Propr	2,9	2,3	1,6
Intestatari per 100 abitanti	26	27	84

Rufina	1931	1947	2022
N proprietà	355	349	1447
Intestatari	757	633	2309
Abitanti	6481	6399	7109
I/n_Propr	2,1	1,8	1,6
Intestatari per 100 abitanti	12	10	32

Fonte: Golzio (1933) per l'anno 1931; INEA (1947) per il 1947; nostra elaborazione con dati Agenzia Entrate per anno 2022.

Tabella 5. Proprietà fondiaria per tipo di proprietario e numero intestatari (2022).

Proprietà per tipologia ente Londa		
	n.	Ha
Enti Pubblici	7	1360
Enti Ecclesiast.	6	147
Società comm.	35	653
Società civili	1	1
Persone fisiche	909	3601
Misti	7	3
Total	965	5764,3

Proprietà per numero intestatari Londa		
	n.	Ha
1	498	4071
2	288	831
3	84	346
4	37	306
5	20	31
>5	38	179
Total	965	5764,3

Proprietà per tipologia ente Rufina		
	n.	Ha
Enti Pubblici	5	38
Enti Ecclesiast.	8	72
Società comm.	86	1596
Società civili	3	0
Persone fisiche	1.311	2612
Misti	15	4
Total	1428	4321,15

Proprietà per numero intestatari Rufina		
	n.	Ha
1	737	3073
2	439	551,03
3	125	519
4	60	123,54
5	16	20,06
>5	51	34,94
Total	1428	4321,14

Fonte: nostra elaborazione sulla base dati catastali dell'Agenzia delle Entrate.

Tabella 6. Proprietà silenti, età degli intestatari e indici di frammentazione (2022).

Intestatari per età Londa	
	n.
0-18	5,0
19-39	45,0
40-59	347,0
60-79	543,0
80-99	345,0
>100	49,0
senza età	143
TOTALE	1477,0

Proprietà silenti Londa		
	n.	Ha
Proprietà silenti	75	51,75
parzialmente silenti	4	0,91
Totale proprietà	965	5764,33
Frammentazione		
Dispersione stand	2,16	
FI	0,18	
K	0,28	

segue

Intestatari per età Rufina		Proprietà silenti Rufina		
	n.		n.	Ha
0-18	2	Proprietà silenti	121	26
19-39	109	parzialmente silenti	3	4
40-59	554	Totale proprietà	1428	4321,14
60-79	769			
80-99	511	Frammentazione		
>100	84	Dispersione stand	2,46	
senza età	164	FI	0,27	
	2193	K	0,36	

Fonte: nostra elaborazione sulla base dati catastali dell'Agenzia delle Entrate. Nota: proprietà silenti: proprietà con intestatari tutti centenari o senza indicazione dell'età; proprietà parzialmente silenti: proprietà con almeno un intestatario ultracentenario o senza indicazione dell'età; Dispersione stand: distanza media tra i centroidi delle particelle catastali di una medesima proprietà diviso il raggio del cerchio di area uguale all'area della proprietà; FI: indice di Simmons; K: indice di Januszewski.

Tabella 7. Superficie abbandonata per classi dimensionali di proprietà (valori percentuali).

Londa			
	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9 Ha	81,7	18,3	100,0
2-49.9 Ha	64,3	35,7	100,0
>=50 Ha	76,9	23,1	100,0
Total	73,7	26,3	100,0
Rufina			
	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9 Ha	88,6	11,4	100,0
2-49.9 Ha	77,5	22,5	100,0
>=50 Ha	75,8	24,2	100,0
Total	78,5	21,5	100,0

Fonte: nostra elaborazione sulla base dati catastali dell'Agenzia delle Entrate e Regione Toscana – Cambiamenti della Superficie Forestale 1954-2013. Nota: superficie abbandonata è superficie classificata non a bosco nel 1954 e a bosco nel 2013.

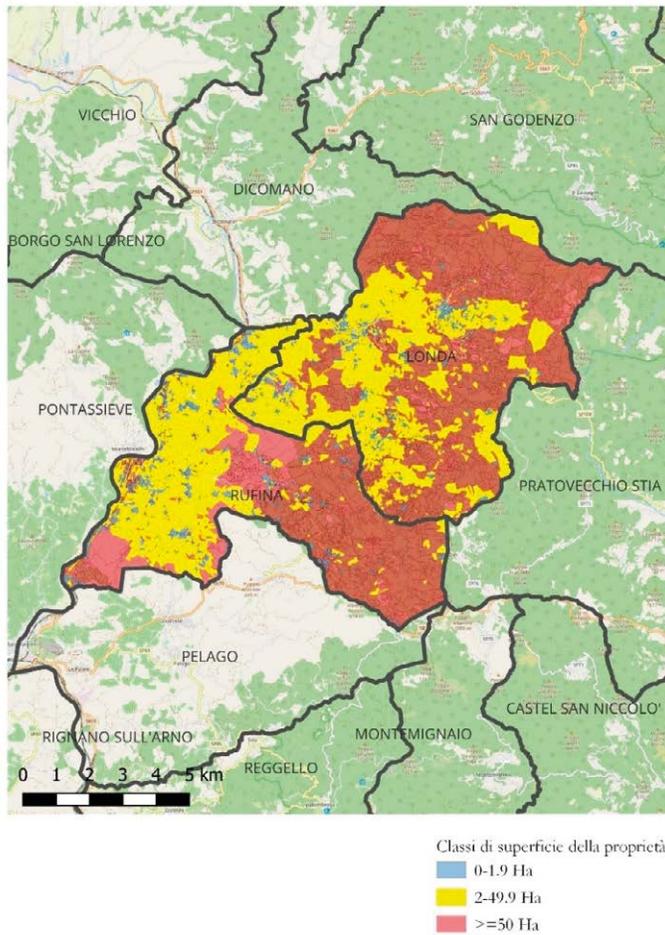


Figura 1. Carta della distribuzione della proprietà nella Valdiseive: comuni di Londa e Rufina (2022). Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate: Catasto. Sfondo: Open Street Maps.

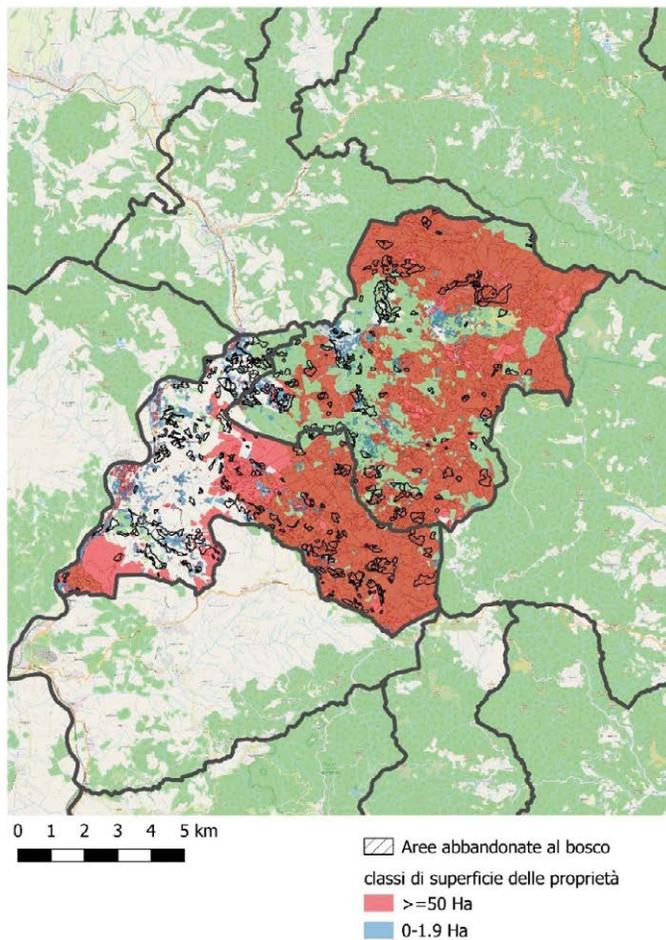


Figura 2. Abbandoni per classi di superficie della proprietà 1954-2013. Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate: Catasto; Regione Toscana: Uso e copertura del Suolo. Aree boscate al 1954. Sfondo: Open Street Maps.

Bibliografia

- Geoscopio, <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html> (17/02/2025).
- Golzio, S. 1933. *Il Frazionamento Fondiario nella Provincia di Firenze*. Firenze: R. Università di Firenze – Scuola di Statistica.
- Greppi, C. 1990. “Le regioni appenniniche: fisionomie a confronto.” In Greppi, C. (a cura di). *Paesaggi dell’Appennino*, 119-43. Quadri ambientali della Toscana. Giunta Regionale Toscana, Marsilio.
- INEA. 1947. *Indagine sulla distribuzione della proprietà fondiaria*. Roma: Edizioni Italiane.
- Rombai, L. 1988. “Specificità della montagna toscana fra Sette e Ottocento. Riflessi dell’aménagement lorenese.” In Antonietti, A. (a cura di), *La montagna appenninica in età moderna. Risorse economiche e scambi commerciali*. Atti del convegno di Sestino, 12-12 novembre. Quaderni di proposte e ricerche 4.
- Zucchini, M. (1932). *Le condizioni dell’Economia Rurale nell’Appennino Toscano. Romagna Toscana Val di Sieve e Val Bisenzio*. Firenze: Accademia dei Georgofili.

Indice dei nomi

- Access to Land Network 15-16
Agenzia delle Entrate 68-70, 86, 95,
118-119, 126-128, 132-138, 144-145,
151-154, 156-160, 166-168, 172-175,
177-181, 186-188, 192, 193-196
Agenzia del Territorio 68
Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura 79,
120-121
Agosta M. 97
Allen R.C. 23
Angeli L. 121
Azzari M. 108
Bandettini P.F. 104, 109, 123, 142, 163, 184
Barbera F. 10, 26
Barberis C. 78
Barca F. 18, 58, 104
Bazzani G.M. 16
Becattini G. 32, 46
Bellandi M. 32
Bernardoni A. 59
Biagiantini I. 164
Biagioli G. 67
Bloch M. 23
Botarelli S. 67
Bromley D.W. 24-25, 28
Burton S. 16-17
Cannavari M. 16
Carlo VI d'Asburgo 67
Carrosio G. 16, 21, 26
Carrozza A. 55, 58
Casati D. 14
Castrataro A. 12, 14, 29, 31, 127, 146,
168, 188
Castronovo V. 12
Catasto Edilizio Urbano 69
Catasto Terreni 68-70, 117-118, 129, 146-
147, 189
Cattaneo C. 23-24, 38, 41
Cavazzuti F. 64
Cavet J. 109-110
Cecchetti M.C. 32
Cecchi C. 14, 47-48, 124-126
Ceï L. 15
Centro Regionale Servizi Catastali –
Regione Toscana 117
Centro Studi Tagliacarne 80
Cépède M. 21-22
Cersosimo D. 18
Cianferoni R. 38, 48-49, 51, 124
Ciuffetti A. 108
Colao F. 58
Consiglio per la ricerca in agricoltura e
l'analisi dell'economia agraria 9, 15,
80, 83, 85

FUP Best Practice in Scholarly Publishing (DOI 10.36253/fup_best_practice)

Gianluca Stefani, Maria Chiara Cecchetti, Andrea Bucelli, Federico Martellozzo, Maria Grazia Pazienza, Bruno Vecchio, *La proprietà fondiaria nelle aree interne. Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio*, © 2025 Author(s), CC BY 4.0, published by Firenze University Press, ISBN 979-12-215-0691-4, DOI 10.36253/979-12-215-0691-4

- Conway S.F. 15
 Costato L. 58
 Cristofaro A. 70-71, 95
 Crosetti A. 30-31, 41-42
 Curci F. 26
 Daboni L. 14
 D'Antone L. 23
 Dei Ottati G. 125
 De Matteis G. 18
 Demetriou D. 110, 119-120
 De Rossi A. 18
 Di Majo A. 66, 95
 Direzione Generale Agricoltura Unione Europea 81
 Direzione Generale del Catasto e Servizi Tecnici Erariali 68
 Domar E.D. 22
 Donzelli C. 18
 Ebbreo C. 16
 Einaudi L. 55, 64-67, 69-70, 83
 Eurostat 15-16, 80-81, 85, 95-96
 Federico G. 23
 Ferrucci L. 58
 Ficko A. 17
 Gadanakis Y. 16
 Galic C.S. 27
 Gasparini P. 26
 Gasson R. 15
 Geoscopio 129-130, 146-147, 168-169, 189-190
 Golzio S. 14, 124-127, 132-133, 141-144, 146, 151-153, 164-168, 172-174, 183-187, 192
 Greppi C. 106-108, 164, 184
 Grossi P. 56
 Hermann-Pillath C. 27
 Infocamere 80
 Iovino G. 31
 Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare 63, 73, 80, 93, 94, 98
 Istituto Nazionale della Previdenza Sociale 75-76, 81
 Istituto Nazionale di Economia Agraria 11-15, 36-37, 40-41, 45-46, 69-70, 105, 111-112, 119, 125-127, 132-133, 143-144, 151-153, 165-167, 172-174, 186-187, 192
 Istituto Nazionale di Statistica 11, 45, 77-80, 85, 91-93, 104-107, 109-110, 123-124, 131, 142-143, 149, 163, 165, 171, 184-185, 191
 Istituto per la Programmazione Economica - Regione Toscana 105
 Jagger P. 27-28
 Januszewski J. 110, 120, 135, 156, 177, 194
 Joint Research Centre Unione Europea 83
 King R. 16-17
 Klein A. 22
 Lucatelli L. 18
 Luisi D. 18
 Magnaghi A. 18
 Magnani M. 16
 Marchesi de Frescobaldi 184
 Masini S. 58, 61
 Mazzaferro L. 119
 Medici G. 11, 13-14, 35, 55, 127, 141, 146, 168, 188
 Messedaglia A. 64, 67
 Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste 81
 Ministero dell'Economia e delle Finanze 70-71, 74, 76-77, 84, 90-91, 93, 96, 100-101
 Ministero Politiche Agricole Alimentari e Forestali 15
 Misiani S. 13
 Musotti F. 124
 Nenci G. 12
 Nichiforel L. 29
 Nucci F. 124
 Ogilvie S. 22
 Ogus A.I. 23
 Organisation for Economic Cooperation and Development 101
 Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate 86
 Osti G. 16-17
 Ostrom E. 23, 25, 27-28
 Ottone S. 28
 Pacelli M. 12
 Pantini D. 73, 78
 Pellegrinotti D. 124
 Pianeta PSR 83
 Povellato A. 15-17, 30-31, 41
 Prestamburgo M. 14
 Ente Regionale di Sviluppo Agricolo - Regione Emilia-Romagna 14

- Regione Toscana 47, 50, 87-88, 104, 107,
109-111, 117, 120-121, 129-131, 136,
138, 146-148, 157, 160, 168-169, 178,
181, 189-191, 194, 196
- Rete Rurale Nazionale 15, 73, 80, 93-94
- Rombai L. 48, 108, 142, 164, 184
- Rossi-Doria M. 12, 13, 39-40, 49
- Russo L. 39, 58
- Sacconi L. 28
- Schlager E. 27-28
- Schwerhoff G. 65
- Sereni E. 11-12, 17, 24, 36
- Serpieri A. 13
- Simmons A.J. 110, 120, 135, 156, 177, 194
- Sinatti D'Amico F. 21-22
- Società Italiana dei Territorialisti 17
- Sorbi U. 14, 66, 127, 146, 168, 188
- Strambi G. 31
- Tantari A. 30-31
- Tantillo F. 18
- Thorsen B.J. 29
- Tinacci-Mossello M. 163-164
- Treves A. 26
- Varotto M. 18, 26, 29
- Vatn A. 22-23, 32
- Zagata L. 15-16
- Zanfi F. 26
- Zangheri R. 14-15
- Zucchini M. 123-125, 131, 142-143, 149,
164-165, 171, 183-185, 191

STUDI E SAGGI

TITOLI PUBBLICATI

ARCHITETTURA, STORIA DELL'ARTE E ARCHEOLOGIA

- Acciai Serena, *Sedad Hakki Eldem. An aristocratic architect and more*
- Bartoli Maria Teresa, Lusoli Monica (a cura di), *Le teorie, le tecniche, i repertori figurativi nella prospettiva d'architettura tra il '400 e il '700. Dall'acquisizione alla lettura del dato*
- Bartoli Maria Teresa, Lusoli Monica (a cura di), *Diminuzioni e accrescimenti. Le misure dei maestri di prospettiva*
- Benelli Elisabetta, *Archetipi e citazioni nel fashion design*
- Benzi Sara, Bertuzzi Luca, *Il Palagio di Parte Guelfa a Firenze. Documenti, immagini e percorsi multimediali*
- Betti Marco, Brovadan Carlotta Paola (a cura di), *Donum. Studi di storia della pittura, della cultura e del collezionismo a Firenze dal Cinquecento al Settecento*
- Biagini Carlo (a cura di), *L'Ospedale degli Infermi di Faenza. Studi per una lettura tipo-morfologica dell'edilizia ospedaliera storica*
- Bologna Alberto, *Pier Luigi Nervi negli Stati Uniti. 1952-1979. Master Builder of the Modern Age*
- Eccheli Maria Grazia, Cavallo Claudia (a cura di), *Il progetto nei borghi abbandonati*
- Eccheli Maria Grazia, Pireddu Alberto (a cura di), *Oltre l'Apocalisse. Arte, Architettura, Abbandono*
- Fischer von Erlach Johann Bernhard, *Progetto di un'architettura storica. Entwurf einer Historischen Architectur*, a cura di Rakowitz Gundula
- Frati Marco, *"De bonis lapidibus concis": la costruzione di Firenze ai tempi di Arnolfo di Cambio. Strumenti, tecniche e maestranze nei cantieri fra XIII e XIV secolo*
- Gregotti Vittorio, *Una lezione di architettura. Rappresentazione, globalizzazione, interdisciplinarietà*
- Gulli Riccardo, *Figure. Ars e ratio nel progetto di architettura*
- Lauria Antonio, Benesperi Beatrice, Costa Paolo, Valli Fabio, *Designing Autonomy at home. The ADA Project. An Interdisciplinary Strategy for Adaptation of the Homes of Disabled Persons*
- Lauria Antonio, Flora Valbona, Guza Kamela, *Five Albanian Villages. Guidelines for a Sustainable Tourism Development through the Enhancement of the Cultural Heritage*
- Lisini Caterina, *Lezione di sguardi. Edoardo Detti fotografo*
- Maggiore Giuliano, *Sulla retorica dell'architettura*
- Mantese Eleonora (a cura di), *House and Site. Rudofsky, Lewerentz, Zanuso, Sert, Rainer*
- Mazza Barbara, *Le Corbusier e la fotografia. La vérité blanche*
- Mazzoni Stefania (a cura di), *Studi di Archeologia del Vicino Oriente. Scritti degli allievi fiorentini per Paolo Emilio Pecorella*
- Méndez Baiges Maite, *Les Demoiselles d'Avignon and Modernism*
- Messina Maria Grazia, *Paul Gauguin. Un esotismo controverso*
- Paolucci Fabrizio (a cura di), *Epigrafia tra erudizione antiquaria e scienza storica. Ad honorem Detlef Heikamp*
- Pireddu Alberto, *In limine. Between Earth and Architecture*
- Pireddu Alberto, *In abstracto. Sull'architettura di Giuseppe Terragni*
- Pireddu Alberto, *The Solitude of Places. Journeys and Architecture on the Edges*
- Rakowitz Gundula, *Tradizione, traduzione, tradimento in Johann Bernhard Fischer von Erlach*
- Tonelli Maria Cristina, *Industrial design: latitudine e longitudine. Una prima lezione*
- Tonelli Maria Cristina (a cura di), *Giovanni Klaus Koenig. Un fiorentino nel dibattito nazionale su architettura e design (1924-1989)*

CULTURAL STUDIES

- Candotti Maria Piera, *Interprétations du discours métalinguistique. La fortune du sutra A 1 I 68 chez Patañjali et Bhartrhari*
- Castorina Miriam, *In the garden of the world. Italy to a young 19th century Chinese traveler*
- Castorina Miriam, Cucinelli Diego (edited by), *Food issues 雲路. Interdisciplinary Studies on Food in Modern and Contemporary East Asia*

- Cucinelli Diego, Scibetta Andrea (edited by), *Tracing Pathways 雲路. Interdisciplinary Studies on Modern and Contemporary East Asia*
- Graziani Michela, Casetti Lapo, Vuelta García Salomé (a cura di), *Nel segno di Magellano tra terra e cielo. Il viaggio nelle arti umanistiche e scientifiche di lingua portoghese e di altre culture europee in un'ottica interculturale*
- Nesti Arnaldo, *Qual è la religione degli italiani?. Religioni civili, mondo cattolico, ateismo devoto, fede, laicità*
- Nesti Arnaldo, *Per una mappa delle religioni mondiali*
- Pedone Valentina, *A Journey to the West. Observations on the Chinese Migration to Italy*
- Pedone Valentina, Sagiyama Ikuko (edited by), *Transcending Borders. Selected papers in East Asian studies*
- Pedone Valentina, Castorina Miriam (edited by), *Words and visions around/about Chinese transnational mobilities 流动*
- Rigopoulos Antonio, *The Mahanubhavs*
- Sagiyama Ikuko, Castorina Miriam (edited by), *Trajectories. selected papers in East Asian studies 軌跡*
- Sagiyama Ikuko, Pedone Valentina (edited by), *Perspectives on East Asia*
- Squarcini Federico (edited by), *Boundaries, Dynamics and Construction of Traditions in South Asia*
- Vanoli Alessandro, *Il mondo musulmano e i volti della guerra. Conflitti, politica e comunicazione nella storia dell'islam*
- Vinci Renata (edited by), *Navigating the Mediterranean Through the Chinese Lens. Transcultural Narratives of the Sea Among Lands*

DIRITTO

- Allegretti Umberto (a cura di), *Democrazia partecipativa. Esperienze e prospettive in Italia e in Europa*
- Campus Mauro, Dorigo Stefano, Federico Veronica, Lazzerini Nicole (a cura di), *Pago, dunque sono (cittadino europeo). Il futuro dell'UE tra responsabilità fiscale, solidarietà e nuova cittadinanza europea*
- Chiaromonte William, Vallauri Maria Luisa (a cura di), *Trasformazioni, valori e regole del lavoro. Scritti per Riccardo Del Punta*, vol. III, 2024
- Cingari Francesco (a cura di), *Corruzione: strategie di contrasto. (legge 190/2012)*
- Curreri Salvatore, *Democrazia e rappresentanza politica. Dal divieto di mandato al mandato di partito*
- Curreri Salvatore, *Partiti e gruppi parlamentari nell'ordinamento spagnolo*
- Del Punta Riccardo, *Trasformazioni, valori e regole del lavoro. Scritti scelti sul Diritto del lavoro*, vol. 1, a cura di William Chiaromonte e Maria Luisa Vallauri
- Del Punta Riccardo, *Trasformazioni, valori e regole del lavoro. Scritti scelti di diritto del lavoro*, vol. 2, a cura di William Chiaromonte e Maria Luisa Vallauri
- Federico Veronica, Fusaro Carlo (edited by), *Constitutionalism and democratic transitions. Lessons from South Africa*
- Ferrara Leonardo, Sorace Domenico, Cavallo Perin Roberto, Police Aristide, Saitta Fabio (a cura di), *A 150 anni dell'unificazione amministrativa italiana. Vol. I. L'organizzazione delle pubbliche amministrazioni tra Stato nazionale e integrazione europea*
- Ferrara Leonardo, Sorace Domenico, De Giorgi Cezzi Gabriella, Portaluri Pier Luigi (a cura di), *A 150 anni dall'unificazione amministrativa italiana. Vol. II. La coesione politico-territoriale*
- Ferrara Leonardo, Sorace Domenico, Marchetti Barbara, Renna Mauro (a cura di), *A 150 anni dall'unificazione amministrativa italiana. Vol. III. La giuridificazione*
- Ferrara Leonardo, Sorace Domenico, Civitaresse Matteucci Stefano, Torchia Luisa (a cura di), *A 150 anni dall'unificazione amministrativa italiana. Vol. IV. La tecnificazione*
- Ferrara Leonardo, Sorace Domenico, Cafagno Maurizio, Manganaro Francesco (a cura di), *A 150 anni dall'unificazione amministrativa italiana. Vol. V. L'intervento pubblico nell'economia*
- Ferrara Leonardo, Sorace Domenico, Chiti Edoardo, Gardini Gianluca, Sandulli Aldo (a cura

- di), *A 150 anni dall'unificazione amministrativa italiana. Vol. VI. Unità e pluralismo culturale*
 Ferrara Leonardo, Sorace Domenico, Comporti Gian Domenico (a cura di), *A 150 anni dall'unificazione amministrativa italiana. Vol. VII. La giustizia amministrativa come servizio (tra effettività ed efficienza)*
 Ferrara Leonardo, Sorace Domenico, Bartolini Antonio, Pioggia Alessandra (a cura di), *A 150 anni dall'unificazione amministrativa italiana. Vol. VIII. Cittadinanze amministrative*
 Fiorita Nicola, *L'Islam spiegato ai miei studenti. Otto lezioni su Islam e diritto*
 Fiorita Nicola, *L'Islam spiegato ai miei studenti. Undici lezioni sul diritto islamico. II edizione riveduta e ampliata*
 Fossum John Erik, Menendez Agustin José, *La peculiare costituzione dell'Unione Europea*
 Gregorio Massimiliano, *Le dottrine costituzionali del partito politico. L'Italia liberale*
 Lucarelli Paola (a cura di), *Giustizia sostenibile. Sfide organizzative e tecnologiche per una nuova professionalità*
 Palazzo Francesco, Bartoli Roberto (a cura di), *La mediazione penale nel diritto italiano e internazionale*
 Ragno Francesca, *Il rispetto del principio di pari opportunità. L'annullamento della composizione delle giunte regionali e degli enti locali*
 Sorace Domenico (a cura di), *Discipline processuali differenziate nei diritti amministrativi europei*
 Trocker Nicolò, De Luca Alessandra (a cura di), *La mediazione civile alla luce della direttiva 2008/52/CE*
 Urso Elena (a cura di), *Le ragioni degli altri. Mediazione e famiglia tra conflitto e dialogo: una prospettiva comparatistica ed interdisciplinare*
 Urso Elena, *La mediazione familiare. Modelli, principi, obiettivi*

ECONOMIA

- Ammannati Francesco, *Per filo e per segno. L'arte della lana a Firenze nel Cinquecento*
 Bardazzi Rossella (edited by), *Economic multisectoral modelling between past and future. A tribute to Maurizio Grassini and a selection of his writings*
 Bardazzi Rossella, Ghezzi Leonardo (edited by), *Macroeconomic modelling for policy analysis*
 Barucci Piero, Bini Piero, Conigliello Lucilla (a cura di), *Economia e Diritto in Italia durante il Fascismo. Approfondimenti, biografie, nuovi percorsi di ricerca*
 Barucci Piero, Bini Piero, Conigliello Lucilla (a cura di), *Il Corporativismo nell'Italia di Mussolini. Dal declino delle istituzioni liberali alla Costituzione repubblicana*
 Barucci Piero, Bini Piero, Conigliello Lucilla (a cura di), *Intellettuali e uomini di regime nell'Italia fascista*
 Barucci Piero, Bini Piero, Conigliello Lucilla (a cura di), *I mille volti del regime. Opposizione e consenso nella cultura giuridica, economica e politica italiana tra le due guerre*
 Barucci Piero, Bini Piero, Conigliello Lucilla (a cura di), *Le sirene del corporativismo e l'isolamento dei dissidenti durante il fascismo*
 Bellanca Nicolò, Pardi Luca, *O la capra o i cavoli. La biosfera, l'economia e il futuro da inventare*
 Bellanca Nicolò, *La forza delle comunità locali. Giacomo Becattini e la teoria della cultura sociale*
 Cecchi Amos, *Paul M. Sweezy. Monopolio e finanza nella crisi del capitalismo*
 Ciampi Francesco, *Come la consulenza direzionale crea conoscenza. Prospettive di convergenza tra scienza e consulenza*
 Ciampi Francesco, *Knowing Through Consulting in Action. Meta-consulting Knowledge Creation Pathways*
 Ciappei Cristiano (a cura di), *La valorizzazione economica delle tipicità rurali tra localismo e globalizzazione*
 Ciappei Cristiano, Sani Azzurra, *Strategie di internazionalizzazione e grande distribuzione nel settore dell'abbigliamento. Focus sulla realtà fiorentina*
 Ciappei Cristiano, Citti Paolo, Bacci Niccolò, Campatelli Gianni, *La metodologia Sei Sigma nei servizi. Un'applicazione ai modelli di gestione finanziaria*
 Ciappei Cristiano, Mininni Giacomo, *A Religious Foundation for Global Business Ethics. CSR and Religious Ethics in an Age of Globalization*
 Garofalo Giuseppe (a cura di), *Capitalismo distrettuale, localismi d'impresa, globalizzazione*

- Laureti Tiziana, *L'efficienza rispetto alla frontiera delle possibilità produttive. Modelli teorici ed analisi empiriche*
- Lazzeretti Luciana, Cinti Tommaso, *La valorizzazione economica del patrimonio artistico delle città d'arte. Il restauro artistico a Firenze*
- Lazzeretti Luciana, *Nascita ed evoluzione del distretto orafa di Arezzo, 1947-2001. Primo studio in una prospettiva ecology based*
- Lazzeretti Luciana (edited by), *Art Cities, Cultural Districts and Museums. An economic and managerial study of the culture sector in Florence*
- Lazzeretti Luciana (a cura di), *I sistemi museali in Toscana. Primi risultati di una ricerca sul campo*
- Mastronardi Luigi, Romagnoli Luca (a cura di), *Metodologie, percorsi operativi e strumenti per lo sviluppo delle cooperative di comunità nelle aree interne italiane*
- Meade Douglas S. (edited by), *In Quest of the Craft. Economic Modeling for the 21st Century*
- Perrotta Cosimo, *Il capitalismo è ancora progressivo?*
- Simoni Christian, *Approccio strategico alla produzione. Oltre la produzione snella*
- Simoni Christian, *Mastering the dynamics of apparel innovation*
- Stefani Gianluca, Cecchetti Maria Chiara, Bucelli Andrea, Martellozzo Federico, Paziienza Maria Grazia, Vecchio Bruno, *La proprietà fondiaria nelle aree interne. Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio*

FILOSOFIA

- Baldi Massimo, Desideri Fabrizio (a cura di), *Paul Celan. La poesia come frontiera filosofica*
- Barale Alice, *La malinconia dell'immagine. Rappresentazione e significato in Walter Benjamin e Aby Warburg*
- Berni Stefano, Fadini Ubaldo, *Linee di fuga. Nietzsche, Foucault, Deleuze*
- Borsari Andrea, *Schopenhauer educatore? Storia e crisi di un'idea tra filosofia morale, estetica e antropologia*
- Brunkhorst Hauke, *Habermas*
- Cambi Franco, Mari Giovanni (a cura di), *Giulio Preti. Intellettuale critico e filosofo attuale*
- Cambi Franco, *Pensiero e tempo. Ricerche sullo storicismo critico: figure, modelli, attualità*
- Casalini Brunella, Cini Lorenzo, *Giustizia, uguaglianza e differenza. Una guida alla lettura della filosofia politica contemporanea*
- Desideri Fabrizio, Matteucci Giovanni (a cura di), *Dall'oggetto estetico all'oggetto artistico*
- Desideri Fabrizio, Matteucci Giovanni (a cura di), *Estetiche della percezione*
- Di Stasio Margherita, *Alvin Plantinga, conoscenza religiosa e naturalizzazione epistemologica*
- Giovagnoli Raffaella, *Autonomy: a Matter of Content*
- Honneth Axel, *Capitalismo e riconoscimento*, a cura di Solinas Marco
- Michelini Luca, *Il nazional-fascismo economico del giovane Franco Modigliani*
- Mindus Patricia, *Cittadini e no. Forme e funzioni dell'inclusione e dell'esclusione*
- Perni Romina, *Pubblicità, educazione e diritto in Kant*
- Sandrini Maria Grazia, *La filosofia di R. Carnap tra empirismo e trascendentalismo. In appendice: R. Carnap Sugli enunciati protocollari Traduzione e commento di E. Palombi*
- Solinas Marco, *Psiche: Platone e Freud. Desiderio, sogno, mania, eros*
- Trentin Bruno, *La città del lavoro. Sinistra e crisi del fordismo*, a cura di Ariemma Iginio
- Valle Gianluca, *La vita individuale. L'estetica sociologica di Georg Simmel*

FISICA

- Arecchi Fortunato Tito, *Cognizione e realtà*
- Pelosi Giuseppe, Selleri Stefano, *The Roots of Maxwell's A Dynamical Theory of the Electromagnetic Field. Scotland and Tuscany, 'twinned by science'*

LETTERATURA, FILOLOGIA E LINGUISTICA

- Antonucci Fausta, Vuelta García Salomé (a cura di), *Ricerche sul teatro classico spagnolo in Italia e oltralpe (secoli XVI-XVIII)*
- Bastianini Guido, Lapini Walter, Tulli Mauro (a cura di), *Harmonia. Scritti di filologia classica in onore di Angelo Casanova*

- Battistin Sebastiani Breno, Ferreira Leão Delfim (edited by), *Crises (Staseis) and Changes (Metabolai). Athenian Democracy in the Making*
- Berté Monica (a cura di), *Intorno a Boccaccio/Boccaccio e dintorni 2021. Atti del Seminario internazionale di studi (Certaldo Alta, Casa di Giovanni Boccaccio, 9-10 settembre 2021)*
- Bilenchi Romano, *The Conservatory of Santa Teresa*, edited by Klopp Charles, Nelson Melinda
- Bresciani Califano Mimma (Vincenza), *Piccole zone di simmetria. Scrittori del Novecento*
- Caracchini Cristina, Minardi Enrico (a cura di), *Il pensiero della poesia. Da Leopardi ai contemporanei. Letture dal mondo di poeti italiani*
- Cauchi Santoro Roberta, *Beyond the Suffering of Being: Desire in Giacomo Leopardi and Samuel Beckett*
- Colucci Dalila, *L'Eleganza è frigida e L'Empire des signes. Un sogno fatto in Giappone*
- Dei Luigi (a cura di), *Voci dal mondo per Primo Levi. In memoria, per la memoria*
- Fanucchi Sonia, Virga Anita (edited by), *A South African Convivio with Dante. Born Frees' Interpretations of the Commedia*
- Ferrara Enrica Maria, *Il realismo teatrale nella narrativa del Novecento: Vittorini, Pasolini, Calvino*
- Ferrone Siro, *Visioni critiche. Recensioni teatrali da «l'Unità-Toscana» (1975-1983)*, a cura di Megale Teresa, Simoncini Francesca
- Frances Joseph, *Vincenzo Consolo: gli anni de «l'Unità» (1992-2012), ovvero la poetica della colpa-espiazione*
- Frances Joseph, *Leonardo Sciascia e la funzione sociale degli intellettuali*
- Franchini Silvia, *Diventare grandi con il «Pioniere» (1950-1962). Politica, progetti di vita e identità di genere nella piccola posta di un giornalino di sinistra*
- Francovich Onesti Nicoletta, *I nomi degli Ostrogoti*
- Frau Ombretta, Gragnani Cristina, *Sottoboschi letterari. Sei "case studies" fra Otto e Novecento. Mara Antelling, Emma Boghen Conigliani, Evelyn, Anna Franchi, Jolanda, Flavia Steno*
- Frosini Giovanna, Zamponi Stefano (a cura di), *Intorno a Boccaccio/Boccaccio e dintorni. Atti del Seminario internazionale di studi (Certaldo Alta, Casa di Giovanni Boccaccio, 25 giugno 2014)*
- Frosini Giovanna (a cura di), *Intorno a Boccaccio / Boccaccio e dintorni 2020. Atti del Seminario internazionale di studi (Certaldo Alta, Casa di Giovanni Boccaccio, 10-11 settembre 2020)*
- Frosini Giovanna (a cura di), *Intorno a Boccaccio / Boccaccio e dintorni 2019. Atti del Seminario internazionale di studi (Certaldo Alta, Casa di Giovanni Boccaccio, 12-13 settembre 2019)*
- Galigani Giuseppe, *Salomè, mostruosa fanciulla*
- Gigli Daria, Magnelli Enrico (a cura di), *Studi di poesia greca tardoantica. Atti della Giornata di Studi Università degli Studi di Firenze, 4 ottobre 2012*
- Giuliani Luigi, Pineda Victoria (edited by), *La edición del diálogo teatral (siglos XVI-XVII)*
- Gori Barbara, *La grammatica dei clittici portoghesi. Aspetti sincronici e diacronici*
- Gorman Michael, *I nostri valori, rivisti. La biblioteconomia in un mondo in trasformazione*, a cura di Guerrini Mauro
- Graziani Michela (a cura di), *Un incontro lusofono plurale di lingue, letterature, storie, culture*
- Graziani Michela, *Il Settecento portoghese e lusofono*
- Graziani Michela, Abbati Orietta, Gori Barbara (a cura di), *La spugna è la mia anima. Omaggio a Piero Ceccucci*
- Guerrini Mauro, Mari Giovanni (a cura di), *Via verde e via d'oro. Le politiche open access dell'Università di Firenze*
- Guerrini Mauro, *De bibliothecariis. Persone, idee, linguaggi*, a cura di Stagi Tiziana
- Keidan Artemij, Alfieri Luca (a cura di), *Deissi, riferimento, metafora. Questioni classiche di linguistica e filosofia del linguaggio*
- López Castro Cruz Hilda, *America Latina aportes lexicos al italiano contemporaneo*
- Mario Anna, *Italo Calvino. Quale autore laggiù attende la fine?*
- Masciandaro Franco, *The Stranger as Friend: The Poetics of Friendship in Homer, Dante, and Boccaccio*
- Nosilia Viviana, Prandoni Marco (a cura di), *Trame controluce. Il patriarca 'protestante' Cirillo Loukaris / Backlighting Plots. The 'Protestant' Patriarch Cyril Loukaris*
- Pagliaro Annamaria, Zuccala Brian (edited by), *Luigi Capuana: Experimental Fiction and Cultural Mediation in Post-Risorgimento Italy*
- Pestelli Corrado, *Carlo Antici e l'ideologia della Restaurazione in Italia*

- Rosengarten Frank, *Through Partisan Eyes. My Friendships, Literary Education, and Political Encounters in Italy (1956-2013). With Sidelights on My Experiences in the United States, France, and the Soviet Union*
- Ross Silvia, Honess Claire (edited by), *Identity and Conflict in Tuscany*
- Totaro Luigi, *Ragioni d'amore. Le donne nel Decameron*
- Turbanti Simona, *Bibliometria e scienze del libro: internazionalizzazione e vitalità degli studi italiani*
- Vicente Filipa Lowndes, *Altri orientismi. L'India a Firenze 1860-1900*
- Virga Anita, *Subalternità siciliana nella scrittura di Luigi Capuana e Giovanni Verga*
- Zamponi Stefano (a cura di), *Intorno a Boccaccio / Boccaccio e dintorni 2015. Atti del Seminario internazionale di studi (Certaldo Alta, Casa di Giovanni Boccaccio, 9 settembre 2015)*
- Zamponi Stefano (a cura di), *Intorno a Boccaccio / Boccaccio e dintorni 2018. Atti del Seminario internazionale di studi (Certaldo Alta, Casa di Giovanni Boccaccio, 6-7 settembre 2018)*
- Zamponi Stefano (a cura di), *Intorno a Boccaccio / Boccaccio e dintorni 2016. Atti del Seminario internazionale di studi (Certaldo Alta, Casa di Giovanni Boccaccio, 9 settembre 2016)*
- Zamponi Stefano (a cura di), *Intorno a Boccaccio / Boccaccio e dintorni 2017. Atti del Seminario internazionale di studi (Certaldo Alta, Casa di Giovanni Boccaccio, 16 settembre 2017)*

MATEMATICA

- De Bartolomeis Paolo, *Matematica. Passione e conoscenza. Scritti (1975-2016)*, a cura di Battaglia Fiammetta, Nannicini Antonella, Tomassini Adriano

MEDICINA

- Mannaioni Pierfrancesco, Mannaioni Guido, Masini Emanuela, *Club drugs. Cosa sono e cosa fanno*
- Saint Sanjay, Krein Sarah, Stock Robert W., *La prevenzione delle infezioni correlate all'assistenza. Problemi reali, soluzioni pratiche*, a cura di Bartoloni Alessandro, Gensini Gian Franco, Moro Maria Luisa, Rossolini Gian Maria
- Saint Sanjay, Chopra Vineet, *Le 30 regole per la leadership in sanità*, a cura di Bartoloni Alessandro, Boddi Maria, Damone Rocco Donato, Giusti Betti, Mechi Maria Teresa, Rossolini Gian Maria

PEDAGOGIA

- Bandini Gianfranco, Oliviero Stefano (a cura di), *Public History of Education: riflessioni, testimonianze, esperienze*
- Mariani Alessandro (a cura di), *L'orientamento e la formazione degli insegnanti del futuro*
- Nardi Andrea, *Il lettore 'distratto'. Leggere e comprendere nell'epoca degli schermi digitali*
- Ranieri Maria, Luzzi Damiana, Cuomo Stefano (a cura di), *Il video a 360° nella didattica universitaria. Modelli ed esperienze*

POLITICA

- Attinà Fulvio, Bozzo Luciano, Cesa Marco, Lucarelli Sonia (a cura di), *Eirene e Atena. Studi di politica internazionale in onore di Umberto Gori*
- Bulli Giorgia, Tonini Alberto (a cura di), *Migrazioni in Italia: oltre la sfida. Per un approccio interdisciplinare allo studio delle migrazioni*
- Caruso Sergio, *"Homo oeconomicus". Paradigma, critiche, revisioni*
- Cipriani Alberto, Gramolati Alessio, Mari Giovanni (a cura di), *Il lavoro 4.0. La Quarta Rivoluzione industriale e le trasformazioni delle attività lavorative*
- Cipriani Alberto (a cura di), *Partecipazione creativa dei lavoratori nella 'fabbrica intelligente'. Atti del Seminario di Roma, 13 ottobre 2017*
- Cipriani Alberto, Ponzellini Anna Maria (a cura di), *Colletti bianchi. Una ricerca nell'industria e la discussione dei suoi risultati*
- Corsi Cecilia (a cura di), *Felicità e benessere. Una ricognizione critica*
- Corsi Cecilia, Magnier Annick (a cura di), *L'Università allo specchio. Questioni e prospettive*
- Cruciani Sante, Del Rossi Maria Paola (a cura di), *Diritti, Europa, Federalismo. Bruno Trentin in prospettiva transnazionale (1988-2007)*
- De Boni Claudio, *Descrivere il futuro. Scienza e utopia in Francia nell'età del positivismo*
- De Boni Claudio (a cura di), *Lo stato sociale nel pensiero politico contemporaneo. I. L'Ottocento*

- De Boni Claudio, *Lo stato sociale nel pensiero politico contemporaneo. Il Novecento. Parte prima: Da inizio secolo alla seconda guerra mondiale*
- De Boni Claudio (a cura di), *Lo stato sociale nel pensiero politico contemporaneo. II Novecento. Parte seconda: dal dopoguerra a oggi*
- Del Punta Riccardo (a cura di), *Valori e tecniche nel diritto del lavoro*
- Gramolati Alessio, Mari Giovanni (a cura di), *Bruno Trentin. Lavoro, libertà, conoscenza*
- Gramolati Alessio, Mari Giovanni (a cura di), *Il lavoro dopo il Novecento: da produttori ad attori sociali. La città del lavoro di Bruno Trentin per un'«altra sinistra»*
- Grassi Stefano, Morisi Massimo (a cura di), *La cittadinanza tra giustizia e democrazia. Atti della giornata di Studi in memoria di Sergio Caruso*
- Lombardi Mauro, *Transizione ecologica e universo fisico-cibernetico. Soggetti, strategie, lavoro*
- Lombardi Mauro, *Fabbrica 4.0: I processi innovativi nel Multiverso fisico-digitale*
- Marasco Vincenzo, *Coworking. Senso ed esperienze di una forma di lavoro*
- Mari Giovanni, Ammannati Francesco, Brogi Stefano, Faitini Tiziana, Fermani Arianna, Seghezzi Francesco, Tonarelli Annalisa (a cura di), *Idee di lavoro e di ozio per la nostra civiltà*
- Molteni Tagliabue Giovanni, *Rationalized and Extended Democracy. Inserting Public Scientists into the Legislative/Executive Framework, Reinforcing Citizens' Participation*
- Nacci Michela (a cura di), *Nazioni come individui. Il carattere nazionale fra passato e presente*
- Renda Francesco, Ricciuti Roberto, *Tra economia e politica: l'internazionalizzazione di Finmeccanica, Eni ed Enel*
- Spini Debora, Fontanella Margherita (a cura di), *Il sogno e la politica da Roosevelt a Obama. Il futuro dell'America nella comunicazione politica dei democrats*
- Spinoso Giovanni, Turrini Claudio, *Giorgio La Pira: i capitoli di una vita*
- Tonini Alberto, Simoni Marcella (a cura di), *Realtà e memoria di una disfatta. Il Medio Oriente dopo la guerra dei Sei Giorni*
- Trentin Bruno, *La libertà viene prima. La libertà come posta in gioco nel conflitto sociale. Nuova edizione con pagine inedite dei Diari e altri scritti, a cura di Cruciani Sante*
- Zolo Danilo, *Tramonto globale. La fame, il patibolo, la guerra*

PSICOLOGIA

- Aprile Luigi (a cura di), *Psicologia dello sviluppo cognitivo-linguistico: tra teoria e intervento*
- Luccio Riccardo, Salvadori Emilia, Bachmann Christina, *La verifica della significatività dell'ipotesi nulla in psicologia*

SCIENZE E TECNOLOGIE AGRARIE

- Surico Giuseppe, *Lampedusa: dall'agricoltura, alla pesca, al turismo*

SCIENZE NATURALI

- Bessi Franca Vittoria, Clauser Marina, *Le rose in fila. Rose selvatiche e coltivate: una storia che parte da lontano*
- Friis Ib, Demissew Sebsebe, Weber Odile, van Breugel Paulo, *Plants and vegetation of NW Ethiopia. A new look at Rodolfo E.G. Pichi Sermolli's results from the 'Missione di Studio al Lago Tana', 1937*
- Sánchez Marcelo, *Embrioni nel tempo profondo. Il registro paleontologico dell'evoluzione biologica*

SOCIOLOGIA

- Alacevich Franca, *Promuovere il dialogo sociale. Le conseguenze dell'Europa sulla regolazione del lavoro*
- Alacevich Franca, Bellini Andrea, Tonarelli Annalisa, *Una professione plurale. Il caso dell'avvocatura fiorentina*
- Battiston Simone, Mascitelli Bruno, *Il voto italiano all'estero. Riflessioni, esperienze e risultati di un'indagine in Australia*
- Becucci Stefano (a cura di), *Oltre gli stereotipi. La ricerca-azione di Renzo Rastrelli sull'immigrazione cinese in Italia*
- Becucci Stefano, Garosi Eleonora, *Corpi globali. La prostituzione in Italia*
- Bettin Lattes Gianfranco (a cura di), *Giovani Jeunes Jovenes. Rapporto di ricerca sulle nuove generazioni*

e la politica nell'Europa del sud

- Bettin Lattes Gianfranco (a cura di), *Per leggere la società*
Bettin Lattes Gianfranco, Turi Paolo (a cura di), *La sociologia di Luciano Cavalli*
Burroni Luigi, Piselli Fortunata, Ramella Francesco, Trigilia Carlo (a cura di), *Città metropolitane e politiche urbane*
Catarsi Enzo (a cura di), *Autobiografie scolastiche e scelta universitaria*
Leonardi Laura (edited by), *Opening the european box. Towards a new Sociology of Europe*
Virginia Miller, *Child Sexual Abuse Inquiries and the Catholic Church: Reassessing the Evidence*
Virginia Miller, *Child Sexual Abuse Inquiries and the Catholic Church: Reassessing the Evidence. Second Edition, Revised and Expanded*
Nuvolati Giampaolo (a cura di), *Sviluppo urbano e politiche per la qualità della vita*
Nuvolati Giampaolo, *L'interpretazione dei luoghi. Flânerie come esperienza di vita*
Nuvolati Giampaolo, *Mobilità quotidiana e complessità urbana*
Ramella Francesco, Trigilia Carlo (a cura di), *Reti sociali e innovazione. I sistemi locali dell'informatica*
Rondinone Antonella, *Donne mancanti. Un'analisi geografica del disequilibrio di genere in India*

STATISTICA E DEMOGRAFIA

- Salvini Maria Silvana, *Globalizzazione: e la popolazione?. Le relazioni fra demografia e mondo globalizzato*

STORIA E SOCIOLOGIA DELLA SCIENZA

- Angotti Franco, Pelosi Giuseppe, Soldani Simonetta (a cura di), *Alle radici della moderna ingegneria. Competenze e opportunità nella Firenze dell'Ottocento*
Cabras Pier Luigi, Chiti Silvia, Lippi Donatella (a cura di), *Joseph Guillaume Desmaisons Dupallans. La Francia alla ricerca del modello e l'Italia dei manicomi nel 1840*
Califano Salvatore, Schettino Vincenzo, *La nascita della meccanica quantistica*
Cartocci Alice, *La matematica degli Egizi. I papiri matematici del Medio Regno*
Fontani Marco, Orna Mary Virginia, Costa Mariagrazia, *Chimica e chimici a Firenze. Dall'ultimo de' Medici al padre del Centro Europeo di Risonanze Magnetiche*
Guatelli Fulvio (a cura di), *Scienza e opinione pubblica. Una relazione da ridefinire*
Massai Veronica, *Angelo Gatti (1724-1798). Un medico toscano in terra di Francia*
Meurig Thomas John, *Michael Faraday. La storia romantica di un genio*
Schettino Vincenzo, *Scienza e arte. chimica, arti figurative e letteratura*

STUDI DI BIOETICA

- Baldini Gianni, Soldano Monica (a cura di), *Tecnologie riproduttive e tutela della persona. Verso un comune diritto europeo per la bioetica*
Baldini Gianni, Soldano Monica (a cura di), *Nascere e morire: quando decido io? Italia ed Europa a confronto*
Baldini Gianni (a cura di), *Persona e famiglia nell'era del Biodiritto. Verso un diritto comune europeo per la bioetica*
Bucelli Andrea (a cura di), *Produrre uomini. Procreazione assistita: un'indagine multidisciplinare*
Costa Giovanni, *Scelte procreative e responsabilità. Genetica, giustizia, obblighi verso le generazioni future*
Galletti Matteo, Zullo Silvia (a cura di), *La vita prima della fine. Lo stato vegetativo tra etica, religione e diritto*
Galletti Matteo, *Decidere per chi non può. Approcci filosofici all'eutanasia non volontaria*

STUDI EUROPEI

- Bosco Andrea, Guderzo Massimiliano (edited by), *A Monetary Hope for Europe. The Euro and the Struggle for the Creation of a New Global Currency*
Scalise Gemma, *Il mercato non basta. Attori, istituzioni e identità dell'Europa in tempo di crisi*

La proprietà fondiaria nelle aree interne. Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio.

Questo volume analizza la frammentazione fondiaria nelle aree marginali, un problema che ostacola la possibilità di accesso alla terra e il recupero delle proprietà abbandonate. Gli autori esaminano i regimi di possesso nelle aree interne, le discipline giuridiche e fiscali, il ruolo del catasto e le soluzioni istituzionali alla frammentazione. La parte empirica dello studio si concentra su un'area interna dell'Appennino tosco-emiliano, confrontando le attuali strutture fondiarie con quelle del 1947 e del 1931, rilevando maggiore frammentazione, minore concentrazione della proprietà e persistenti disuguaglianze territoriali. In conclusione, viene sottolineata la necessità di elaborare nuove strategie per la gestione del capitale naturale e lo sviluppo delle aree interne.

Gianluca Stefani è professore associato di Economia applicata all'Università di Firenze, dove coordina un'unità di ricerca sullo sviluppo territoriale e le aree interne. Studia le forme di governance e gestione del rapporto uomo-ambiente.

Maria Chiara Cecchetti è dottoranda presso il Dipartimento di Scienze per l'economia e l'impresa dell'Università di Firenze. I suoi interessi di ricerca riguardano lo sviluppo socioeconomico dei sistemi rurali, i regimi fondiari e le politiche di sviluppo locale.

Andrea Bucelli è professore ordinario di Diritto privato all'Università di Firenze. I suoi interessi di ricerca spaziano dalle successioni alla proprietà fondiaria, alle organizzazioni, in particolare associazioni, fondazioni, ETS e imprese sociali, cooperative e credito cooperativo.

Federico Martellozzo, geografo economico e professore associato all'Università di Firenze, studia l'interazione uomo-ambiente e la sostenibilità. Nel 2010 ha ricevuto la CBIE Fellowship presso la McGill University e nel 2023 ha vinto un PRIN sulla diffusione delle energie rinnovabili.

Maria Grazia Pazienza è professoressa associata di Scienza delle finanze all'Università di Firenze. I suoi interessi di ricerca sono focalizzati sugli effetti delle politiche ambientali, delle politiche pubbliche sulle decisioni di impresa e sugli effetti distributivi dell'utilizzo dell'energia.

Bruno Vecchio, già professore ordinario di Geografia umana all'Università di Firenze, ha insegnato in diverse università italiane. La sua ricerca si è concentrata sulle trasformazioni territoriali in Italia, sui processi urbani nel Mezzogiorno e sulle interazioni tra geografia, patrimonio culturale e paesaggio.

Sommario: Introduzione – Struttura e distribuzione della proprietà fondiaria: un tema dimenticato e ritrovato – La proprietà fondiaria nelle aree interne: tra istituzioni e ambiente – Una lettura geografica dell'abbandono e frammentazione fondiaria fra passato e presente – Profili e problemi giuridici connessi alla frammentazione della proprietà della terra nelle aree interne – La tassazione del reddito agricolo: una fiscalità non più adeguata a un settore in evoluzione – L'area interna del Valdarno-Valdisieve, Mugello, Val Bisenzio – Appendici. A1. Cenni sul metodo seguito nell'indagine – A2. Val Bisenzio – A3. Mugello – A4. Romagna Toscana – A5. Valdisieve – Indice dei nomi.

ISSN 2704-6478 (print)
ISSN 2704-5919 (online)
ISBN 979-12-215-0690-7 (Print)
ISBN 979-12-215-0691-4 (PDF)
ISBN 979-12-215-0692-1 (XML)
DOI 10.36253/979-12-215-0691-4

www.fupress.com