



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DISEI

DIPARTIMENTO DI SCIENZE
PER L'ECONOMIA E L'IMPRESA

WORKING PAPERS - ECONOMICS

La proprietà fondiaria nelle aree interne. Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val Bisenzio

G. STEFANI , M.C. CECCHETTI, F. MARTELLOZZO, A. BUCELLI

WORKING PAPER N. 02/2024

*DISEI, Università degli Studi di Firenze
Via delle Pandette 9, 50127 Firenze (Italia) www.disei.unifi.it*

The findings, interpretations, and conclusions expressed in the working paper series are those of the authors alone. They do not represent the view of Dipartimento di Scienze per l'Economia e l'Impresa



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



*Ministero dell'Università
e della Ricerca*



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA

Gianluca Stefani , M.Chiera Cecchetti,
Federico Martellozzo e Andrea Bucelli
Università di Firenze- Italia

**La proprietà fondiaria nelle aree interne.
Un'indagine sulla Montagna Fiorentina e la Val
Bisenzio**

Firenze, gennaio 2024



Il lavoro è stato realizzato con il cofinanziamento dell'Unione europea – Next Generation EU”
nell’ambito del C.N. Agritech, Spoke 7, Task 7.4.2



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

Abstract

Among the main obstacles hindering the return to the land by farmers in inner areas land fragmentation, which complicates the productive recovery of abandoned and widely scattered land is a salient one. Notwithstanding many initiatives to deal with the issue like the creation and funding of business incubators in agriculture, and the support and standardization of grassroots initiatives like land associations, the absence of adequate knowledge about the land ownership patterns in Italian inner areas persists. The last systematic nationwide survey on land ownership structure dates back to 1947, in a socio-economic and technological context of agriculture completely different from the current one.

This writing aims to begin addressing this knowledge gap, benefiting from the initial results of a research funded by the National Recovery and Resilience Plan within the framework of the National Agritech Center with an additional contribution from the Consortium for Land Reclamation 3 Medio Valdarno.

After an initial review of the state of knowledge on land tenure regimes in inner areas and an analysis of the motivations behind the 1947 survey and those that now necessitate further study, particularly regarding land access in inner areas (§ 1), we tackle the issue of land ownership rights, both in their historical evolution and in their relationship with the technical, economic, and social characteristics of the territory. Drawing on the institutional economics tradition, various institutional solutions to the problem of land fragmentation are compared in relation to their impact on owners' initiative freedom and associated transaction costs (§ 2).

The legal disciplines' perspective complements and interacts with economic analysis, focusing particularly on the so-called preventive remedies to fragmentation that make the inheritance transmission mechanism more flexible, the main cause of the current fragmented land structure in inner areas (§ 3).

To support policy actions and institutional innovations aimed at mobilizing natural resources in inner areas, land ownership rights must be studied in their spatial dimension, and phenomena like fragmentation and pulverization must be analyzed through appropriate measurement methods. Fragmented and pulverized properties can thus be related to other spatial phenomena such as land abandonment or general land use. Studies and analyses have been applied as a case study to an inner area of the Tuscan-Emilian Apennines, where, after seventy-five years, it was possible to compare the current land ownership structure and distribution with that of 1947 and 1931. Alongside a progression in land fragmentation phenomena, there is also a slight decrease in ownership concentration and a long-term persistence of strong territorial differences in the structure and distribution of land ownership (§ 4 and Appendices). This work is an example of how to pursue that necessary knowledge to carry out the activity of protecting and conserving the territory from issues such as ownership regimes and property rights.

Key words: land ownership pattern, land abandonment, property rights, land access

JEL Codes: Q15 R14 K11 P48

Corresponding author: Gianluca Stefani (gianluca.stefani@unifi.it)

Sommario

Introduzione	5
1. Struttura e distribuzione della proprietà fondiaria: un tema dimenticato e ritrovato	7
2. La proprietà fondiaria nelle aree interne: tra istituzioni e ambiente.....	15
3. Profili e problemi giuridici connessi alla frammentazione della proprietà della terra nelle aree interne.....	26
4. L'area interna del Mugello, Valdisevie e Val Bisenzio.....	31
5. Appendici.....	39
A1. Cenni sul metodo seguito nell'indagine.....	40
A2. Val Bisenzio.....	45
A3. Mugello.....	61
A4. Romagna Toscana.....	82
A5. Valdisevie	103

Introduzione

Nel 2016, in occasione di un seminario promosso dal CREA a Finale di Pollina (PA) su accesso alla terra, pratiche sul territorio e politiche pubbliche, si rifletteva sui tanti processi innovativi e comportamenti virtuosi che giovani ritornanti alla terra stavano mettendo in atto nelle aree interne del paese e non solo. 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 impediscono o rendono 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, permane sullo sfondo l'assenza di un'adeguata conoscenza della realtà fondiaria delle aree interne italiane. 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 scritto 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.

Dopo una prima rassegna dello stato dell'arte delle conoscenze sul regime fondiario delle aree interne ed una 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 (cap. 1), 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). Il punto di vista delle discipline giuridiche integra e dialoga con l'analisi economica soffermandosi in particolare sui cosiddetti rimedi preventivi alla frammentazione che vanno a rendere più flessibile il meccanismo di trasmissione ereditaria che sono la causa principale dell'attuale struttura fondiaria polverizzata e frazionata nelle aree interne (cap. 3).

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 devono essere studiati nella loro dimensione spaziale e fenomeni come la frammentazione e la polverizzazione devono essere analizzati attraverso adeguate modalità di misura. Proprietà polverizzate e frammentate potranno così essere messe in relazione con altri fenomeni spaziali come l'abbandono o l'uso del suolo in generale. Studi ed analisi che sono state applicate 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 osserva 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 (Appendice). 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" come suggerisce Filippo Barbera (2015).

Bibliografia

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.

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*, Rosenberg e Sellier, Torino, 2015.

1. 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 pubblichi 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'estensione del latifondo tradizionale con le sue grandi estensioni, prive di investimenti 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, p.348 e 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

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

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

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).

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, p. 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 questa indagine, 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”. L'indagine produsse 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 dell'indagine 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

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, pp. 100-107). Nella letteratura di lingua inglese tuttavia questi fenomeni di patologia fondiaria sono oggi indicati complessivamente con il termine *land fragmentation*.

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 analisi occasionali, limitate a zone specifiche. Non sorprende così che Cecchi (1984), in uno di questi rari lavori dedicato al Comune di Gambassi Terme ⁵, 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 (Regione Emilia-Romagna, Ente regionale di sviluppo Agricolo, 1981, p. 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 il tema della distribuzione della proprietà fondiaria è rimasto scarsamente studiato, almeno a livello di ampie aree o circoscrizioni regionali. 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 è uno di quelli⁶.

Recentemente tuttavia il tema dell'accesso della 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

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.

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).

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 recepentis 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), sotto questo termine 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 di proprietà. Fino al 2005 tre quarti della superficie agricola utilizzata era di proprietà dell'imprenditore agricolo e poco meno di un quarto in affitto, le altre forme contrattuali (prevalentemente uso gratuito) avevano un'importanza trascurabile. Oggi la gestione in affitto sta assumendo un peso crescente con una quota che nel 2016 era cresciuta fino al 37 % (Eurostat) seguendo un trend positivo 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. Più in generale 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, 2001). 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)

Sia acquisita in proprietà sia attraverso contratti di affitto di lunga durata, la terra 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, p.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, 1982), e la ricordata bassa attività di compravendita dei fondi⁸. Questa ultima a sua volta è legata alla scarsa

⁸ Si vedano tuttavia anche le determinanti 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).

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 a comune fra 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 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 a, 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 metromontagna (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 comunitarie"¹⁰.

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 vantaggio ed il punto da cui il paese deve 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

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>).

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".

territori e all'interazione tra istituzioni e contest 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, p10).

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, p.XVI).

All'interno del laboratorio piattaforma non sono mancati interventi più specifici sul tema dell'accesso alla terra che saranno richiamati nei capitoli successivi.

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).

Bibliografia

- Access to Land Network (2018). *Europe's New Farmers. Innovative Ways to Enter Farming and Access Land*, Corlet, Condé en Normandie.
- 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). Economics and Econometrics Research Institute (EERI), Brussels.
- 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), 134-152.
- Casati, D. (1979). *Distribuzione della proprietà terriera in provincia di Milano (1947-1977)*, Università degli studi di Milano - Istituto di Economia e Politica agraria, Milano.
- 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. II Simposio italo-spagnolo (15-10-1993)*: 37-53.
- Castronovo, V. (1973). La storia Economica in AA.VV.: *Storia d'Italia, Vol. 4, Dall'Unità ad oggi*, Einaudi, Torino.
- 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), 101-126.
- Cecchi, C. (1984). *Indagine sulla proprietà fondiaria dei comuni dell'area pratese*, Università Degli Studi di Firenze, Dipartimento di Scienze Economiche, Firenze.
- 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*, Donzelli editore, Roma.
- 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), 429-460.
- Dematteis, G., & Magnaghi, A. (2021). La visione della montagna nel Manifesto di Camaldoli. *Scienze del Territorio*, 9, 18-24.
- Ficko, A., Lidestav, G., Dhubháin, 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*, R. Università di Firenze – Scuola di Statistica, Firenze.
- INEA (1956). *La distribuzione della proprietà fondiaria in Italia*, Vol. I, Edizioni Scientifiche, Roma.
- ISTAT. (2011). *L'Italia in 150 anni: sommario di statistiche storiche 1861-2010*. Istat, Roma.
- King, R., Burton, S. (1982). Land fragmentation: notes on a fundamental rural spatial problem, *Progress in human geography*, 6(4), 475-494.
- Lucatelli, S., Tantillo, F. (2020). *L'Italia Lontana. Una politica per le aree interne*, Donzelli Editore, Roma.
- 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*, Donzelli Editore, Roma.
- Medici, G., Sorbi, U., Castrataro, A. (1962). *Polverizzazione e frammentazione della proprietà fondiaria in Italia*, Feltrinelli, Milano.
- MiPAAF-Rete Rurale Nazionale (2011), *Le potenzialità del subentro in agricoltura su scala familiare in Italia*, reperibile al seguente link: <http://www.reterurale.it/flex/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/3%252Fa%252Fc%252FD.1ff14e6d117c0abc0c6d/P/BLOB%3AID%3D6956>.

- Misiani, S. (2012). Osso e polpa. Manlio Rossi Doria e la riforma agraria. *Storia Economica*, 15(1), 233-260.
- Nenci, G. (2012). Il dibattito politico e sociale: Manlio Rossi Doria e Emilio Sereni in Istituto Alcide Cervi: *Riforma Fondiaria e Paesaggio*, Rubbettino, Soveria Mannelli (CZ).
- 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.
- 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: *Riforma Fondiaria e Paesaggio*, Rubbettino, Soveria Mannelli (CZ).
- Povellato A. (2012). La questione fondiaria oggi dalla piccola proprietà contadina all'aggregazione tra imprese, in Istituto Alcide Cervi: *Riforma Fondiaria e Paesaggio*, Rubbettino, Soveria Mannelli (CZ).
- Povellato, A., Osti, G. (2013). La domanda di terra in Italia tra spinte speculative e usi multipli, *Agriregionieuropa* 9, (33), 1.
- Regione Emilia-Romagna, Ente regionale di sviluppo Agricolo (1981), *La proprietà fondiaria in Emilia Romagna*, Zanichelli, Bologna.
- 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*, Laterza, Roma.
- Varotto, M. (2015). *Montagne di Mezzo. Una nuova Geografia*, Einaudi, Torino.
- Zagata, L., Hrabák, J., Lošt'ák, 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*, Parlamento europeo, Dipartimento tematico delle Politiche strutturali e di coesione, Bruxelles.
- Zangheri, R. (1979). A trent'anni dalle leggi di riforma fondiaria. Un commento, *Studi Storici*, 20(3), 513-524.

2. 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, p. 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 quiritario 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 etc. e proprietà utile legata allo sfruttamento agricolo del suolo viene 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.

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, p. 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 (Kein 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 comunisti. 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 p. 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, p. 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 collaterale 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 efficiente¹². La sostituzione di diritti tradizionali con i moderni diritti di proprietà tuttavia non sempre ha comportato un aumento dell'efficienza produttiva come testimonia il caso delle enclosures inglesi, dove l'analisi empirica ha dimostrato invece una perdita di efficienza (Allen, 1982), e 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, esisterebbe in sintesi 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, etc) a monte provocano sugli agricoltori a valle a causa del dissesto idrogeologico. 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 (Vatn, 2011).

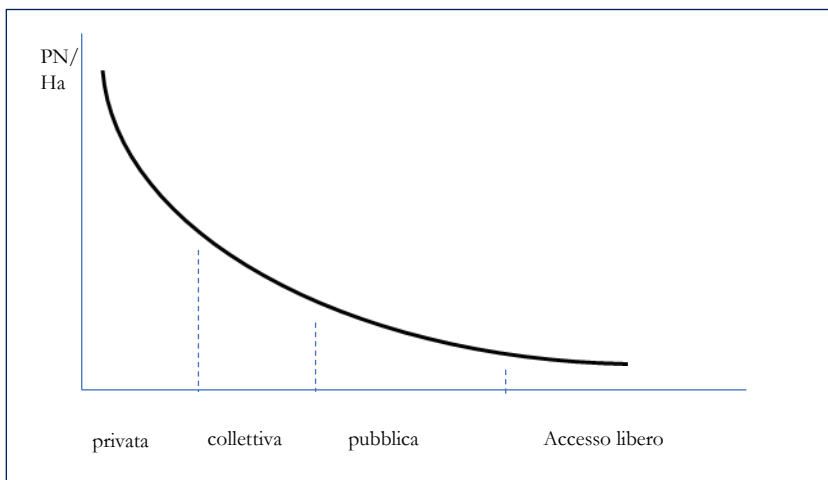
Per quanto riguarda la teoria del luogo economico, i principali aspetti istituzionali che, secondo gli storici dell'agricoltura, influenzano l'evoluzione di lungo periodo dei sistemi agricoli sono proprio quelli che definiscono le forme di accesso alla terra e quindi sia la struttura e la distribuzione 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 diverse forme di accesso alla terra si potevano osservare nelle aree di montagna, pianura e collina. La diversa fertilità 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

¹² 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).

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 lavoratore¹³.

Figura 2.1 Relazione tra prodotto netto ad ettaro e regime di proprietà



Fonte: Bromley, 1991 modificato.

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

¹³ 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.

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 statale della terra, 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 di 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” (p. 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 rendite 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 basso¹⁴. 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 particolarmente 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, p. 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 (ASF) che nascono per accorpare i diritti di uso sulla terra al fin 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

¹⁴ 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.

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, p. 167). La diffusione di simili iniziative può essere vista quindi come uno spontaneo riallineamento delle istituzioni alle condizioni tecnico-economiche dei luoghi.

Il diritto di piena proprietà e le sue componenti

Si è visto che, nel caso delle associazioni fondiari, 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 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, p. 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 ¹⁵	Detentore del bene ¹⁶	Utente autorizzato
Accesso e 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, p 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, p 162).

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, 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 trend 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, Deuffic 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.

¹⁵ 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).

¹⁶ Così Sacconi e Ottone (2015) rendono il termine inglese “claimant”.

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, p.80).

La frammentazione e polverizzazione della proprietà non fa che esacerbarne 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 spacchettamento 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. E' 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 civile¹⁷ e da alcune leggi regionali¹⁸. 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 conseguenti. Seguono l'accertamento di diritti reali e servitù prediali preesistenti, la divisione del comprensorio in zone

¹⁷ 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).

¹⁸ 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 succ. modifiche (Povellato e Tantari, 2018).

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 fondiaria 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 interpodere, 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, p. 14 n.).

Le banche della terra sono 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, la 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" (Crosetti, 2017). Tramite uno strumento agile e snello è così possibile recuperare alla produzione 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 ma li 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 socio-culturali del contesto locale¹⁹.

¹⁹ 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.

Bibliografia

- Allen, R. C. (1982). The efficiency and distributional consequences of eighteenth-century enclosures. *The Economic Journal*, 92(368), 937-953.
- Becattini, G. (2015). *La coscienza dei luoghi: Il territorio come soggetto corale*. Donzelli editore, Roma.
- Bloch, M. (1979). *La fine della comunità e la nascita dell'individualismo agrario nella Francia del XVII secolo*, Jaca Book, Milano.
- Bromley, D.W. (1991). *Environment and Economy. Property Rights and Public Policy*, Blackwell, Cambridge US.
- Carrosio, G. (2021). Metromontagna, cambiamento climatico e transizione ecologica, in: Barbera, F., e De Rossi, A. (a cura di). *Metromontagna: Un progetto per riabitare l'Italia*. Donzelli editore, Roma: 153-172.
- Castrataro, A. (1956). Aspetti patologici della piccola proprietà fondiaria: ricomposizione dei fondi frammentati e dispersi: tutela giuridica delle minime unità colturali. *Rivista Italiana di Economia Demografia e Statistica*, IX (3-4), 167-205.
- Cattaneo C. (1975). *Saggi di Economia Rurale*. A cura di Luigi Einaudi, Einaudi, Torino.
- Cépède, M. (1979). Uso e proprietà della terra. *Rivista di economia agraria*, 4: 785-798.
- Crosetti, A. (2017). Abbandono dei terreni rurali e associazionismo fondiario. Percorsi e sviluppi normativi. In: Louvin, A. (a cura di), *Mondi montani da governare*, Aracne Editrice, Ariccia: 57-95.
- Curci, F. e Zanfi, F. (2020). Abbandoni. In: Cersosimo, D. e Donzelli, C. (a cura di). *Manifesto per Riabitare l'Italia*, Donzelli, Roma: 55-59.
- D'Antone, L. (1979). Politica e cultura agraria: Arrigo Serpieri. *Studi Storici*, 20(3), 609-642.
- Domar, E. D. (1970). The Causes of Slavery or Serfdom: a Hypothesis. *Journal of Economic History*, 30(1): 18-32.
- 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*. Springer Nature, Cham, CH.
- 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*, Clarendon Press, Oxford.
- Ostrom, E. (1990). *Governing the commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge university press, Cambridge.
- Ostrom, E. (2009). A general framework for analysing sustainability of social-ecological systems. *Science*, 325(5939), 419-422.
- Sacconi L. e Ottone S. (a cura di) *Beni comuni e cooperazione*, Bologna, Il Mulino, 2015 (ed. digit.: 2015, doi: 10.978.8815/322692)
- Povellato, A. e Tantari, A. (2018). *Indagine sul mercato fondiario in Italia. Rapporto regionale 2017*, CREA, Roma
- Schlager, E., & Ostrom, E. (1992). Property-rights regimes and natural resources: a conceptual analysis. *Land economics*, 68(3), 249-262.

- Sereni, E. (1961). *Storia del Paesaggio Agrario Italiano*, Laterza, Bari.
- Sinatti D'Amico, F. (1979). Per la storia della riforma fondiaria in Italia: osservazioni sulle istituzioni giuridiche e sociali. *Rivista di economia agraria*, 4: 753-768.
- 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 Prana Rolnego*, 1 (22): 199-208.
- Thorsen, B. J., Mavsar, R., Tyrväinen, L., Prokofieva, I., & Stenger, A. (2014). *The Provision of Forest Ecosystem Services*, European Forest Institute, Joensuu, Finland.
- Treves, A. (1976). *Le migrazioni interne nell'Italia fascista*, Einaudi, Torino.
- Varotto, M. (2015). *Montagne di Mezzogiorno. Una nuova Geografia*, Einaudi, Torino.
- Vatn, A. (2005). *Institutions and the Environment*, Edward Elgar, Cheltenham.
- Vatn, A. (2012). Environmental governance: The aspect of coordination. In: Brousseau, E., Dedeurwaerdere, T., Jouvet, P. A., & Willinger, M. (a cura di). *Global environmental commons: Analytical and political challenges in building governance mechanisms*. Oxford University Press, Oxford: 31-53.

3. *Profili e problemi giuridici connessi alla frammentazione della proprietà della terra nelle aree interne*²⁰

Andrea Bucelli

SOMMARIO. - 1. Conoscere per deliberare. Individualismo possessivo e proprietà collettive. – 2. Frammentazione della proprietà fondiaria e regole di circolazione per atto tra vivi e a causa di morte. – 3. Intervento pubblico in agricoltura e forme organizzative private d'interesse generale. – 4. Le proprietà “silenti”. – 5. Ricomposizione fondiaria e tutela dell'ambiente.

1. «Come si può deliberare senza conoscere?», si domandava Luigi Einaudi nelle sue *Prediche inutili*²¹, riferendosi al comportamento di un buon legislatore.

Il motto einaudiano, che ben si adatta alla ricerca in presentazione²², non è nuovo in ambito agrario²³: la pagina d'introduzione all'incontro odierno ricorda l'indagine Medici del 1948, effettuata in un contesto socio economico delle aree interne appenniniche completamente diverso dall'attuale e sotto le pressioni per le politiche di riforma agraria.

Ma 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”, “comunalie”, “comunelle”, “compascui”, “università agrarie”, “partecipanze”, “dominii collettivi”, “servitù di pascolo”, “ademprivii”, “usi civici” (diversificati inerbativo, 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*²⁴. 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 studi²⁵. 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.

²⁰ 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.

²¹ Einaudi, L. *Prediche inutili*, Torino, 1959, pp. 1, 6, che all'interrogativo rispondeva: «Prima conoscere, poi discutere, poi deliberare».

²² 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 private sia pubblica) sull'accesso alla terra di giovani agricoltori, la natalità delle imprese e i ritardi di sviluppo».

²³ Sulla statistica a servizio del diritto agrario, con la precisazione che la dottrina giuridica deve assolvere il compito di apprestare «concetti cardinali» e «diretrici della ricerca», A. Carozza, *Gli istituti del diritto agrario*, Milano, 1962, I, p. 11.

²⁴ Editto nel 2019 per i tipi Quodlibet, p. 14 s.

²⁵ L'interesse per la tematica è tuttora testimoniato dalla nuova collana *Assetti fondiari collettivi*, edita per i tipi Pacini Giuridica.

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? 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) destinati²⁶. 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. 2001) è il classico esempio di successione preferenziale nell'azienda agraria.

Ma oggi 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 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

²⁶ «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).

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 ingrado 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»²⁷.

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)²⁸.

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 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 meta-individuali, 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 suscettibili 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 Bardì); la seconda può essere conferita ad un ente collettivo che intermedia per così dire, interviene cioè per superare la frammentazione proprietaria.

²⁷ Così F. Barca, *Imprese in cerca di padrone. Proprietà e controllo nel capitalismo italiano*, Roma-Bari, 1994.

²⁸ A. Carrozza, *Gli istituti del diritto agrario*, cit., p. 123 ss. Retrospectivamente sulla proprietà della terra, dagli anni del regime corporativo alla Costituente fino alla riforma agraria, F. Colao, *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*, in *Italian Review of Legal History*, (7), 2021, p. 323 ss. Per una ricostruzione aggiornata, anche nella prospettiva dei contratti connessi all'azienda agraria, L. Costato, L. Russo, *Corso di diritto agrario italiano e dell'Unione Europea*, Milano, 2023, VI ed., p. 411 ss.; N. Ferrucci, *La ricomposizione fondiaria in Italia: profili giuridici*, in *Agriregione Europa*, giugno 2013, p. 14; S. Masini, «Tracce» di diritto agrario, Bari, 2019, p. 175 ss., 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» (p. 193).

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 comunitarie²⁹, 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 comunità³⁰.

In argomento, gli approfondimenti necessari sarebbero senz'altro molti. Rilevo soltanto che in casi del genere si possono cogliere i riflessi dei principi enunciati 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 mancante³¹.

²⁹ 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].

³⁰ 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 A. Bernardoni, *Come costituire e finanziare le imprese di comunità*, in P.A. Mori e J. Sforzi, *Imprese di comunità. Innovazione istituzionale, partecipazione e sviluppo locale*, Bologna, 2018, p. 54.

³¹ 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

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, p. 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 toscano-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 vigente³² dinanzi alle sfide urgenti imposte dalla c.d. transizione verde, che oltretutto è una priorità nell'agenda politica europea.

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 individuabile 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 a 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».

³² S. Masini, «Tracce» di diritto agrario, cit., p. 246.

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

G Stefani, M.C. Cecchetti e F. 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 geo morfologici 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 chiave per misurare il grado di perifericità di un comune³³. 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 4.1 Caratteristiche territoriali, demografiche e istituzionali dell'area "Valdarno-Valdisieve, Mugello, Val Bisenzio"

Nome Comune	Perifericità al 2020	Sup. Km ²	Pop 2022	Var Pop. 47-22	SLL 2011	Unione Comuni 2021	Sottozona
Cantagallo	E-Periferico	95,62	3.099	-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	6.144	-21%	948_PRATO	UC Val di Bisenzio	Valbisenzio
Barberino di Mugello	D-Intermedio	133,33	10.884	3%	912_BORGO SAN LORENZO	UCM Mugello	Mugello
Borgo San Lorenzo	E-Periferico	146,36	18.184	13%	912_BORGO SAN LORENZO	UCM Mugello	Mugello
Dicomano	D-Intermedio	61,63	5.438	22%	912_BORGO SAN LORENZO	UCM Mugello	Mugello
Vicchio	E-Periferico	138,86	8.013	-26%	912_BORGO SAN LORENZO	UCM Mugello	Mugello
Scarperia e San Piero	E-Periferico	115,81	12.018	12%	912_BORGO SAN LORENZO	UCM Mugello	Mugello
Firenzuola	E-Periferico	271,96	4.436	-57%	916_FIRENZUOLA	UCM Mugello	Romagna Tosc.
Marradi	E-Periferico	154,05	2.891	-61%	827_FAENZA	UCM Mugello	Romagna Tosc.
Palazzuolo sul Senio	E-Periferico	109,1	1.111	-67%	916_FIRENZUOLA	UCM Mugello	Romagna Tosc.
San Godenzo	E-Periferico	99,2	1.060	-66%	912_BORGO SAN LORENZO	UC Valdarno_Sieve	Romagna Tosc.
Rufina	C-Cintura	45,88	7.118	11%	915_FIRENZE	UC Valdarno_Sieve	Valdisieve
Londa	D-Intermedio	59,29	1.813	-11%	915_FIRENZE	UC Valdarno_Sieve	Valdisieve

Fonte: Regione Toscana, ISTAT e Bandettini (1961)

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 4.1). Tuttavia il trend demografico di lungo periodo dei 14 comuni

³³ 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.

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 socio-economiche 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. 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. Le specializzazioni settoriali più evidenti sono quelle nella metalmeccanica e lavorazione metalli per Borgo San Lorenzo e nell'industria estrattiva per Firenzuola.

Sottozone o Valli

La Montagna Fiorentina è quindi un'area che si presenta differenziata sia per gli aspetti geomorfologici, che saranno illustrati di seguito, sia per gli assetti istituzionali e le caratteristiche socio-economiche. 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 scarsamente collegata con il resto dell'area progetto mentre è ben collegata sia con la pianura sia con il versante bolognese. Corrisponde alla regione agraria³⁴ "Alto Bisenzio".

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. Comprende i comuni di Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo, Scarperia e San Piero, Vicchio e Dicomano. 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 comuni Valdarno e Valdisieve questo comune è stato inserito nella

³⁴ 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" (ISTAT, 2006)

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, p. 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.

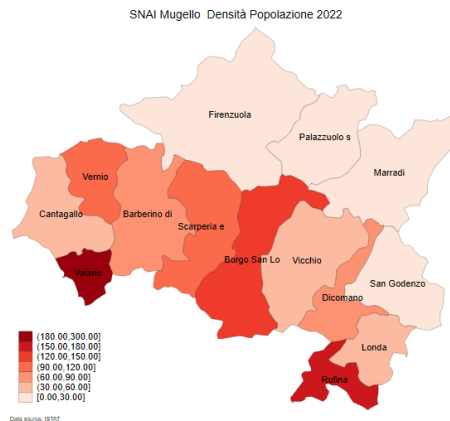


Figura 1. Densità della popolazione

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 Valdisieve 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, p. 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 lorenesi 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'imprenditoria 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.

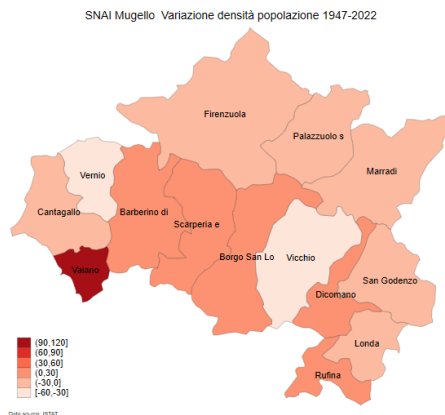


Figura 2. Variazione della densità della popolazione

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 nel caso delle piantagioni di conifere.

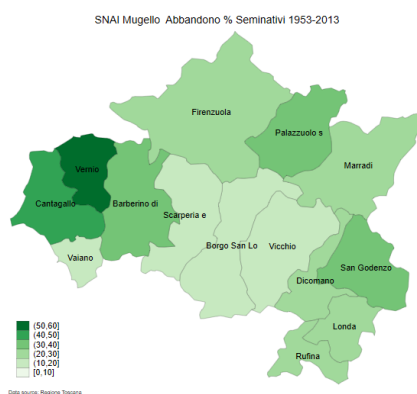


Figura 3. Abbandono

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

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 1. 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 1. Matrice delle correlazioni di rango

	SAU/SAT	% semin. e pascoli abband.	ALTTUD.MEDIA	Ecoregione C1a	intestat per 100 abit	Intesta per proprietà	DENSITA.POP	GINI	Dispersione	% superi propr <2HA	K	SIMMONS
SAU_SAT	1,00											
ABB_PERC	-0,53	1,00										
ALTTUD. MEDIA	-0,50	0,64	1,00									
EcoreglC1a		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 (Demetrou, 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.

In particolare la percentuale di terreni abbandonati al 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 figura 4 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.

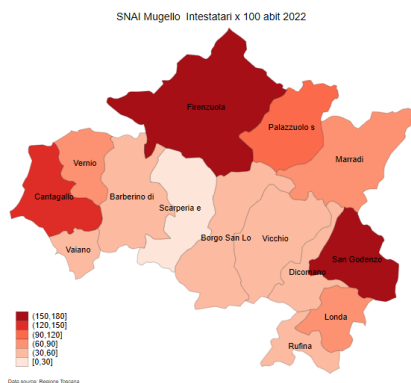


Figura 4. Intestatari di proprietà fondiaria per 100 abitanti

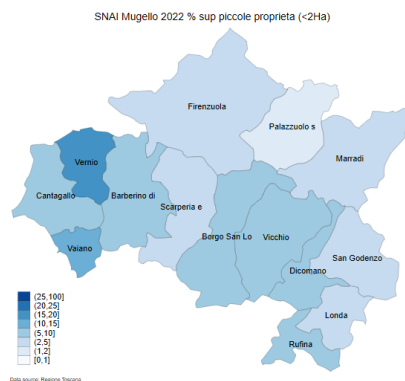


Figura 5. Piccole proprietà

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), probabilmente 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 (fig. 6 e 7) per effetto del frazionamento delle grandi proprietà.

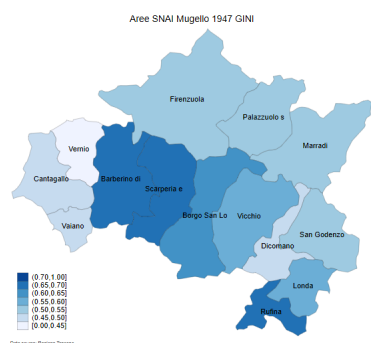


Figura 6. Indice di Gini 1947

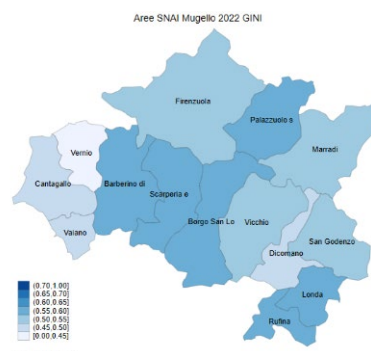


Figura 7. Indice di Gini 2022

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 sottosezione 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 (Ed.) Greppi, C., (1990). *Paesaggi dell'Appennino*. Quadri ambientali della Toscana. Giunta Regionale Toscana, Marsilio Editori. Pp.33-53.

Bandettini P. F. (1961). *La Popolazione della Toscana dal 1810 al 1959*, Camera di Commercio Industria e Agricoltura – Scuola di Statistica dell'Università di Firenze, Firenze.

Barca, F., Casavola, P., Lucatelli, S. (2014). *Strategia nazionale per le Aree interne: definizione, obiettivi, strumenti e governance*, Materiali UVAL, 31, 2014

Cavet, J. (1967). La vieille campagne toscane et la crise agricole: l'évolution rurale du Mugello depuis 1951. *Géocarrefour*, 42(4), 329-394.

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 (Ed.) Greppi, C., (1990). *Paesaggi dell'Appennino*. Quadri ambientali della Toscana. Giunta Regionale Toscana, Marsilio Editori. Pp.119-143.

IRPET (2023). *Strategia regionale per le aree interne 2021-2027. Analisi del sistema produttivo*, IRPET, Firenze.

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.

5. Appendici

A1. Cenni sul metodo seguito nell'indagine

Gianluca Stefani e Federico Martellozzo

Le successive parti di questa appendice contengono le schede per sottozona (Val Bisenzio, Mugello, Alta Romagna e Valdisieve) 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 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 – 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 fisiche o giuridiche, con la stessa qualità e classe di coltura. Gli archivi del sistema informativo catastale relativi al catasto terreni sono fondamentalmente 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 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 3 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 etc), 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 diverse³⁵. 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 cumolazione 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 all'epoca era un comune a sé.

³⁵ 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 1/2 Adele Bianchi proprietaria per 1/2" e "Mario Rossi proprietario per 3/4 Adele Bianchi proprietaria per 1/4." Sono due ditte diverse anche se, ai fini del presente lavoro, fanno parte della stessa proprietà.

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

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 siano ultracentenari oppure 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 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 ad il 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 etc.). 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 origini 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 unendo 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*, Directorate for Cadastral, Cartographic and Land Registration Services, Roma.

Agenzia delle Entrate (2022). Tracciati forniture attualità e aggiornamento terreni, Roma, Agenzia delle Entrate, 24 gennaio 2022. Disponibile a: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/266042/Tracciati_estrazioni_fabbricati_24012022.pdf

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*, Regione Toscana- Consorzio Lamma, Firenze.

Demetriou D. (2014). *The Development of an Integrated Planning and Decision Support System (IPDSS) for Land Consolidation*, Springer, Cham (CH).

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, Edizioni Scientifiche, Roma.

INEA. (1947). *Indagine sulla distribuzione della proprietà fondiaria. Toscana*, Edizioni Italiane, Roma

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*, Zanichelli, Bologna.

Regione Toscana (2012). *Specifiche Tecniche per l'acquisizione in formato digitale di dati geografici tematici. Uso e Copertura del Suolo della Regione Toscana*, Regione Toscana, Consorzio Lamma, Firenze.

A2. Val Bisenzio

M. 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 caratterizza l'economia della valle nel corso dei secoli favorendo la nascita di mulini, lo sviluppo di gualchiere, cartiere, fabbriche tessili e di rame ed il prosperare di importanti imprese all'avanguardia nella produzione di preziosi tessuti in tempi più recenti. L'area si contraddistingue per una morfologia e un clima tipico delle zone appenniniche di cui fa parte, influenzando anche la fisionomia dell'agricoltura del territorio che si qualifica con culture e tecniche differenti a seconda dell'altimetria osservata (Zucchini, 1932).

Tabella 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.

La presenza di una ricca rete infrastrutturale, con la costruzione della linea ferroviaria Firenze-Prato-Bologna conclusa nel 1934, e la presenza di una fiorente industria manifatturiera favoriscono una 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, in contro tendenza con l'andamento generale. In particolare, pur costituendo luoghi contrassegnati da una emigrazione stagionale o definitiva della popolazione locale, tale fenomeno risulta mascherato da una immigrazione di operai che trovano lavoro nella manifattura e nella costruzione della ferrovia locale (Zucchini, 1932; Golzio, 1933). Come evidenziato in Tabella 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 al podere di montagna attraverso zone coltivate a castagneti (Zucchini, 1932). Nelle aree montane si registra come, anche dopo la metà degli anni '90, si continui 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 contraddistingue 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 2. *Uso del suolo Val Bisenzio tra il 1813 e il 2010*

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 2 permette di evidenziare l'incidenza dei diversi usi del suolo nell'area a partire dal 1813. In particolare 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. L'elevata presenza della superficie boscata sin dagli inizi del 1900 è dettata e sostenuta anche dallo sviluppo industriale dell'area. In particolare la presenza di opportunità lavorative nel settore manifatturiero, consentono, diversamente da quanto si registra in altre zone montane, di evitare un sovrasfruttamento dei suoli per garantire la sussistenza della popolazione locale (Zucchini, 1932). Ciò permette il mantenimento del bosco e di connesse attività di 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 3 illustra l'evoluzione della struttura fondiaria nella valle tra il 1931 e il 2022. Seppur di difficile comparazione con i valori del 1931, data la diversa unità di indagine adottata nelle elaborazioni successive, 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 3. *Struttura della Proprietà Fondiaria. Evoluzione dal 1931 al 2022.*

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
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 anno 2022. NOTA: i dati del 31 sono riferiti alle partite catastali, i successivi alle 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 4) così come il numero di intestatari per partita/proprietà (Tabella 5). Diversamente dalle proprietà al di sotto dei 20 Ha, quelle di dimensioni superiori mostrano un andamento crescente della superficie media nel corso del tempo.

Tabella 4. *Superficie media 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 < 20 Ha	1,5	2,1	1,2
Sup media >20 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 anno 2022. NOTA: * solo Cantagallo e Vernio.

Fra le ultime due rilevazioni si nota inoltre 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 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, solitamente i territori più marginali e soggetti allo spopolamento tendono ad evidenziare valori più elevati del rapporto per un mancato interesse nelle registrazioni formali di variazione della proprietà che seguono le successioni ereditarie (Cecchi, 1988).

Nel caso della Val Bisenzio, si conferma grazie anche ad un aumento nel numero dei proprietari, una crescita nella partecipazione, con valori superiori 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 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 anno 2022. NOTA: * solo Cantagallo e Vernio.

La proprietà fondiaria oggi

Quanto esposto sinora permette di tracciare un quadro evolutivo sulla struttura fondiaria nella Val Bisenzio. In quest'ultima parte ci soffermeremo maggiormente su quelle che sono 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 > 50Ha)³⁶.

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

Proprietà per tipologia ente			Proprietà per numero intestatari		
Val Bisenzio	N	Ha	Val Bisenzio	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

Val Bisenzio		Val Bisenzio	
Età intestatari	N	Proprietà silenziose	Ha
0-18	11,0	Proprietà silenziose	1220
19-39	502,0	parzialmente silenziose	82
40-59	2704,0	Totale proprietà	8282
60-79	4075,0	Dispersione stand	4,37
80-99	2959,0	FI	0,27
>100	612,0	K	0,38
senza età	1744,0		
TOTALE	12607,0		

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 sia diffusa la presenza della media proprietà, si nota anche una estesa grande proprietà nella zona Sud-Ovest che

³⁶ La soglia di 2 Ha per la proprietà frammentata è stata individuata seguendo Medici, Sorbi e Castracaro (1962, p. 31). Le tabelle nel testo invece seguono le classi pubblicate da Golzio per permettere una comparazione tra i diversi anni.

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 evidenzia sia media che piccola proprietà. Infine, è interessante notare come la piccola proprietà particellare segue l'infrastruttura stradale principale e dunque si sovrappone con i 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 6). Per quanto riguarda il numero di co-intestatari, la maggior parte della superficie è posseduta da un solo proprietario e l'analisi per l'età evidenzia 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, se rintracciabili. Infine per quanto riguarda la frammentazione, valutata attraverso gli indici K e FI, essa risulta superiore a tutte le altre aree della montagna fiorentina investigate. In relazione al rapporto tra classi di proprietà e uso del suolo la Tabella 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 7. Distribuzione classi di proprietà per uso del suolo (valori percentuali)

	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 8) si vede come quasi la metà delle aree modellate artificialmente presentino una classe di proprietà grande, mentre le superfici agricole ricadono prevalentemente nelle medie proprietà. Per quanto riguarda i territori boscati quasi la totalità si caratterizzano per una proprietà di media e grande dimensione.

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

	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 9).

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

Comune	% superficie abbandonata	% media valle
Vernio	53%	41%
Cantagallo	46%	
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 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 le 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 geografiche in appendice, che permettono di localizzare spazialmente il rapporto tra abbandono e distribuzione fondiaria.

Tavole di dati e Figure

Tabella 1. Uso del suolo 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 specializzate 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 utilizzata(1982-2010); Bosco: bosco (1813, 1929); boschi e arboricoltura da legno annessi ad aziende 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
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 < 20 Ha	1,9	2,7	1,8
Sup media >20 Ha	86,5	118,1	105,2

Vernio	1931	1947	2022
Sup media part/prop	2,2	2,9	1,7
Sup media < 20 Ha	1,4	2,0	1,1
Sup media >20 Ha	44,6	60,5	70,0

Vaiano	1931*	1947*	2022
Sup media part/prop	3,7	4,9	1,4
Sup media < 20 Ha	1,3	2,0	0,6
Sup media >20 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.

Nota: * dati riferiti al Comune di Prato comprendenti la frazione di Vaiano.

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			Proprietà per numero intestatari Cantagallo		
	n.	Ha		n.	Ha
Enti Pubblici	5	2172	1	1402	6306
Enti Ecclesiastici	9	154	2	586	1143
Società comm.	86	696	3	219	917
Società civili	12	40	4	124	355
Persone fisiche	2415	6166	5	72	178
Misti	12	8	>5	136	337
Total	2539	9236	Total	2539	9236

Proprietà per tipologia ente Vernio			Proprietà per numero intestatari Vernio		
	n.	Ha		n.	Ha
Enti Pubblici	5	83	1	1876	3774
Enti Ecclesiastici	13	21	2	862	1200
Società comm.	80	869	3	314	453
Società civili	8	8	4	147	301
Persone fisiche	3342	5054	5	85	122
Misti	15	13	>5	179	199
Total	3463	6049	Total	3463	6049

Proprietà per tipologia ente Vaiano			Proprietà per numero intestatari Vaiano		
	n.	Ha		n.	Ha
Enti Pubblici	8	119	1	1314	1798
Enti Ecclesiastici	11	144	2	635	404
Società comm.	162	661	3	178	511
Società civili	4	0	4	66	139
Persone fisiche	2.078	2214	5	31	8
Misti	17	26	>5	56	303
Total	2.280	3163	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		Proprietà Silenti		
Cantagallo	n.	Cantagallo	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			

Intestatari per età		Proprietà Silenti		
Vernio	n.	Vernio	N	Ha
0-18	3	Proprietà silenti	509	283
19-39	181	parzialmente silenti	45	40
40-59	1117	Totale proprietà	3463	6049
60-79	1774	Frammentazione		
80-99	1173	Dispersione stand	5,89	
>100	264	FI	0,27	
senza età	789	K	0,39	
Totale	5301			

Intestatari per età		Proprietà Silenti		
Vaiano	n.	Vaiano	N	Ha
0-18	7	Proprietà silenti	321	30
19-39	140	parzialmente silenti	5	2
40-59	699	Totale proprietà	2280	3163
60-79	1059	Frammentazione		
80-99	844	Dispersione stand	2,58	
>100	183	FI	0,34	
senza età	265	K	0,43	
Totale	3197			

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

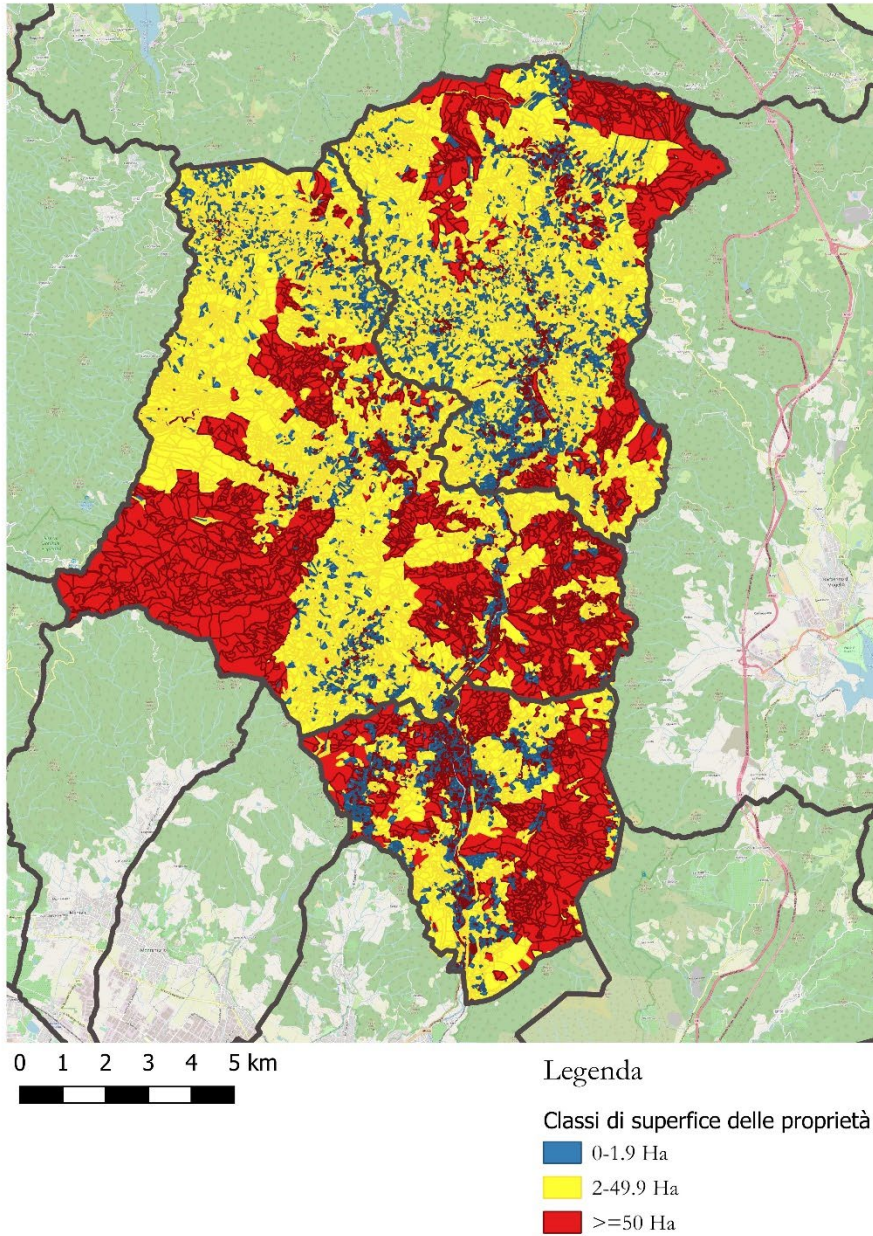
Vaiano			
	Non abb.	Abband.	Totale
0-1.9 Ha	95,8	4,2	100,0
2-49.9 Ha	80,2	19,8	100,0
>=50 Ha	83,2	16,8	100,0
Totale	85,9	14,1	100,0

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)

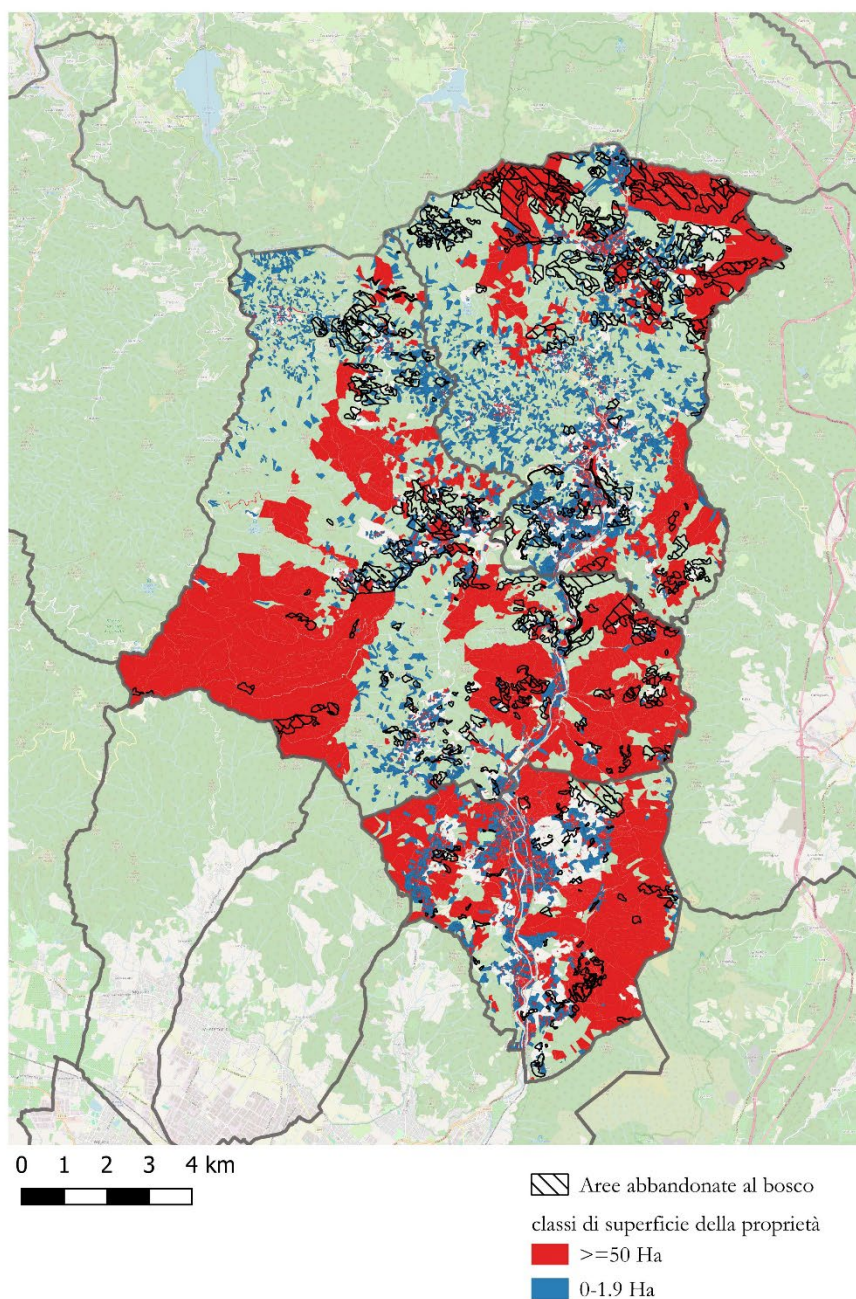
Valbisenzio



Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate: Catasto. Sfondo: Open Street Maps

Figure 2. Abbandoni per classi di superficie della proprietà 1954-2013

Abbandoni per classi di superficie della proprietà Valbisenzio



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*, Camera di Commercio Industria e Agricoltura – Scuola di Statistica dell'Università di Firenze, Firenze.

Cecchi, C. (1988). L'agricoltura dalla complementarietà alla dissociazione. *La Questione Agraria*, n°32.

Cianferoni, R., (1990). Evoluzione, condizioni e prospettive dell'agroambiente nel distretto industriale di Prato (Pagine conclusive di una ricerca), in (Ed.) in (Ed.) Cianferoni, R., (1990). *L'agricoltura e l'ambiente nel distretto industriale di Prato*. Accademia dei Gergofili, Firenze, pp. 93-116.

Dei Ottati, G. (1990). L'agricoltura nel distretto industriale pratese: da sostegno allo sviluppo industriale ad attività di consumo. *La Questione Agraria*, n° 38, pp. 113-145.

Geoscopio: <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html>

Golzio S. (1933). *Il Frazionamento Fondiario nella Provincia di Firenze*, R. Università di Firenze – Scuola di Statistica, Firenze

INEA. (1947). *Indagine sulla distribuzione della proprietà fondiaria*. Toscana, Edizioni Italiane, Roma.

Medici, G., Sorbi, U., Castrataro, A.(1962). *Polverizzazione e frammentazione della proprietà fondiaria in Italia*, Feltrinelli, Milano.

Musotti, F., (2001). Le radici mezzadrili dell'industrializzazione leggera, in (Ed.) Becattini, G., Bellandi, M., Dei Ottati, G., Sforzi, F., (2001). *Il caleidoscopio dello sviluppo locale. Trasformazioni economiche nell'Italia contemporanea*. Rosenberg & Sellier. Torino, pp. 93-116.

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 (Ed.) Cianferoni, R., (1990). *L'agricoltura e l'ambiente nel distretto industriale di Prato*. Accademia dei Gergofili, Firenze, pp. 123-147.

Zucchini M. (1932). *Le condizioni dell'Economia Rurale nell'Appennino Toscano. Romagna Toscana Val di Sieve e Val Bisenzio*, Accademia dei Georgofili, Firenze.

A3. Mugello

M. 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 e 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 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
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	4,67	4,2	3,37	4,56

Fonte: Bandettini (1961) e ISTAT.

La Tabella 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 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 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 incrementa 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 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 2. Uso del suolo Mugello tra il 1813 e il 2010

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 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 significativamente negli ultimi 70 anni (Tabella 4), sia per proprietà al di sotto che al di sopra dei 20 Ha. Stesso trend si registra per il numero medio di intestatari per partita/proprietà (Tabella 5), il cui valore si riduce da 2,7 (1931) a 1,6 proprietari nel 2022.

Tabella 3. Struttura della Proprietà Fondiaria. Evoluzione dal 1931 al 2022

Mugello	1933	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
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 anno 2022. NOTA: i dati del 31 sono riferiti alle partite catastali, i successivi alle proprietà.

Tabella 4. Superficie media per partita-proprietà. Evoluzione dal 1931 al 2022

Mugello	1931	1947	2022
Sup media proprietà	16,6	15,0	4,5
Sup media < 20 Ha	2,5	2,7	1,5
Sup media >20 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 anno 2022

La Tabella 5 evidenzia una crescita nel numero delle proprietà, quadruplicate nel corso del secolo, e nel numero di intestatari, che risulta invece raddoppiato, mentre il numero di abitanti si riduce leggermente. 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 le successioni ereditarie e potrebbe collegarsi anche al leggero incremento nella frammentazione notata nella distribuzione fondiaria dell'area.

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

Proprietà per tipologia ente Mugello			Proprietà per numero intestatari Mugello		
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		
19-39	892		
40-59	4.469		
60-79	6.516		
80-99	3.571		
>100	451		
senza età	689		
TOTALE	12505		
		Proprietà silenti	695 607
		parzialmente silenti	37 59
		Totale proprietà	12.527 56.869
		Dispersione standard	3,07
		FI	0,21
		K	0,31

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)³⁷.

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 prevalga la grande proprietà terriera.

³⁷ La soglia di 2 Ha per la proprietà frammentata è stata individuata seguendo Medici, Sorbi e Castracaro (1962, p. 31). Le tabelle nel testo invece seguono le classi pubblicate da Golzio per permettere una comparazione tra i diversi anni.

La relazione tra classi di proprietà e uso del suolo è illustrata attraverso la Tabella 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 7. Distribuzione classi di proprietà per uso del suolo (valori percentuali)

	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 8) si vede come quasi la metà delle aree modellate artificialmente presentino 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.

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

	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 (25%) superiore rispetto agli altri comuni e alla media della Regione Toscana (12%) (Tabella 9).

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

Comune	% superficie abbandonata	% media valle
Dicomano	25%	16%
Vicchio	18%	
Borgo San Lorenzo	15%	
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 particolar 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 carte 3 e 4 in Tavole di dati e Figure permettono di visualizzare geograficamente i luoghi interessati da tale evento.

Tavole di dati e Figure

Tabella 1. Uso del suolo tra il 1813 e il 2010

San Piero e Scarperia				
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				
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				
Seminativi	1510	1834	3225	1295,88
Colt legnose agrarie	4658	4436	355	182,27
di cui castagneti da frutto	1971	275		
Prati e pascoli	3735	1069	1631	920,01
Bosco	5561	7548	4276	2511,66
Altra sup produtt	12	67	100	145,37
Totale sup. produttiva	15476	14954	9587	5055
SAU	9903	7339	5211	2398
Num. Az.		1116	205	142

Vicchio				
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 produtt	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				
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 produtt	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 utilizzata (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	1933	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	1933	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	1933	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	1933	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
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 anno 2022.

Nota: i dati del 31 sono riferiti alle partite catastali, i successivi alle proprietà.

Tabella 3. Superficie media 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 < 20 Ha	2,7	2,7	1,7
Sup media >20 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 < 20 Ha	1,7	1,9	1,3
Sup media >20 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 < 20 Ha	2,2	2,3	1,3
Sup media >20 Ha	132,2	139,4	115,3

Vicchio	1931	1947	2022
Sup media part/prop	16,1	14,5	4,7
Sup media < 20 Ha	2,9	3,0	1,8
Sup media >20 Ha	90,2	107,4	97,4

Dicomano	1931	1947	2022
Sup media part/prop	15,1	19,0	4,6
Sup media < 20 Ha	3,4	4,9	1,9
Sup media >20 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 anno 2022.

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

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 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

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		Proprietà silenti		
San Piero a Sieve Scarperia	n.	San Piero a Sieve Scarperia	N	Ha
0-18	2	Proprietà silenti	74	63
19-39	201	parzialmente silenti	5	7
40-59	787	Totale proprietà	1815	10662
60-79	1158	<u>Frammentazione</u>		
80-99	487	Dispersione stand	3,18	
>100	46	FI	0,20	
senza età	134	K	0,30	
TOTALE	2815			

Intestatari per età		Proprietà silenti		
Borgo San Lorenzo	n.	Borgo San Lorenzo	N	Ha
0-18	13,0	Proprietà silenti	229	85
19-39	279,0	parzialmente silenti	7	10
40-59	1486,0	Totale proprietà	3.749	14028
60-79	2060,0	<u>Frammentazione</u>		
80-99	1204,0	Dispersione stand	3,13	
>100	184,0	FI	0,26	
senza età	249,0	K	0,35	
TOTALE	5475,0			

Intestatari per età		Proprietà silenti		
Barberino del Mugello	n.	Barberino del Mugello	N	Ha
0-18	5,0	Proprietà silenti	152	86
19-39	230,0	parzialmente silenti	5	1
40-59	1098,0	Totale proprietà	2783	12764
60-79	1648,0	<u>Frammentazione</u>		
80-99	962,0	Dispersione stand	3,03	
>100	121,0	FI	0,19	
senza età	151,0	K	0,27	
TOTALE	4215,0			

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

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	

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

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	87,4	12,6	100,0
2-49.9	84,6	15,4	100,0
>=50	83,5	16,5	100,0
NA	96,5	3,5	100,0
Totale	85,6	14,4	100,0

Borgo San Lorenzo

	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9	92,1	7,9	100,0
2-49.9	83,8	16,2	100,0
>=50	82,8	17,2	100,0
NA	91,1	8,9	100,0
Totale	84,6	15,4	100,0

Barberino di Mugello

	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9	74,5	25,5	100,0
2-49.9	69,4	30,6	100,0
>=50	66,7	33,3	100,0
Totale	68,5	31,5	100,0

Vicchio

	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9	83,2	16,8	100,0
2-49.9	82,2	17,8	100,0
>=50	81,8	18,2	100,0
Totale	82,3	17,7	100,0

Dicomano

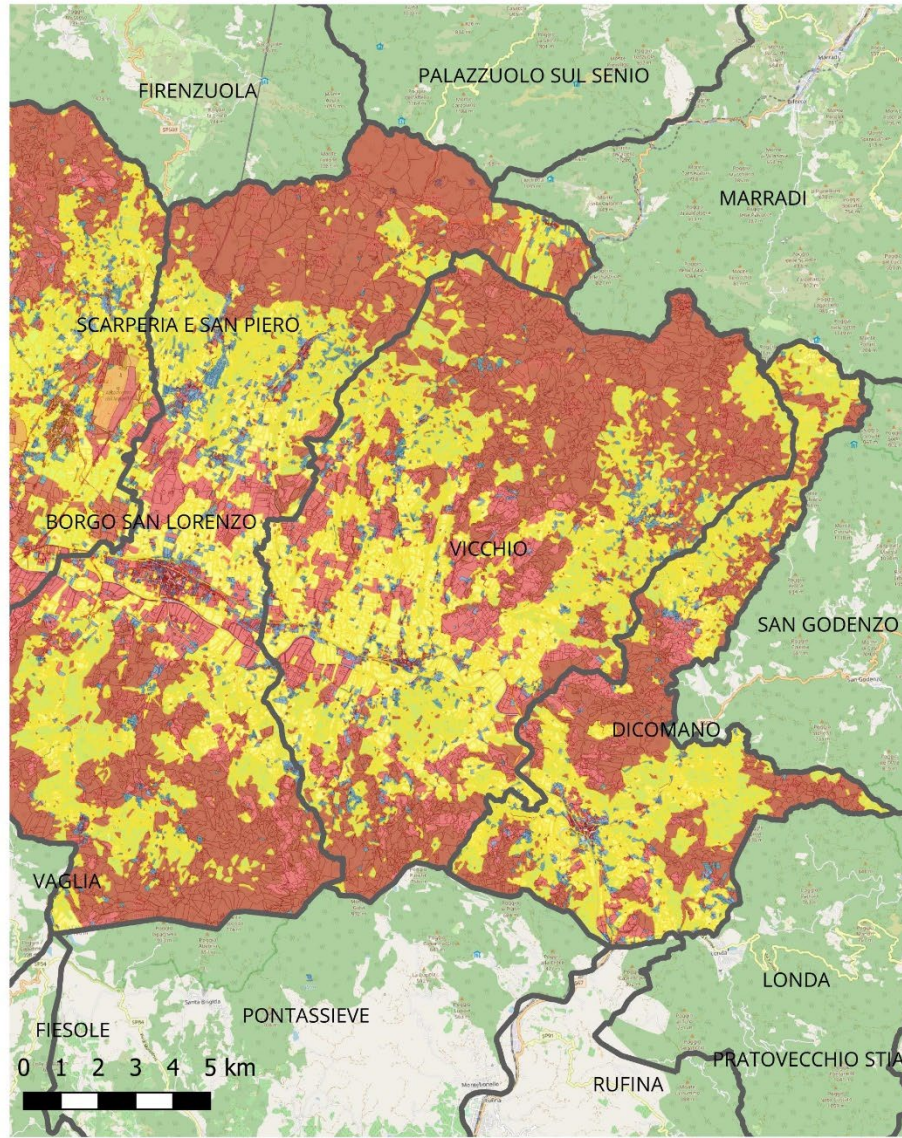
	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9	86,6	13,4	100,0
2-49.9	73,2	26,8	100,0
>=50	72,4	27,6	100,0
Totale	75,0	25,0	100,0

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 2. Carta della distribuzione della proprietà nel Mugello- Est (2022)

Mugello Est



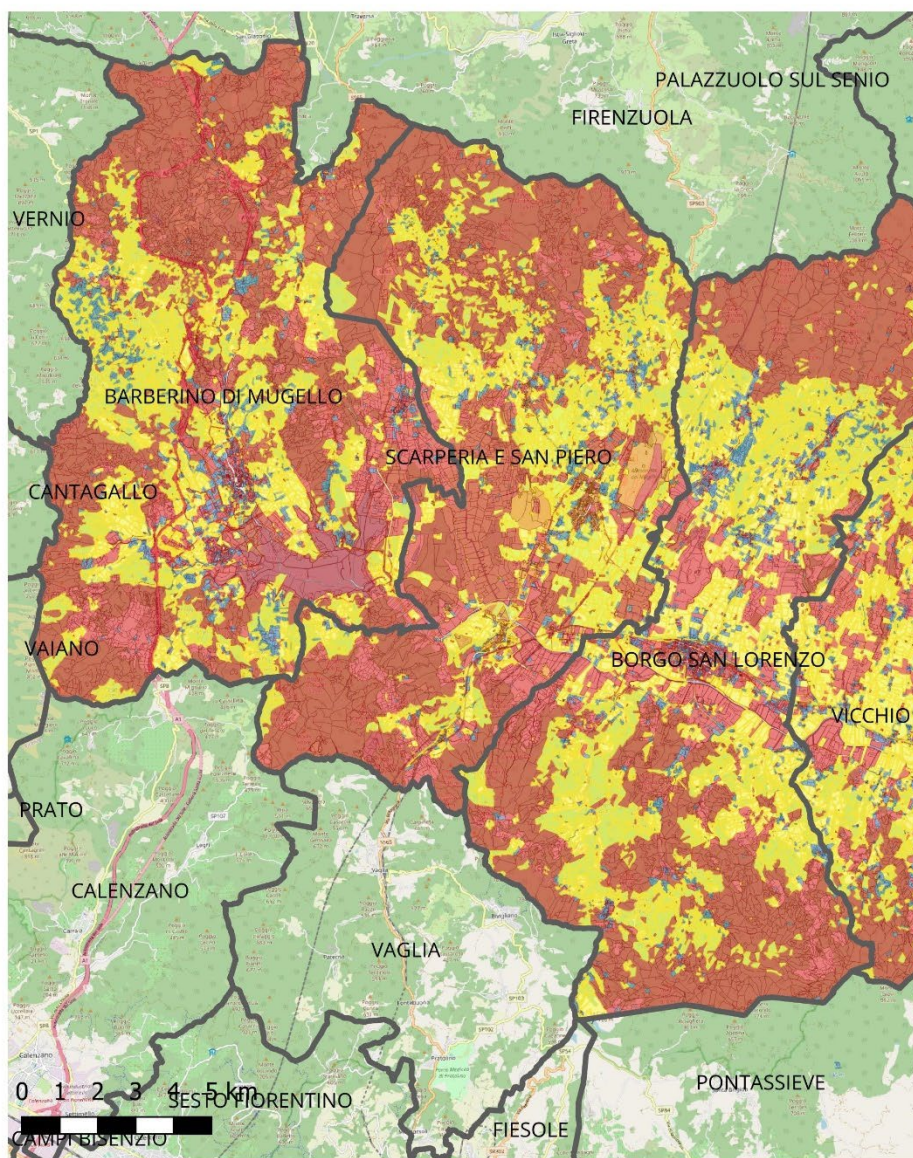
Classi di superficie della proprietà

- 0-1.9 Ha
- 2-49.9 Ha
- >=50 Ha
- Terreni censiti al catasto fabbricati

Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate: Catasto. Sfondo Open Street Maps

Figura 2. Carta della distribuzione della proprietà nel Mugello-Ovest (2022)

Mugello Ovest



Classi di superficie della proprietà

0-1.9 Ha

2-49.9 Ha

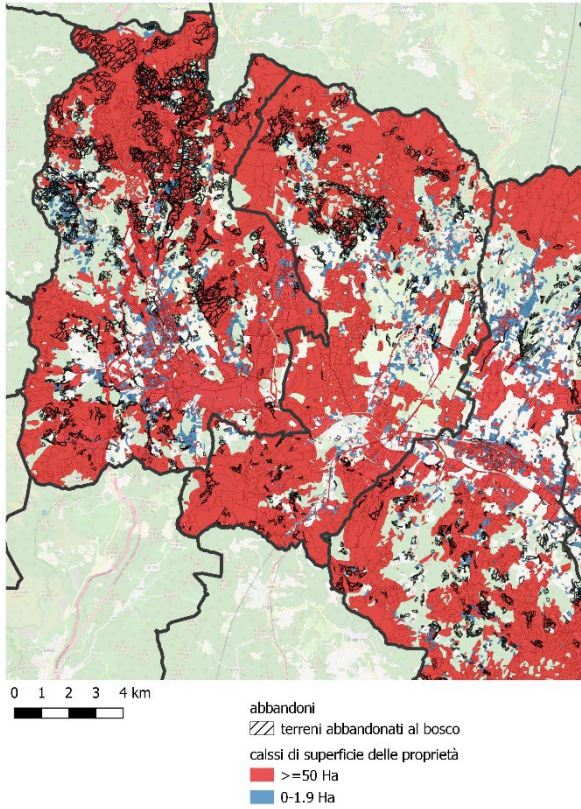
≥ 50 Ha

Terreni censiti al catasto fabbricati

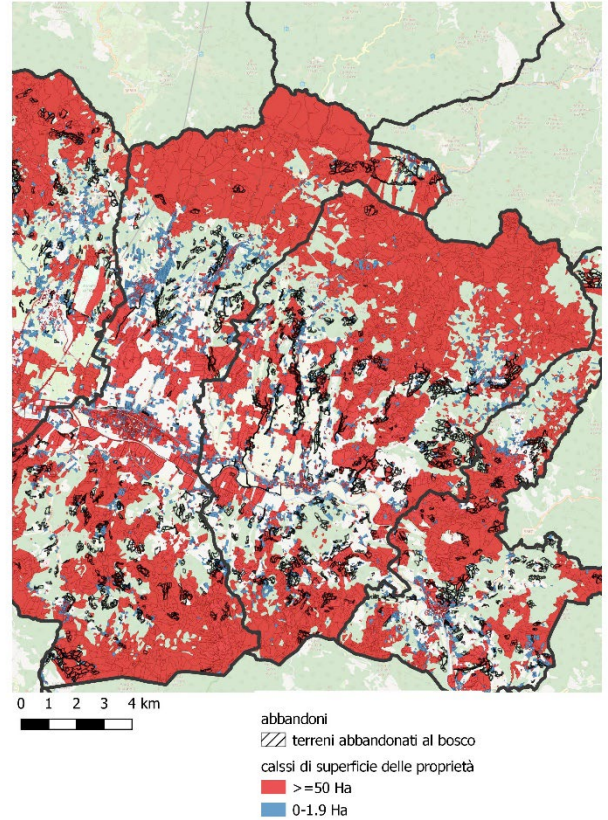
Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate: Catasto. Sfondo: Open Street Maps

Figure 3 & 4. Abbandoni per classi di superficie della proprietà

Abbandoni per classi della superficie delle proprietà
Mugello Ovest



Abbandoni per classi della superficie delle proprietà
Mugello Est



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>

Golzio S. (1933). *Il Frazionamento Fondiario nella Provincia di Firenze*, R. Università di Firenze – Scuola di Statistica, Firenze

INEA. (1947). *Indagine sulla distribuzione della proprietà fondiaria*. Toscana, Edizioni Italiane, Roma.

Rombai, L., (1988). Specificità della montagna toscana fra Sette e Ottocento. Riflessi dell'aménagement lorenese in (Ed.) Antonietti, A., (1988). *La montagna appenninica in età moderna. Risorse economiche e scambi commerciali*. Atti del convegno di Sestino, 12-12 novembre. Quaderni di proposte e ricerche, n 4.

Zucchini M. (1932). *Le condizioni dell'Economia Rurale nell'Appennino Toscano. Romagna Toscana Val di Sieve e Val Bisenzio*, Accademia dei Georgofili, Firenze.

A4. Romagna Toscana

M. 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 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	1,75	1,47	0,71	0,56

Fonte: Bandettini (1961) e ISTAT.

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 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 ed allo stesso tempo si riflette anche in scarsi traffici ed interazioni economiche tra alcuni comuni, come tra Palazzuolo e Marradi con il capoluogo fiorentino (Zucchini, 1932; Rombai, 1988).

La Romagna Toscana si contraddistingue 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 mano a mano che si sale dal fondo valle, l'attività agricola si trasformi da intensiva a estensiva e nella formazione del reddito i prodotti legati al bestiame ed al bosco ricoprono 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 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 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 una netta riduzione in termini di numero di aziende agricole nel corso del '900.

Tabella 2. Uso del suolo Romagna Toscana tra il 1813 e il 2010

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 3 sono riportate le variazioni in termini di struttura fondiaria nella Romagna Toscana tra il 1933 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 predomini sia la media che la piccola proprietà. In particolar modo si registra come nel comune seppur vi sia, agli inizi del '900, una tendenza al frazionamento e non alla concentrazione o ricomposizione della proprietà, dovuto principalmente alla mancanza di investimenti

fondari esterni, gli usi locali in materia di divisioni ereditarie, rafforzati anche da un particolare attaccamento alla terra da parte dei contadini locali permettono di arginare questo fenomeno contrastando il frazionamento dei vari poderi (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 4), ma ciò riguarda principalmente le proprietà con superfici medie al di sotto dei 20 Ha rispetto a quelle di grandezza superiore che invece sono leggermente aumentate.

Tabella 3. *Struttura della Proprietà Fondiaria. Evoluzione dal 1931 al 2022*

Romagna Toscana	1933	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 anno 2022. NOTA: i dati del 31 sono riferiti alle partite catastali, i successivi alle proprietà.

Tabella 4. *Superficie media 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 < 20 Ha	2,5	2,8	2,2
Sup media >20 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 anno 2022.

La Tabella 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), così come 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 alcuni fenomeni di polverizzazione ulteriore nelle proprietà come accennato precedentemente.

Tabella 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 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 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		
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

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	Total proprietà	7697	61661,71
60-79	4741	Dispersione stand	2,77	
80-99	2795	FI	0,16	
>100	344	K	0,26	
senza età	1085			
	10441			

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

Le mappe 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)³⁸.

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 anche debolmente frammentata. Le piccole proprietà si distribuiscono principalmente in prossimità dei principali centri abitati. Invece, il comune di Firenzuola, pur presentando caratteristiche simili, mostra una maggior frammentazione e dispersione con riferimento particolare alle medie proprietà.

La relazione tra classi di proprietà e uso del suolo è evidenziata attraverso la Tabella 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 7. Distribuzione classi di proprietà per uso del suolo (valori percentuali)

	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 (Geoscopia)La Tabella 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 8. Distribuzione uso del suolo per classi di proprietà (valori percentuali)

	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 (Geoscopia)

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 9 si evidenzia come, sia a livello di singolo comune che a livello generale, la Romagna Toscana mostri percentuali di abbandono superiori alla media della Regionale Toscana (12%). Seppur più contenuto rispetto alla Val Bisenzio, il fenomeno risulta presente nella valle con una percentuale media

³⁸ La soglia di 2 Ha per la proprietà frammentata è stata individuata seguendo Medici, Sorbi e Castracaro (1962, p. 31). Le tabelle nel testo invece seguono le classi pubblicate da Golzio per permettere una comparazione tra i diversi anni.

del 27% di superfici abbandonate. A livello comunale, sia Palazzuolo, San Godenzo e Firenzuola presentano i valori percentuali maggiori anche rispetto alla media dell'area.

Tabella 9: Superficie abbandonata per comune e per area (Valori percentuali)

Comune	% superficie abbandonata	% media valle
Firenzuola	28%	27%
Marradi	22%	
San Godenzo	31%	
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 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 produtt	528	2349	1183	672,35
Totale sup. produttiva	26364	25480	19073	13674
SAU	19246	13486	11019	7417
Num. Az		1719	612	282

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 produtt	112	237	570	497,62
Totale sup. produttiva	15109	14982	12147	9888
SAU	10884	7541	4882	4138
Num. Az		917	232	160

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
Bosco	6123	5064	2472	2932
Altra sup produtt	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. produtt	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 specializzate 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 utilizzata (1982-2010); Bosco: bosco (1813, 1929); boschi e arboricoltura da legno annessi ad aziende agricole (1982-2010)

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

Firenzuola	1933	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

Marradi	1933	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	1933	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	1933	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.

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

Firenzuola	1931	1947	2022
Sup media part/prop	8,2	7,8	6,1
Sup media < 20 Ha	2,3	2,3	1,9
Sup media >20 Ha	75,0	90,9	97,5

Marradi	1931	1947	2022
Sup media part/prop	20,2	20,2	10,1
Sup media < 20 Ha	2,8	3,6	2,5
Sup media >20 Ha	74,4	91,2	84,8

Palazzuolo	1931	1947	2022
Sup media part/prop	23,5	22,0	13,7
Sup media < 20 Ha	3,1	4,1	3,2
Sup media >20 Ha	70,9	86,7	102,3

San Godenzo	1931	1947	2022
Sup media part/prop	20,0	25,1	8,9
Sup media < 20 Ha	2,9	4,0	1,9
Sup media >20 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.

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

Firenzuola	1933	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

Marradi	1933	1947	2022
N proprietà	685	692	1479
Intestatari	1973	2031	2532
Abitanti	8779	7501	2899
I/n_Propr	2,9	2,9	1,7
Intestatari per 100 abitanti	22	27	87

Palazzuolo	1933	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	1933	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 anno 2022.

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

Proprietà per tipologia ente Firenzuola			Proprietà per numero intestatari Firenzuola		
	n.	Ha		n.	Ha
Enti Pubblici	11	2054	1	2.153	17557
Enti Ecclesiast.	23	652	2	1.157	4416
Società comm.	157	4759	3	423	1710
Società civili	1	2	4	239	1495
Persone fisiche	4.115	18800	5	124	329
Misti	40	60	>5	251	817
Total	4347	26325,29	Total	4.347	26.325

Proprietà per tipologia ente Marradi			Proprietà per numero intestatari Marradi		
	n.	Ha		n.	Ha
Enti Pubblici	13	787	1	756	10139,84
Enti Ecclesiast.	7	168	2	407	2973
Società comm.	54	2208	3	153	915,61
Società civili	4	73	4	65	546
Persone fisiche	1.390	11763	5	36	198,57
Misti	11	9	>5	62	234
Total	1.479	15.007	Total	1479	15007,21

Proprietà per tipologia ente Palazzuolo			Proprietà per numero intestatari Palazzuolo		
	n.	Ha		n.	Ha
Enti Pubblici	7	2386	1	377	6495
Enti Ecclesiast.	3	135	2	200	1857,26
Società comm.	42	563	3	67	1290
Società civili	2	0	4	46	279,48
Persone fisiche	712	7551	5	17	204,78
Misti	11	0	>5	70	508,22
Total	777	10634,97	Total	777	10634,95

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 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		Proprietà silenti	
Firenzuola	n.	Firenzuola	Ha
0-18	2,0	Proprietà silenti	373
19-39	245,0	parzialmente silenti	40
40-59	1547,0	Totale proprietà	4347
60-79	2583,0		26325
80-99	1612,0		
>100	209,0	Frammentazione	
senza età	742,0	Dispersione stand	3,89
TOTALE	6940,0	FI	0,18
		K	0,28

Intestatari per età		Proprietà silenti	
Marradi	n.	Marradi	Ha
0-18	1,0	Proprietà silenti	67
19-39	101,0	parzialmente silenti	7
40-59	547,0	Totale proprietà	1479
60-79	923,0		15007
80-99	524,0		
>100	53,0	Frammentazione	
senza età	101,0	Dispersione stand	2,47
TOTALE	2250,0	FI	0,14
		K	0,25

Intestatari per età		Proprietà silenti	
Palazzuolo	n.	Palazzuolo	Ha
0-18	0	Proprietà silenti	36
19-39	49	parzialmente silenti	4
40-59	320	Totale proprietà	777
60-79	547		10635
80-99	268		
>100	15	Frammentazione	
senza età	52	Dispersione stand	2,12
TOTALE	1251	FI	0,12
		K	0,21

Intestatari per età		Proprietà silenti		
San Godenzo	n.	San Godenzo	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			
80-99	391	Frammentazione		
>100	67	Dispersione stand	2,58	
senza età	190	FI	0,20	
TOTALE	1807	K	0,29	

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	80,9	19,1	100,0
2-49.9	73,2	26,8	100,0
>=50	68,7	31,3	100,0
Totale	71,8	28,2	100,0

Marradi			
	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9	86,1	13,9	100,0
2-49.9	72,1	27,9	100,0
>=50	81,9	18,1	100,0
Totale	78,1	21,9	100,0

Palazzuolo sul Senio			
	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9	91,7	8,3	100,0
2-49.9	74,7	25,3	100,0
>=50	60,3	39,7	100,0
Totale	67,3	32,7	100,0

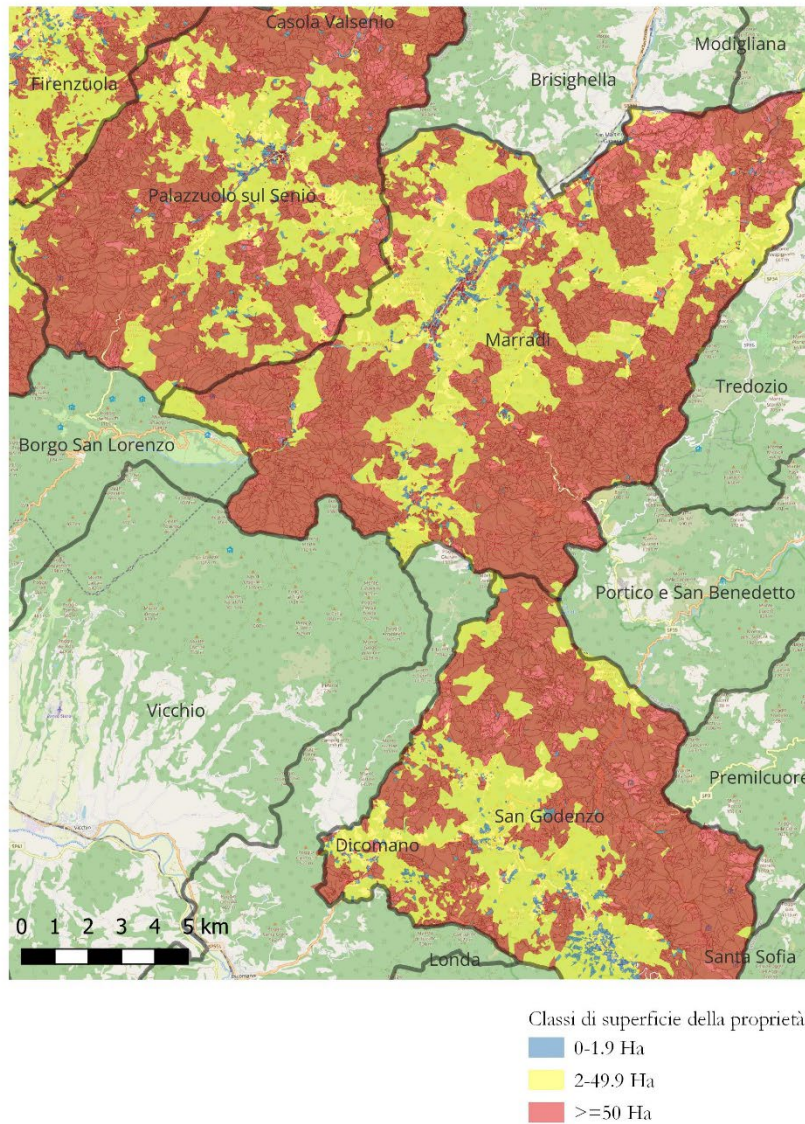
San Godenzo			
	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9	64,3	35,7	100,0
2-49.9	64,7	35,3	100,0
>=50	71,1	28,9	100,0
Totale	68,6	31,4	100,0

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.

Figura 1. Carta della distribuzione della proprietà nella Romagna Toscana- Est (2022)

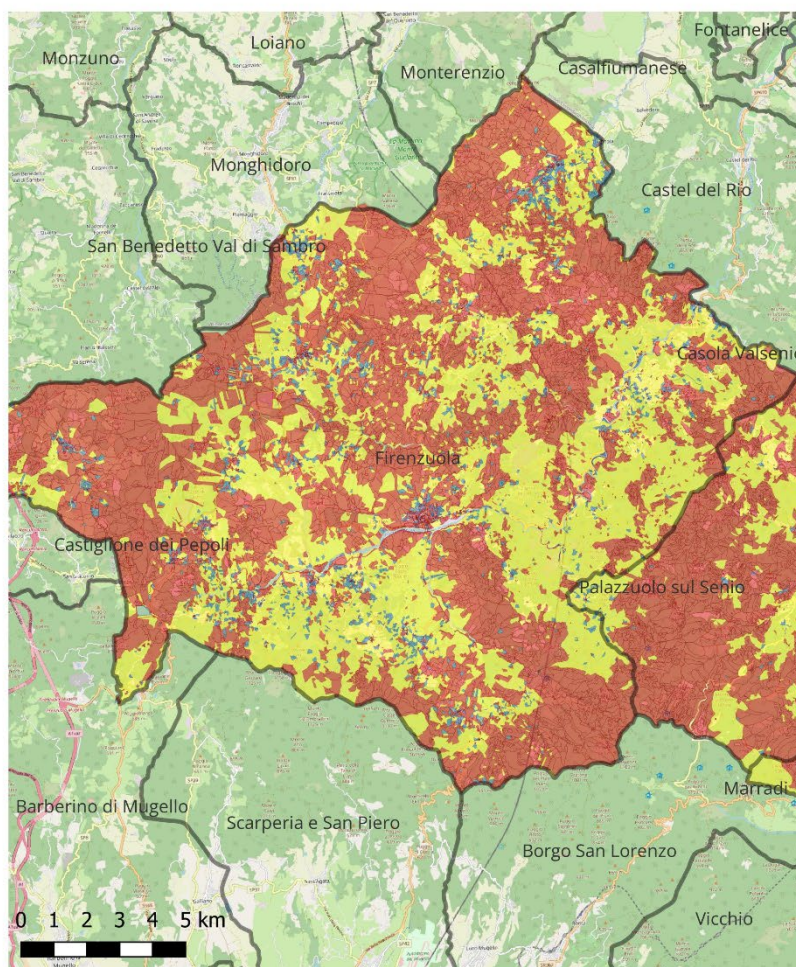
Romagna Toscana Est



Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate: Catasto. Sfondo: Open Street Maps

Figura 2. Carta della distribuzione della proprietà nella Romagna Toscana- Ovest (2022)

Romagna Toscana Ovest



Classi di superficie della proprietà

0-1.9 Ha

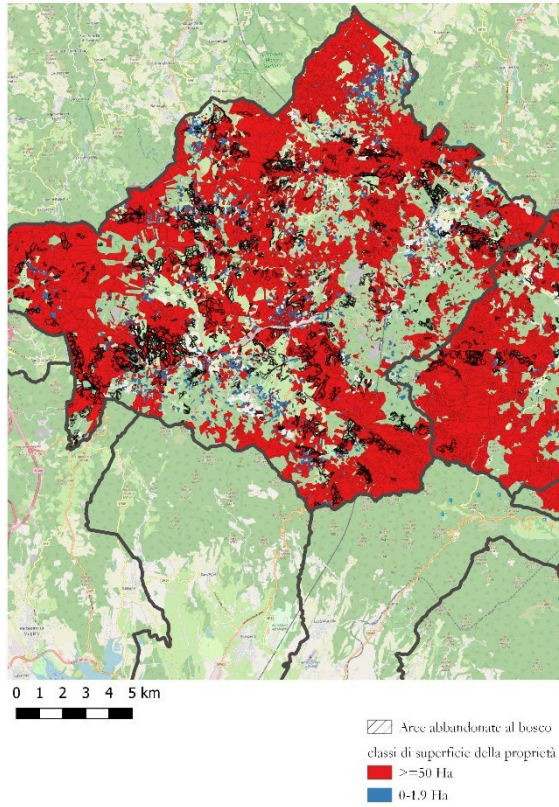
2-49.9 Ha

≥50 Ha

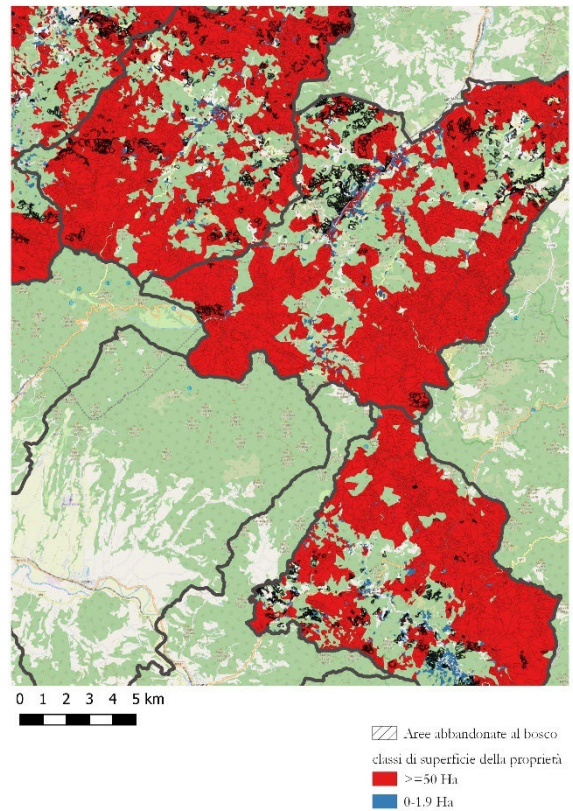
Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate: Catasto. Sfondo: Open Street Maps

Figure 3. Abbandoni per classi di superficie della proprietà 1954-2013

Abbandoni per classi di superficie della proprietà
Romagna Toscana Ovest



Abbandoni per classi di superficie della proprietà
Romagna Toscana Est



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, fascicolo 20/1988
Geoscopio: <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html>
- Golzio S. (1933). *Il Frazionamento Fondiario nella Provincia di Firenze*, R. Università di Firenze – Scuola di Statistica, Firenze.
- Greppi, C., (1990). Le regioni appenniniche: fisionomie a confronto in (Ed.) Greppi, C., (1990). *Paesaggi dell'Appennino*. Quadri ambientali della Toscana. Giunta Regionale Toscana, Marsilio Editori. Pp.119-143.
- INEA. (1947). *Indagine sulla distribuzione della proprietà fondiaria*. Toscana, Edizioni Italiane, Roma.
- Rombai, L., (1988). Specificità della montagna toscana fra Sette e Ottocento. Riflessi dell'aménagement lorenese in (Ed.) Antonietti, A., (1988). *La montagna appenninica in età moderna. Risorse economiche e scambi commerciali*. Atti del convegno di Sestino, 12-12 novembre. Quaderni di proposte e ricerche, n 4.
- Tinacci-Mossello, M. (1981). *Sviluppo periferico e zone marginali il caso della Romagna Toscana*. Dipartimento di Scienze Economiche, Università di Firenze.
- Zucchini M. (1932). *Le condizioni dell'Economia Rurale nell'Appennino Toscano. Romagna Toscana Val di Sieve e Val Bisenzio*, Accademia dei Georgofili, Firenze.

A5. Valdisieve

M.Chiera Cecchetti

I caratteri della Valle

Il territorio della Valdisieve comprende i comuni di Londa, Pelago, Pontassieve e Rufina, tuttavia solo Londa e Rufina fanno parte dell'area interna "Valdarno-Valdisieve, 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 catena principale appenninica, confina con il Mugello ad Ovest ed è separata dal Valdarno attraverso una catena montuosa secondaria. Data la diversissima 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 si trovano segni e tradizioni di antiche civiltà, a partire dal popolo etrusco, che per primi avviano la coltivazione di viti e olivi, ai romani che danno 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 Valdisieve 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 di uno dei maggiori produttori di vino italiani, i Marchesi di Frescobaldi, i quali detengono la maggiore estensione di vigneti in Toscana con 1200 ettari e cinque tenute.

Tabella 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	1,90	1,74	1,35	1,86

Fonte: Bandettini (1961) e ISTAT.

La Tabella 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'inizi del '900 viva in maniera sparsa e sia dedicata 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, intorno alla conca si trova la zona appoderata anche con coltivazioni a castagneti, mentre le aree di alto appennino presentano una agricoltura con carattere estensivo. Nella zona a monte dell'Arno, in particolare a Rufina, i colli si rialzano rapidamente, e pur avendo una produzione agricola principalmente incentrata su vino, olio e grano si denota già agli inizi del '900 anche la presenza notevole di superficie 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 la lasciare il posto più in alto ai pascoli (Golzio, 1933).

La Tabella 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 9% di tutta la superficie produttiva) e per le colture legnose agraria (dal 31% al 10%). Del tutto 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 è ridotta 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 2: Uso del suolo Valdisieve tra il 1813 e il 2010

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 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 1933 ed il 2022. Storicamente l'area si caratterizza per la presenza di medie e grandi proprietà (Golzio, 1933). 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 importanti 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 1933 non mettono ancora in evidenza tale fenomeno, che risulta dunque relativamente contenuto (Golzio, 1933). La Tabella 3 evidenzia chiaramente come nel 1933 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 4), ciò coinvolge sia le proprietà con superfici medie al di sotto dei 20 Ha sia quelle al di sopra di tale soglia.

Tabella 3. *Struttura della Proprietà Fondiaria. Evoluzione dal 1931 al 2022*

Valdisieve*	1933	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.

Tabella 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 < 20 Ha	2,5	3,2	2,1
Sup media >20 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 anno 2022. * 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 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), presenta agli inizi del '900 un'elevata frequenza di ditte associate a più nominativi (Golzio, 1933). Diversamente, sia il numero di proprietà che di intestatari risulta aumentato 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 nei capitoli relativi alle altre valli, incrementi di tale indice, potrebbero segnalare una minor attenzione nelle successioni ereditarie e dunque alcuni fenomeni di polverizzazione ulteriore nelle proprietà, a cui comunque bisogna collegare una tendenza di incremento sia nel numero di proprietà che di intestatari.

Tabella 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 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 6.

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

Proprietà per tipologia di ente Valdisieve			Proprietà per numero intestatari Valdisieve		
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

Valdisieve	N	Ha
Età intestatari		
0-18	7	
19-39	154	
40-59	901	
60-79	1312	
80-99	856	
>100	133	
senza età	307	
	3670	
Proprietà silenti		
Proprietà silenti	196	77,44
parzialmente silenti	7	5,14
Totale proprietà	2393	10085,47
Dispersione stand		
FI	2,31	
K	0,23	
	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 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 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)³⁹.

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 ad Est 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 7. Come per le valli analizzate in precedenza, anche la Valdiseve si caratterizza per avere tutte e tre le classi di proprietà con percentuali elevate di superfici boscate. Inoltre, le piccole proprietà si dividono anche tra territori modellati artificialmente e superfici agricole utilizzate, mentre le medie sono ricoperte per il circa il 20% anche da aree adibite all'agricoltura, nelle grandi questa quota si riduce all'8%.

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

	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 8. Distribuzione uso del suolo per classi di proprietà (valori percentuali)

	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

³⁹ La soglia di 2 Ha per la proprietà frammentata è stata individuata seguendo Medici, Sorbi e Castracaro (1962, p. 31)

In Tabella 8 invece si evince 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 invece si caratterizzano per il circa il 50% per medie dimensioni e 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.

Le trasformazioni delle superfici utilizzate per finalità agricole nel 1954 in aree boscate nel 2013 nei comuni di Rufina e Londa tra il 1954 ed il 2013 ci permettono di evidenziare eventuali fenomeni di abbandono che interessano l'area. La Tabella 9 mostra come, sia a livello di singolo comune che a livello generale, la Valdisieve abbia percentuali di abbandono superiori alla media della Regionale 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 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'aria 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 corrispondente regime fondiario.

Tavole di dati e Figure

Tabella 1. Uso del suolo 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 produtt	229	233	84	75
Totale sup. produttiva	5215	5796	4306	6116
SAU	3794	2684	1425	745
Num. Az		285	127	45

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 specializzate 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 utilizzata (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	1933	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	1933	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
25-100 Ha	21,2	20,9	9,4
100-500 Ha	64,0	28,2	19,5
Oltre 500 Ha		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 anno 2022.

Nota: i dati del 31 sono riferiti alle partite catastali, i successivi alle proprietà.

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

Londa	1931	1947	2022
Sup media part/prop	19,7	24,9	6,0
Sup media < 20 Ha	3,2	4,5	1,7
Sup media >20 Ha	101,6	123,4	104,2

Rufina	1931	1947	2022
Sup media part/prop	12,4	12,6	4,3
Sup media < 20 Ha	2,0	2,4	2,4
Sup media >20 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 anno 2022.

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	

Intestatari per età Rufina	n.
0-18	2
19-39	109
40-59	554
60-79	769
80-99	511
>100	84
senza età	164
	2193

Proprietà silenti Rufina	N	Ha
Proprietà silenti	121	26
parzialmente silenti	3	4
Totale proprietà	1428	4321,14
Frammentazione		
Dispersione stand	2,46	
FI	0,27	
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	81,7	18,3	100,0
2-49.9	64,3	35,7	100,0
>=50	76,9	23,1	100,0
Total	73,7	26,3	100,0

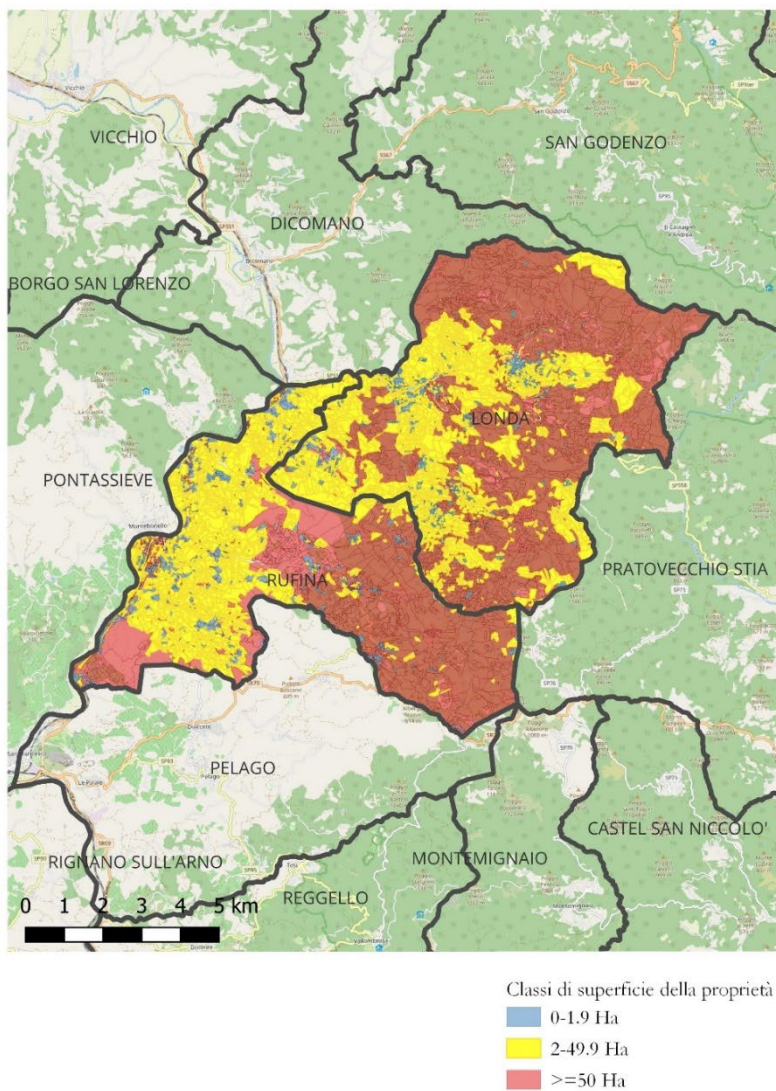
Rufina			
	Non Abb.	Abband.	Totale
0-1.9	88,6	11,4	100,0
2-49.9	77,5	22,5	100,0
>=50	75,8	24,2	100,0
Total	78,5	21,5	100,0

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 4. Carta della distribuzione della proprietà nella Valdiseve_ comuni di Londa e Rufina. (2022)

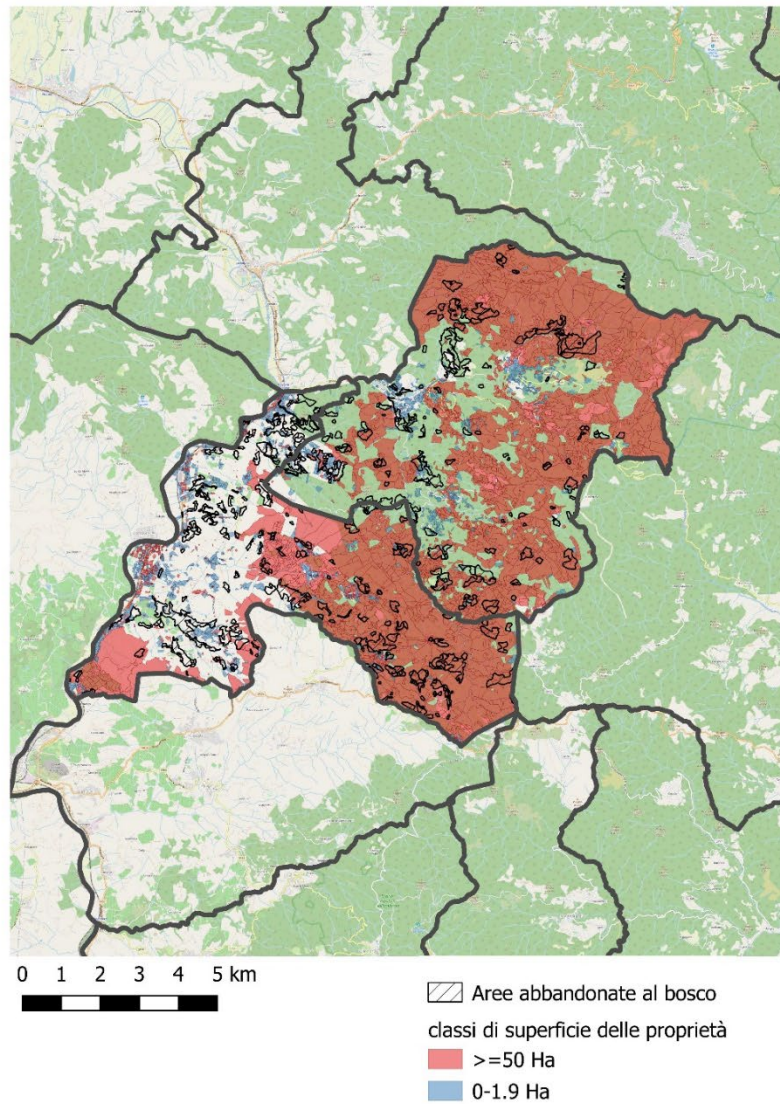
Val di Sieve



Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate: Catasto. Sfondo: Open Street Maps

Figure 2. *Abbandoni per classi di superficie della proprietà 1954-2013*

Abbandoni per classi di superficie della proprietà Val di Sieve



Fonte: nostra elaborazione su Agenzia delle Entrate: Catasto; Regione Toscana: Uso e copertura del Suolo. Aree boscate al 1954.
Sfondo: Open Street Maps

Geoscopio: <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html>

Golzio S. (1933). *Il Frazionamento Fondiario nella Provincia di Firenze*, R. Università di Firenze – Scuola di Statistica, Firenze.

Greppi, C., (1990). Le regioni appenniniche: fisionomie a confronto in (Ed.) Greppi, C., (1990). *Paesaggi dell'Appennino*. Quadri ambientali della Toscana. Giunta Regionale Toscana, Marsilio Editori. Pp.119-143.

INEA. (1947). *Indagine sulla distribuzione della proprietà fondiaria*. Toscana, Edizioni Italiane, Roma.

Rombai, L., (1988). Specificità della montagna toscana fra Sette e Ottocento. Riflessi dell'aménagement lorenese in (Ed.) Antonietti, A., (1988). *La montagna appenninica in età moderna. Risorse economiche e scambi commerciali*. Atti del convegno di Sestino, 12-12 novembre. Quaderni di proposte e ricerche, n 4.

Zucchini M. (1932). *Le condizioni dell'Economia Rurale nell'Appennino Toscano. Romagna Toscana Val di Sieve e Val Bisenzio*, Accademia dei Georgofili, Firenze.