

Evoluzione della proprietà fondiaria nelle zone periferiche della campagna urbanizzata: un'indagine sul Comune di Gambassi Terme *

1. *Presentazione*

La distribuzione della proprietà fondiaria rappresenta, com'è noto, un fenomeno scarsamente studiato; infatti l'unica indagine completa riguardante l'intero territorio nazionale risale ai primi anni del dopoguerra [2]. La suddetta indagine risulta oggi totalmente inadeguata a fornire qualsiasi tipo di informazione sulla attuale situazione in quanto, in quest'ultimo trentennio, si sono verificati nel nostro paese tali modificazioni di carattere sociale ed economico che non possono aver lasciata inalterata la struttura della distribuzione del patrimonio fondiario.

L'unica ricerca che, per la chiarezza della metodologia e per l'ampiezza del territorio esaminato, può paragonarsi a quella del 1947 è stata compiuta nella regione Emilia-Romagna [3].

I risultati di questa importante ricerca sono stati pubblicati nel 1981 e rappresentano, per alcuni aspetti, un reale superamento dell'indagine INEA che viene ampiamente esaminata e commentata nella Nota Metodologica curata da Luciano Mazzaferro.

(*) Alla presente ricerca ha collaborato, nella fase di raccolta dei dati presso l'U.T.E. di Firenze e in quella di indagine sul luogo, il dott. Piero Salvadori al quale va la mia gratitudine per l'oneroso lavoro svolto. Devo ringraziare inoltre la Direzione ed i tecnici dell'Ufficio Tecnico Erariale di Firenze che pazientemente ci sono venuti in soccorso nei momenti in cui le scritture catastali ci apparivano, per nostra ignoranza, praticamente incomprensibili. Ricordo ancora la gentile disponibilità del vigile urbano Generoso Corsi del Comune di Gambassi Terme al quale si deve la possibilità di aver effettuato la seconda parte di questa ricerca.

Ringrazio infine il prof. Reginaldo Cianferoni, che mi ha proposto questa ricerca e mi è stato preziosa guida nelle diverse fasi del lavoro.

È ovviamente soltanto mia la responsabilità per le inesattezze o omissioni eventualmente riscontrabili.

Un'altra interessante ricerca è stata condotta da D. Casati [1] sulla proprietà terriera nella provincia di Milano nel 1977, seguendo, almeno nelle intenzioni (1), la metodologia INEA.

Con la presente ricerca ci proponiamo di verificare, su una realtà ben delimitata e approfonditamente studiabile, le conseguenze di alcune delle modificazioni più evidenti che si sono registrate nel recente passato.

Le informazioni che utilizziamo si riferiscono al territorio comunale di Gambassi Terme, un comune della provincia di Firenze.

Il comune di Gambassi è situato in una zona collinare della media Valdelsa. Come molti altri comuni toscani, anche in questa zona si sono sviluppate rilevanti attività industriali rivolte alle produzioni tipiche toscane (mobilio e calzature); tutto ciò ha comportato, anche per questo comune, che fino agli anni cinquanta era orientato prevalentemente all'attività agricola (vite, olivo, cereali), una sensibile modificazione nella distribuzione della popolazione attiva con un progressivo decremento degli attivi in agricoltura ed un corrispettivo aumento per l'industria ed il terziario.

Il territorio di questo comune fa parte di quelle numerose zone della Toscana che rappresentano la fascia esterna della campagna urbanizzata. In tali zone si presentano diversi fenomeni di particolare interesse: infatti la contemporanea presenza dell'industria tipica, dell'agricoltura collinare e di vaste zone boscate rende questi territori soggetti ad influenze contrapposte come l'arricchimento dovuto alla crescita industriale e l'impoverimento tipico, negli ultimi decenni, delle zone montane.

La rappresentatività dei risultati di questa indagine se, per alcuni aspetti deve ritenersi limitata ai comuni della Toscana che presentano le stesse caratteristiche, può invece essere indicativa di una realtà sovracomunale di molte zone dell'Italia centrale, periferiche rispetto ai poli di sviluppo dell'industrializzazione leggera.

(1) A nostro avviso si tratta soltanto di intenzioni in quanto si nota che in presenza di una dichiarata metodologia di identificazione della proprietà con eventuale accorpamento di partite (p. 80 e sgg.) il numero delle proprietà coincide con quello delle partite (v. tab. I p. 134 e tav. IV p. 219).

2. Alcuni aspetti metodologici

L'indagine si è svolta in due momenti distinti:

- una prima parte all'Ufficio Tecnico Erariale di Firenze, dove sono state censite tutte le partite catastali relative al comune di Gambassi T.;
- una seconda parte direttamente sul luogo dove, sulla base dei dati rilevati all'U.T.E., è stata svolta una indagine di approfondimento.

Per quanto riguarda la prima parte è necessario precisare che ci siamo scostati in parte dalla metodologia INEA; la nostra indagine infatti si è limitata allo spoglio delle partite senza operare l'accorpamento in base all'identità di ditte proprietarie (2). Su questo problema si sofferma ampiamente L. Mazzaferro nell'introduzione all'indagine sull'Emilia Romagna e, esponendo delle critiche al metodo di accorpamento utilizzato dall'INEA, giustifica ampiamente la modificazione del metodo utilizzato. La nostra decisione di non operare accorpamenti è dettata da diversi motivi: 1) la coscienza della limitatezza di veridicità dell'immagine della proprietà fondiaria presentata dagli atti catastali; 2) la difficoltà oggettiva di operare una ricostruzione perfetta della proprietà; 3) la criticabilità, comunque presentabile, di qualsiasi criterio di accorpamento. Ci è sembrato perciò più utile prendere atto della unica realtà che è consentito di osservare, con un ancora limitato grado di certezza (si rilevano infatti errori non rari anche sulla conservazione del catasto per partite), attraverso la documentazione esistente: la partita catastale, ossia l'elenco dei beni fondiari che una determinata ditta possiede in un determinato comune censuario.

Restano a questo punto da sottolineare i problemi di conformità della nostra indagine con quella effettuata nel 1947. Per lo scopo della presente ricerca, che si propone di osservare in un territorio limitato modificazioni di carattere strutturale, il grado di scostamento fra numero delle partite e numero delle proprietà appare sufficientemente trascurabile; a maggior sostegno della correttezza dei risultati presentati è importante notare che, proprio nel comune di Gambassi

(2) Per la descrizione della casistica riscontrabile si veda INEA [2], vol. II, pag. 9-13.

T., nel 1947 il numero delle proprietà coincideva con il numero delle partite.

Sulla base della documentazione disponibile all'U.T.E. abbiamo effettuato una rilevazione completa prelevando da ogni scheda i seguenti dati:

- l'intestazione catastale;
- l'estensione e il R. D. della ditta relativi all'anno dell'ultima voltura e all'anno dell'impianto (1968) (3);
- l'anno di iscrizione e di estinzione della ditta, se successivo al 1968;
- la causale dell'estinzione;
- il numero delle cessioni effettuate dalla ditta dal 1968.

Abbiamo così formato un nostro schedario comprendente tante schede quante erano le partite catastali, con l'esclusione delle sei partite speciali relative ai terreni non assoggettabili ad imposta (4).

I dati raccolti sono stati successivamente classificati e tabulati secondo le classi di superficie e di reddito stabilite dall'INEA, in modo da garantire la massima comparabilità dei risultati delle due inchieste.

Per quanto riguarda la correttezza dei risultati che presentiamo, riteniamo che non debba essere esclusa la presenza di errori dovuti a fattori casuali difficilmente controllabili, quali:

- il metodo manuale utilizzato per la rilevazione, la classificazione e la tabulazione dei dati;
- l'inesatta immissione di alcuni dati nel meccanografico operante al catasto;
- il mancato trasferimento di alcune partite al catasto fabbricati;
- la possibilità che non tutte le volture siano aggiornate al 1978.

Relativamente al primo punto, abbiamo cercato, in tutte le diverse fasi dell'indagine, di operare ripetuti controlli di trascrizione e di calcolo.

(3) Nel 1968 è stata introdotta per il comune di Gambassi Terme la procedura meccanografica di conservazione degli atti catastali. In tale occasione è stata operata una attenta revisione degli atti tendente all'eliminazione degli errori materiali.

(4) Essi sono nell'ordine: — catasto dei fabbricati (aree urbane coperte e scoperte); — accessori comuni a più fabbricati; — aree di fabbricati divisi in sub alterni; — luoghi sacri e pubblici; — acque esenti da estimo (acque pubbliche); — strade pubbliche.

Per il secondo punto, abbiamo provveduto a porre noi stessi alcuni rimedi, correggendo le intestazioni chiaramente inesatte.

Quanto agli ultimi due punti, qualsiasi intervento mirante a superare la lentezza degli apparati amministrativi era naturalmente fuori dalle nostre possibilità; comunque nella successiva indagine, condotta direttamente sul luogo, abbiamo potuto sia identificare un notevole numero di partite relative a costruzioni civili urbane, per le quali abbiamo creato alcune apposite voci, sia registrare alcuni cambiamenti di proprietà, avvenuti più o meno di recente, non ancora riscontrabili al catasto.

Successivamente l'indagine si è spostata a Gambassi, dove ci siamo adoperati per ottenere ulteriori documentazioni relative soprattutto all'evoluzione sociale del fenomeno studiato. Si è trattato, in sostanza, di assumere informazioni intorno agli intestatari di ogni ditta censuaria già precedentemente rilevata, intervistando alcuni abitanti del posto; un'operazione peraltro effettuabile solamente a livello di piccolo comune, in cui tutti i componenti della collettività più o meno si conoscono l'uno con l'altro.

Una notevole mole di informazione è stata acquisita attraverso i molti colloqui intercorsi con il vigile urbano Generoso Corsi che, per la profonda conoscenza delle vicende e delle persone del paese dove è nato e vissuto e per il tipo di attività lavorativa da lui svolta (ha mansioni presso l'Ufficio Agrario del Comune), si è dimostrato una fonte particolarmente adatta per i nostri scopi.

Naturalmente non è stato possibile ottenere notizie su tutte le proprietà del comune, ma su una gran parte di esse, corrispondente al 94% delle ditte censuarie, riguardanti una superficie pari al 98% della superficie rilevata al catasto fondiario.

Questa seconda rilevazione, parzialmente incompleta, ha consentito comunque di studiare tutte le proprietà di una certa importanza.

Le informazioni riguardano:

- le caratteristiche sociali e l'attività lavorativa del proprietario e dei componenti della famiglia;
- il tipo di conduzione agricola (diretta, capitalistica e relative sottoclassi);
- il tipo e l'utilizzazione del terreno agrario.

Per l'effettiva raccolta dei dati, a causa della difficoltà di stabilire a priori le numerosissime possibilità combinatorie tra gli aspetti

sovraelencati, ci siamo avvalsi di un codice aperto comprendente inizialmente soltanto alcune voci di base. Le combinazioni riscontrate al termine della indagine ammontano a 85 fra classi e sottoclassi.

3. *L'indagine presso l'U.T.E.*

L'intervallo di tempo, nel quale vogliamo esaminare le modificazioni della struttura della proprietà fondiaria, è molto lungo ('47-78). Pertanto l'analisi che potrà essere svolta consentirà di individuare soltanto le conseguenze dei fenomeni più macroscopici che hanno interessato il nostro Paese (5).

Il primo fenomeno da prendere in considerazione è la nota trasformazione dell'Italia da paese prevalentemente agricolo, nell'immediato dopoguerra (6), a paese industriale. Ciò ha comportato modificazioni delle quali la struttura fondiaria non può non aver risentito. Intendiamo cioè far riferimento alla modificazione dell'uso del suolo, che ha interessato vaste aree, sia in seguito alla localizzazione dei nuovi insediamenti industriali, sia all'accresciuta concentrazione della popolazione nei centri abitati, accanto a questo si deve aggiungere il forte esodo dalle campagne che ha interessato pressoché tutto il territorio nazionale soprattutto nel ventennio '50-'70. In particolare per quanto riguarda quest'ultimo aspetto è da tener presente che esso ha interessato particolarmente le zone montane e quelle collinari, com'è quella di Gambassi Terme; ciò avvenne sia per l'attrazione dei poli industriali sia per l'impoverimento della redditività dell'agricoltura montana e di collina anche di fronte a quella di pianura.

(5) I dati presi in considerazione sono riferiti al 1946 anno di riferimento dell'indagine INEA [2], al 1968 anno in cui è stata introdotta la procedura meccanografica per Gambassi T. per la gestione del catasto fondiario presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Firenze, ed infine il 1978 ultimo anno per cui si hanno informazioni sufficientemente aggiornate delle partite catastali.

(6) Nel 1951 l'Italia, con il 44% degli occupati dediti all'agricoltura, era il paese in cui l'attività agricola assumeva la maggior prevalenza fra gli attuali paesi industrializzati, ed era seguita dalla Francia con un tasso di attività nell'agricoltura pari al 29% della popolazione attiva. Già a metà degli anni cinquanta in Italia il numero degli occupati nell'industria superò quello dell'agricoltura. Verso la metà degli anni settanta è il numero dei dipendenti del terziario che assume la prevalenza presentando nel 1978 la seguente distribuzione: 15.5% agricoltura, 38.3% industria, 46.2% altre attività. Nello stesso anno, secondo i dati OCDE, la Francia presenta la seguente distribuzione: 9.1% agricoltura, 37.1% industria, 53.8% altre attività.

3.1. La concentrazione della proprietà

I risultati della ricerca, riportati nelle tabelle 1, 2 e 3, consentono di osservare nei tre diversi momenti il livello di concentrazione della proprietà fondiaria. È possibile verificare, utilizzando anche i dati riassunti nella tabella 4, che le prime cinque classi, ossia tutte le partite fino a 25 ha, manifestano nei due periodi considerati un comportamento diverso rispetto alle classi di superficie maggiore.

TAB. 1 - Distribuzione della proprietà fondiaria per classi di superficie - 1947

	Classi di superficie (ettari)	Numero delle proprietà		Superficie tot. della classe		Superficie media (ettari)
		N.	%	Sup.	%	
1	fino a 0.50	53	20.5	7	0.1	0.13
2	0.50 - 2	27	10.4	33	0.4	1.22
3	2 - 5	50	19.3	168	2.1	3.36
4	5 - 10	46	17.8	343	4.2	7.46
5	10 - 25	38	14.7	597	7.3	15.71
6	25 - 50	21	8.1	717	8.7	34.14
7	50 - 100	9	3.5	682	8.3	75.78
8	100 - 200	6	2.3	861	10.6	143.50
9	200 - 500	6	2.3	1551	19.0	258.50
10	500 - 1000	1	0.4	770	9.4	770.00
11	oltre 1000	2	0.7	2444	29.9	1222.00
TOTALE		259	100.0	8173	100.0	31.56

FONTE: nostra elaborazione su dati INEA [1948].

TAB. 2 - Distribuzione della proprietà fondiaria per classi di superficie - 1968

	Classi di superficie (ettari)	Numero delle proprietà		Superficie tot. della classe		Superficie media (ettari)
		N.	%	Sup.	%	
1	fino a 0.50	220	38.6	24	0.3	0.11
2	0.50 - 2	60	10.5	74	0.9	1.22
3	2 - 5	105	18.4	345	4.2	3.29
4	5 - 10	70	12.3	509	6.2	7.26
5	10 - 20	40	7.0	601	7.4	15.03
6	25 - 50	33	5.8	1118	13.7	33.91
7	50 - 100	22	3.9	1612	19.8	73.28
8	100 - 200	12	2.1	1659	20.3	138.25
9	200 - 500	8	1.4	2225	27.2	278.16
10	500 - 1000	—	—	—	—	—
11	oltre 1000	—	—	—	—	—
TOTALE		570	100.0	8167	100.0	14.33

TAB. 3 - Distribuzione della proprietà fondiaria per classi di superficie - 1978

Classi di superficie (ettari)		Numero delle proprietà N. %		Superficie tot. della classe Sup. %		Superficie media (ettari)
1	fino a 0,50	450	52.1	57	0.7	0.13
2	0,50 - 2	120	13.9	137	1.7	1.14
3	2 - 5	121	14.0	392	4.8	3.24
4	5 - 10	64	7.4	463	5.7	7.23
5	10 - 25	47	5.4	688	8.4	14.63
6	25 - 50	24	2.8	825	10.1	34.36
7	50 - 100	22	2.5	1526	18.7	69.33
8	100 - 200	9	1.0	1341	16.4	149.07
9	200 - 500	7	0.8	2003	24.5	286.12
10	500 - 1000	1	0.1	733	9.0	732.75
11	oltre 1000	—	—	—	—	—
TOTALE		865	100.0	8164	100.0	9.44

TAB. 4 - Distribuzione della proprietà fondiaria (percentuali cumulate) 1947-1968-1978

Classi di superficie (ettari)		1947 % Num. % Sup.		1968 % Num. % Sup.		1978 % Num. % Sup.	
1	fino a 0,50	20.5	0.1	38.6	0.3	52.1	0.7
2	0,50 - 2	30.9	0.5	49.1	1.2	66.0	2.4
3	2 - 5	50.2	2.6	67.5	5.4	80.0	7.2
4	5 - 10	68.0	6.8	79.8	11.6	87.4	12.9
5	10 - 25	82.7	14.1	86.8	19.0	92.8	21.3
6	25 - 50	90.8	22.8	92.6	32.7	95.6	31.4
7	50 - 100	94.3	31.1	96.5	52.5	98.1	50.1
8	100 - 200	96.6	41.7	98.6	72.8	99.1	66.5
9	200 - 500	98.9	60.7	100.0	100.0	99.9	91.0
10	500 - 1000	99.3	70.1	100.0	100.0	100.0	100.0
11	oltre 1000	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fra il 1947 ed il 1978 le proprietà di tutte le classi di superficie inferiori ai 25 ha sono progressivamente aumentate sia per quanto riguarda il numero che per la superficie complessivamente occupata; ciò si è verificato comunque prevalentemente nelle prime classi, provocando quindi una sensibile diminuzione della superficie media di questo gruppo che nel 1947 era di 5.3 ha, mentre nell'ul-

(7) In fase di analisi abbiamo calcolato anche l'indice di Gini. Tale indice, per la sua eccessiva sinteticità e per la differenziata modificazione registrata nelle diverse classi di superficie, non dimostra una sostanziale modificazione di concentrazione.

timo anno rilevato era di soli 2.1 ha. Si è cioè avuto un fenomeno di forte diffusione della proprietà per tutte le classi al di sotto dei 25 ha e nello stesso tempo esse hanno ampliato la quota di superficie interessata; nel 1947 infatti esse occupavano il 14% del territorio comunale di Gambassi, per salire al 19% nel 1968, fino a giungere al 21% nel 1978.

Tali fenomeni, a nostro avviso, trovano la loro principale spiegazione nella affezione alla terra di molti lavoratori agricoli trasferiti nell'industria per necessità; e accanto a questo deve ricollegarsi la crescente riscoperta della miglior « qualità della vita » in campagna rispetto alle città.

Per quanto riguarda ancora questo gruppo di classi, una particolare attenzione va dedicata alla proprietà particellare: la prima classe di superficie che comprende cioè tutte le proprietà inferiori al mezzo ettaro. Il numero dei proprietari di questa classe, nei trent'anni considerati, si è moltiplicato praticamente ben nove volte, e la superficie occupata di otto volte, anche se, agli effetti dell'immagine complessiva tale classe occupa ancora nel 1978 soltanto lo 0.7% dell'intero comune.

L'indagine svolta a Gambassi ha consentito inoltre di individuare che in questo gruppo di proprietà vi è una notevole superficie (il 4% dell'intero territorio) di cui è stato possibile costatare la definitiva modificazione di destinazione d'uso: infatti vi sono 74 proprietà che, pur essendo registrate catastalmente con destinazione agraria, risultano essere utilizzate o in via di utilizzazione per attività produttive non-agricole o residenziali.

Un'attenta analisi dei dati (tab. 1, 2, 3) ci richiede però un'ulteriore distinzione fra le classi di superficie al disopra dei 25 ha.

Nel primo periodo ('47-'68) il gruppo di classi intermedie (25-200 ha) assume una rilevanza predominante raggiungendo, rispetto alla superficie, il 54% del totale, mentre il peso della proprietà di più ampia superficie viene notevolmente ridimensionato; è infatti in questo periodo che scompaiono tutte le proprietà al disopra dei 500 ettari. Si è assistito dunque ad un fenomeno di diffusione della proprietà con prevalente interesse verso il gruppo intermedio. Ciò tenderebbe a mettere in risalto un probabile processo di collegamento fra la dimensione della proprietà e quella di un'azienda agraria capitalistica. A sostegno di tale possibile spiegazione si può costatare, dai risultati del Censimento dell'Agricoltura, che nel 1970

le aziende che occupavano circa l'80% dell'area comunale avevano una superficie media di circa 136 ettari. In tale contesto la proprietà fondiaria sembra assumere un significativo collegamento con la funzione produttiva agricola della terra.

Nel decennio successivo al 1968 si presenta una tendenza rovesciata: il gruppo intermedio, con classi comprese fra i 25 ed i 200 ettari, scende al 45% della superficie complessiva, mentre le proprietà di più di 200 ettari raggiungono la rilevante consistenza del 34% della superficie. Si assiste cioè ad un fenomeno di concentrazione verso le tre classi più alte (due in realtà, perché la classe « oltre i 1000 ha » continua ad essere vuota).

Il periodo durante il quale si verifica questo rinnovato fenomeno di concentrazione corrisponde, come noto, ad un periodo di accentuata e crescente inflazione. È la borghesia che in questo periodo sente la necessità di diversificare il proprio patrimonio; e, se non si può affermare l'esistenza di una « corsa » alla proprietà della terra, il fatto che anche nelle zone collinari, come quella di Gambassi T., si rilevi una tendenza alla concentrazione della proprietà ed in particolare di quella delle società ci sembra un buon indicatore della rilevanza dell'aspetto patrimoniale della proprietà della terra. Nel prossimo paragrafo prenderemo nuovamente in considerazione l'importanza della proprietà capitalistica sulla base di altre informazioni che la ricerca ha fornito.

A questo punto, dopo aver analizzato i diversi gruppi di classi di superficie ed aver constatato i differenti comportamenti, non ci resta che cercare di trarre qualche valutazione complessiva registrata nei trent'anni presi in esame. È ancora un'attenta analisi dei dati numerici della tabella 4 che ci consente di rispondere ad uno dei principali quesiti a cui questa ricerca vuol rispondere: il forte incremento nel numero delle proprietà corrisponde ad una reale maggiore partecipazione al controllo della terra?

Il fatto che il numero dei proprietari si sia più che triplicato, mentre la popolazione residente è diminuita, fa pensare ad una maggiore partecipazione. Ma ciò corrisponde ad una distribuzione che sia anche più uniforme? Il semplice raffronto della situazione del 1978, rispetto a quella del 1947, ci consente già di dare una risposta negativa. Nel 1947 infatti poco più dell'ottanta per cento dei proprietari possedeva circa il 14% della superficie; ma già nel 1968 pressoché la stessa quota di proprietari vedeva scendere la quota di su-

perficie all'11.2%, finché nel 1978 ancora l'80% dei proprietari era titolare di appena il 7.2% del territorio, dimezzando quindi la quota di terra posseduta. Tutto ciò ad evidenziare, ancora una volta, come l'affermato aumento di partecipazione sia praticamente soltanto formale.

4. L'indagine a Gambassi Terme

Come avevamo anticipato, la ricerca svolta sul posto ha consentito di ottenere ulteriori informazioni inerenti la proprietà fondiaria nel comune di Gambassi Terme. Pochi commenti saranno sufficienti ad illustrare i dati forniti dalle tabelle che seguono, in quanto già sufficientemente eloquenti di per se stessi e nello stesso tempo sostanzialmente limitati dal fatto che essi rappresentano una fotografia di un territorio del quale non si dispongono altre immagini di confronto.

La prima tabella (tab. n. 5) consente di distinguere innanzitutto un elemento importante per ciò che riguarda l'uso delle proprietà.

TAB. 5 - Distribuzione della proprietà fondiaria per categoria di proprietà - 1981

Categoria	Proprietà		Superficie		Sup. media (ettari)
	Numero	%	(ettari)	%	
1. Proprietari particellari (meno di 0.5 ha)	423	52	53	0.7	0.13
2. Proprietari coltivatori part-time (1)	71	9	194	2.4	2.74
3. Proprietari coltivatori full-time (2)	42	5	171	2.1	4.08
4. Proprietari coltivatori full-time (3)	82	10	751	9.3	9.16
5. Proprietari capitalisti (4)	126	15	6554	81.3	52.02
6. Proprietà diverse (5)	74	9	337	4.2	4.55
TOTALE	818	100	8061	100.0	9.86

(1) Nessun componente della famiglia a tempo pieno.

(2) Almeno un componente della famiglia è impiegato *però* a tempo pieno in attività extra-agricole.

(3) Nessun componente della famiglia è impiegato a tempo pieno in attività extra-agricole.

(4) Concedenti a mezzadria o affitto e titolari di azienda agricola con prevalente ricorso a lavoro salariato.

(5) Proprietà di cui è certa la cessata destinazione agricola.

Vediamo infatti che il 61% dei proprietari, che possiedono però soltanto il 5% della superficie, ha destinato la propria terra ad usi non agricoli o, se attività agricola si può rilevare, essa ha finalità hobbistiche oppure accidentali (in particolare per la categoria n. 6). Il secondo aspetto rilevante, e sul quale torneremo con l'analisi delle successive tabelle, riguarda la forte prevalenza della proprietà capitalistica che, da sola, occupa più dell'ottanta per cento della superficie. Per ciò che riguarda le tre categorie residue si può osservare che, mentre l'identificazione di proprietari coltivatori part-time non necessita di commenti, le due categorie di proprietari coltivatori full-time presentano caratteristiche diverse sottolineate dalla dimensione media delle proprietà (9). Infatti notiamo l'esistenza di proprietari coltivatori full-time che possiedono proprietà corrispondenti ad una superficie media inferiore ai tre ettari, tale superficie, nella generalità dei casi, è del tutto insufficiente al sostentamento di un nucleo familiare, anche se ridotto, ed infatti a questa prima categoria di coltivatori appartengono quelle famiglie nelle quali almeno un componente è addetto a tempo pieno in attività extra-agricole. La categoria n. 4, che contiene proprietari la cui famiglia è dedita prevalentemente all'agricoltura, corrisponde ad una superficie media di poco più di nove ettari; dimensione questa che richiama alla memoria la dimensione media del podere mezzadrile.

Dalla tab. n. 6 si osserva, per quanto riguarda il tipo di condu-

TAB. 6 - *Distribuzione della proprietà capitalistica per tipo di conduzione - 1981*

Tipo di conduzione	Proprietà		Superficie		Sup. media
	Numero	%	(ettari)	%	(ettari)
1. Con salariati (1)	92	73	6070	93	67.27
2. Con mezzadri (2)	24	19	184	3	7.70
3. In affitto	10	8	299	4	29.90
TOTALE	126	100	6554	100	52.02

(1) Le proprietà con salariati sono 87, le proprietà condotte con mezzadri sono 22, vi sono inoltre 6 proprietà condotte in entrambe le forme. Queste ultime 6 proprietà sono state distribuite nelle due precedenti in base al criterio di prevalenza.

(9) È importante sottolineare comunque che il valore medio ha, in questi casi, una limitata significatività, in considerazione della consistente variabilità delle singole superfici.

zione, il fortissimo prevalere della gestione diretta con salariati per la proprietà di tipo capitalistico: il 93% della superficie, corrispondente al 73% delle ditte, è infatti condotta direttamente dai proprietari.

Tale fenomeno, peraltro già noto, starebbe ad indicare l'integrazione fra proprietà e gestione dell'azienda agricola. In realtà, a nostro avviso, il così alto livello di conduzione diretta è soltanto una facciata del tutto formale che nasconde problemi istituzionali di notevole rilevanza. È significativo infatti che fra i conduttori diretti ricada anche una notevole quota delle terre possedute da società (10).

In presenza di una legislazione sull'affitto dei fondi rustici che consentisse la libera contrattazione del canone tale fenomeno sarebbe indicatore di scarsissima remuneratività della gestione agricola dei terreni; situazione quest'ultima che costringerebbe il proprietario all'impegno diretto o all'abbandono della coltivazione. Ma con la legislazione vigente tale conclusione non può essere ritenuta unica; infatti nel caso in cui l'equo canone fosse ritenuto dal proprietario troppo basso per l'affidamento a terzi delle proprie terre, la conduzione diretta rappresenta una reale alternativa. Fatta salva dunque la possibilità di un esame tecnico dei bilanci aziendali, in base alla nostra indagine non è possibile verificare quale sia la vera causa della netta prevalenza della conduzione diretta.

Ci sembra importante notare a questo proposito, come si possa osservare dalla tab. 7 che soltanto il 9% della proprietà capitalistica

TAB. 7 - Distribuzione della proprietà capitalistica per categoria di proprietario - 1981

Categoria	Proprietà		Superficie		Sup. media (ettari)
	Numero	%	(ettari)	%	
1. Di origine nobiliare	4	3	463	7	115.82
2. Industriali e commercianti	43	34	1595	24	37.10
3. Liberi professionisti	17	14	699	11	41.12
4. Imprenditori agricoli profes.	18	14	614	9	34.12
5. Altre persone fisiche	22	17	122	2	5.56
6. Società	15	12	2733	42	182.17
7. Enti ecclesiastici	7	6	315	5	45.03
TOTALE	126	100	6554	100	52.02

(10) Tale indicazione non è rilevabile direttamente dai dati tabulati, ma è stata accertata nell'indagine rivolta alla ricostruzione della storia delle vecchie proprietà di origine nobiliare, su cui ci soffermeremo nel prossimo paragrafo.

sia rappresentata da persone la cui attività professionale è quella di imprenditore agricolo, mentre ben il 60% dei proprietari è rappresentato da liberi professionisti, industriali e commercianti.

4.1. *I proprietari particellari*

Come abbiamo visto dalla tab. 5, più della metà dei proprietari è rappresentato da proprietari particellari (meno di 0.5 ha di terreno posseduto). Abbiamo ritenuto quindi necessario un più elevato grado di approfondimento su questa particolare categoria.

Sulla stragrande maggioranza degli appezzamenti (l'84%) inseriti in questa classe vi sono edifici civili (abitazioni, industrie, officine, laboratori artigianali, esercizi commerciali); il rimanente è costituito per lo più da terreni isolati, coltivati od incolti, la cui destinazione appare generalmente di difficile identificazione.

Fra gli edifici civili, le più numerose sono ovviamente le abitazioni che, con 271 unità, rappresentano da sole il 64% della classe e il 33% del totale delle ditte.

La loro diffusione, che va collocata in stretta connessione con l'allargamento dell'area urbana, ha influito in modo primario sulla crescita del numero delle partite catastali, verificatosi nell'ultimo trentennio. Ben 194 di esse (71%) recano un anno di costruzione successivo al 1950; soltanto 41 (15%) sono infatti le abitazioni la cui origine risulta precedente a tale anno e 36 (13%) le vecchie case coloniche sparse per la campagna.

Le nuove abitazioni consistono in blocchi di case ed in palazzi condominiali con piccoli appezzamenti annessi, collocate anche al di fuori del vecchio centro abitato, in adiacenza ad altri centri limitrofi; come ad esempio la zona di Fogneto, che risulta connessa all'abitato di Certaldo, pur appartenendo amministrativamente al comune di Gambassi T.

Sono case in buona parte abitate da lavoratori dipendenti, da pensionati, o da piccoli artigiani (71% dei casi), ed in misura minore da soggetti appartenenti a categorie più abbienti (industriali, commercianti, professionisti, impresari edili).

Le vecchie abitazioni sono invece più frequentemente ubicate ai margini del centro cittadino e sono nella quasi totalità dei casi (90%) abitate da famiglie di operai e di impiegati, da molto tempo residenti nel comune.

Un altro aspetto importante è costituito dalla presenza di un numero ragguardevole di imprese, che a partire dagli anni '60, hanno trovato in questa zona una favorevole ubicazione, in virtù degli effetti determinati dalla legge sulle aree depresse (legge n. 635 del 29.7.57).

Globalmente le iniziative a carattere industriale, commerciale ed artigianale da noi rilevate, assommano a 113 (14% del totale delle ditte) ed interessano una superficie complessiva di 64,48 ettari (0,80%).

Tali dati si riferiscono alla globalità delle imprese e sono quindi comprensivi, oltre che di quelle aventi un appezzamento con estensione inferiore al mezzo ettaro, anche di quelle che oltrepassano tale limite.

Nella categoria dei proprietari particellari rientrano 87 imprese, di cui 45 sono di tipo industriale (più di 10 lavoratori dipendenti) e 42 di tipo artigianale e commerciale.

Accade spesso che al piano superiore dell'edificio che ospita il laboratorio o l'esercizio commerciale, sia collocata la stessa abitazione del proprietario o del gestore, il quale nei momenti di tempo libero si occupa della cura del piccolo appezzamento circostante.

Sopra il mezzo ettaro, fra le 26 imprese rilevate abbiamo una netta predominanza delle industrie su tutte le altre iniziative, in quanto assommano a 22 unità, occupanti in tutto una superficie di circa 31 ettari, generalmente incolti.

Per quanto concerne la forma giuridica della proprietà è la forma individuale a prevalere con 81 unità (71%), soprattutto in virtù del fatto della consistente diffusione nel settore artigianale e commerciale (42 casi su 46). Nel settore industriale le società, pur restando in minoranza sono presenti con 28 unità (pari al 41,8%), un peso percentuale decisamente più elevato rispetto a quello calcolato sulla base della totalità delle imprese (28,4%).

Se consideriamo le cinque società immobiliari proprietarie di appezzamenti destinati all'edilizia, il dato globale delle società assomma a 37 unità, pari al 71,2% di quelle presenti nel partitario catastale.

Di minore interesse è la consistenza degli appezzamenti isolati, che rappresentano soltanto il 9,7% della classe particellare. Prevalentemente si tratta di fondi appartenenti ad operai ed impiegati (70,7% dei casi), i quali molto spesso attendono personalmente alla

coltivazione del terreno, al fine di ottenere prodotti destinati al consumo familiare. In alcuni casi però, specie se i proprietari sono industriali o commercianti, i fondi vengono lasciati in stato di abbandono, probabilmente con l'ottica di realizzare, in un futuro non molto lontano, un determinato disegno che, nella nostra rilevazione, non abbiamo potuto identificare con sufficiente certezza. È invece evidente che negli 11 casi di proprietà di imprese edili e di società immobiliari si manifesta la chiara intenzione di costruire.

Globalmente, includendo anche gli appezzamenti superiori al mezzo ettaro, sono 25 i proprietari che risultano mossi a perseguire simile finalità, di cui 10 sono però da collocare fuori dal mondo imprenditoriale, in quanto lavoratori dipendenti o pensionati con il desiderio di edificare una propria abitazione.

Le quattro proprietà statali si riferiscono ad alcuni edifici pubblici collocati al di fuori del centro abitato (cimitero, scuole, asili); quelle ecclesiastiche (anch'esse in numero di quattro) ad appezzamenti incolti appartenenti alle varie parrocchie del circondario.

Volendo sintetizzare ciò che è emerso dall'analisi degli appezzamenti particellari, si può affermare in primo luogo che l'evoluzione, in senso di crescita numerica manifestata dalla classe, ha una chiara origine nella proliferazione dei fondi destinati ad abitazioni, laboratori artigianali ed industriali, che ha determinato una costante erosione della superficie agricola, relativa alle aree collocate ai margini del centro abitato od in prossimità degli abitati di Castelfiorentino e Certaldo.

In secondo luogo, va evidenziata la tendenza, anche per diversi fondi, tuttora incolti o coltivati part-time, a subire in un prossimo futuro una utilizzazione per edifici di civile abitazione.

Il processo di urbanizzazione delle aree dovrebbe quindi continuare, anche se più lentamente, in maniera tale da costituire elemento causale determinante per un frazionamento ulteriore delle proprietà.

4.2. *I proprietari coltivatori*

Questa categoria di proprietari (che comprende le voci 2, 3 e 4 della tab. n. 5) è rappresentata da coltivatori diretti a part-time e a full-time, che fanno ricorso a lavoro salariato soltanto occasionalmente ed in modeste proporzioni.

Si tratta di 195 ditte (24% del totale) che possiedono 1116 ettari (13.8%), ossia una quota non trascurabile sotto entrambi gli aspetti.

Abbiamo ritenuto utile operare la suddivisione proposta nella tab. n. 5 in quanto in questa categoria ricadono realtà sostanzialmente diverse.

4.2.1. Il primo gruppo comprende i coltivatori part-time, definiti a questo modo in quanto nessun componente della famiglia è impiegato a tempo pieno nell'attività agricola.

Complessivamente la classe accoglie 71 ditte (8.7%), per una superficie di 194 ettari (2.4%); l'attuale modesta rilevanza va comunque ritenuta transitoria in quanto molte delle proprietà della classe n. 3, come vedremo nel prossimo paragrafo, sono destinate ad ampliarne il peso. Un'indicazione in tal senso proviene dal fatto che il 70% delle ditte è rappresentato da ex-mezzadri e da ex-coltivatori a tempo pieno.

Il restante 30% è rappresentato da cittadini per i quali appare prevalente la presenza sugli appezzamenti di una casa colonica acquisita anche recentemente; molto spesso si tratta di una « seconda casa » utilizzata prevalentemente nei fine settimana.

4.2.2 La classe n. 3, relativa al full-time familiare « non esclusivo », nel senso che il reddito della famiglia risulta formato anche da una componente derivante dall'attività extra-agricola di almeno uno dei membri, rappresenta una categoria di proprietari che si può definire « tendenti al part-time ». Nella maggior parte dei casi infatti è il componente anziano della famiglia a svolgere l'attività agricola, mentre appare netta la volontà dei giovani di non percorrere la medesima strada.

In tale classe compaiono 42 ditte (5.4%) per 171 ha (2.1%).

4.2.3. L'ultima classe comprendente i proprietari coltivatori è rappresentata da nuclei familiari per i quali il reddito proviene esclusivamente dall'attività agricola.

Le famiglie identificate sono circa 80 e possiedono 751 ha (9.3% della superficie complessiva).

Se si escludono 6 casi di coltivatori diretti di recente formazio-

ne, che possiedono mediante poco più di 11 ha di terreno ciascuno, si tratta di coltivatori che hanno sempre esercitato tale attività nello stesso territorio o in altre regioni: coltivatori immigrati (11 famiglie provenienti dal centro-sud o dalle isole).

4.2.4. Le tre classi a cui abbiamo appena accennato, meriterebbero indiscutibilmente una maggiore attenzione, vista la rilevanza sempre crescente del part-time agricolo (11). È d'altra parte innegabile che la metodologia utilizzata per la presente ricerca, e quindi la classificazione adottata per distinguere le categorie di proprietari, non può consentire l'approfondimento del fenomeno che, pur avendo rilevanza sulla struttura fondiaria, è di natura prevalentemente aziendale.

4.3. Le vicende delle tre maggiori proprietà esistenti nel 1947

Un ultimo livello di approfondimento va rivolto al tentativo di ricostruire la storia che ha condotto il controllo di metà del territorio comunale dalle mani di tre famiglie ad un frazionamento che risulta essere diversificato per ognuno dei casi.

Intorno al 1945, esistevano tre grandi proprietà che assorbivano quasi la metà del territorio comunale di Gambassi. Come intestatari figuravano tre ricche famiglie di possidenti: gli Incontri, i Ruffo di Calabria e gli Henderson.

Tali proprietà, relativamente alla superficie da noi considerata, oggi sono quasi del tutto scomparse ed i terreni che ne facevano parte risultano ripartiti fra diversi intestatari (persone fisiche e giuridiche), quasi tutti appartenenti alla categoria dei « nuovi ricchi ».

I marchesi Incontri, ricca famiglia di nobili fiorentini, possedevano le fattorie di Pillo e del Castagno, che insieme coprivano una superficie di oltre 1200 ettari.

All'inizio degli anni '30, la proprietà fu separata in due parti, ognuna delle quali intestata a due componenti della famiglia: il marchese Gino prese esclusivo possesso della fattoria di Pillo, mentre Carlo Lodovico, suo nipote, della fattoria del Castagno.

(11) Un lavoro di S. Brusco [6] recentemente pubblicato, analizzando l'agricoltura nel comprensorio di Modena, propone anche alcune considerazioni fra la forma di gestione aziendale ed il titolo di possesso dei terreni. Il metodo di classificazione dei dati, viste le diverse finalità del lavoro, non consente alcun paragone con le informazioni da noi ottenute.

Il primo era un notevole del tempo, uomo di grande evidenza negli ambienti mondani ed aristocratici e membro del Parlamento italiano; il secondo rivestì più volte la carica di Podestà di Gambassi, del quale aveva auspicato, e probabilmente influenzato (12), insieme allo zio, la ricostruzione a comune autonomo, distaccato da Montaione (13).

Alla morte di Gino, che non aveva discendenti, il nipote ereditò la fattoria di Pillo e la proprietà venne quindi a ricostruirsi come in precedenza.

Questi si trovò comunque in evidenti difficoltà, in quanto nell'asse ereditario vennero a pesare gli ingenti debiti contratti in precedenza dallo zio, provocati sia dalle sue considerevoli spese personali sia da alcuni tentativi da lui effettuati in campo imprenditoriale tutt'altro che positivi.

Per far fronte a tale situazione, la fattoria di Pillo venne così ceduta, nell'immediato dopoguerra, ad un ricco industriale lombardo del settore della plastica, il cui figlio ne è tuttora proprietario. Stessa sorte ebbe, di lì a poco, la fattoria del Castagno, che però venne ceduta a più persone. La parte più consistente (circa 500 ettari), comprensiva anche della villa, fu acquistata in società da due industriali, i quali, prima ne cedettero una parte (80 ettari) ad altri industriali, e poi decisero di sciogliere la società. In seguito alla divisione una parte fu venduta a dei lanieri di Prato, che tuttora ne sono proprietari, l'altra parte rimase intestata ad uno dei vecchi soci.

Il rimanente della fattoria venne ceduto in varie parti a soggetti distinti, dei quali uno solo risulta attualmente presente. Per alcuni appezzamenti abbiamo verificato ripetuti cambiamenti di proprietà, nell'ordine di tre o quattro nel giro di poco più di vent'anni, senza dar luogo comunque a ulteriori frazionamenti.

Concludendo, quello che fu un tempo il patrimonio fondiario degli Incontri, risulta oggi suddiviso in otto proprietà, di cui cinque

(12) SOCRATE ISOLANI, *Storia politica e religiosa dell'antica Comunità e Potestaria di Gambassi (Valdelsa)*. Tip. Giovannelli e Carpitelli, Castelfiorentino, 1924, p. 44.

(13) Gambassi venne riconosciuto comune autonomo, mediante decreto Luogotenenziale del 17 maggio del 1917, dopo un lungo periodo di annessione alla comunità di Montaione, iniziato con la riforma leopoldina del 1774. Socrate ISOLANI, *op. cit.*, p. 44 ANTONIO ANGELELLI, *Memorie storiche di Montaione in Valdelsa*. Tip. Bencini, Firenze, Roma, 1875, p. 172.

risultano intestate ad industriali, due a professionisti ed una, la più piccola, ad un coltivatore diretto.

Un'altra proprietà importante era la fattoria del Monte, situata per gran parte nel comune di S. Gimignano, i cui confini si estendevano anche nel territorio amministrativo di Gambassi per una superficie di circa 900 ettari. Ne erano proprietari, e ne sono tuttora, i Ruffo di Calabria, un'antica famiglia nobile.

Secondo le voci e le sensazioni riportate dalla gente del luogo, anche costoro sembrano aver intrapreso un certo declino economico, che li ha costretti a cedere a più riprese gran parte dei terreni.

Per quanto attiene al comune di S. Gimignano, la proprietà si è mantenuta praticamente integra, mentre nel comune di Gambassi si è ridotta in modo progressivo fino a raggiungere l'attuale consistenza di soli 23 ettari, intestati alla proprietaria dell'intera fattoria.

A partire dall'inizio degli anni '50, si sono succedute numerose cessioni riguardanti poderi ed appezzamenti di varie dimensioni. Oltre 250 ha furono acquistati da un commerciante, il quale successivamente cedette ad un imprenditore calabrese. Da questi la proprietà passò ad un avvocato di Firenze, il quale poi a sua volta, nel 1972, decise di vendere ad una società di persone.

Altri 100 ettari, venduti nell'immediato dopoguerra ad un industriale del settore delle pelli di Santa Croce sull'Arno, hanno in seguito cambiato altri due proprietari prima di essere definitivamente acquistati nel 1976 da un industriale tessile di Prato.

Il rimanente della fattoria situato nel comune di Gambassi, fu venduto in numerose parti, di consistenza inferiore rispetto ai due casi sopra esaminati, a diversi soggetti, dei quali solo una minoranza ne ha conservato la proprietà sino ai giorni nostri; più comunemente abbiamo assistito a situazioni in cui si sono verificati almeno due passaggi di proprietà.

Non considerando gli appezzamenti inferiori a 5 ettari, la vecchia proprietà dei Ruffo di Calabria risulta attualmente suddivisa in 14 proprietà distinte, delle quali sono intestatari 6 industriali, 3 ex-mez-zadri, 2 imprenditori agricoli, un professionista, un coltivatore diretto e, come abbiamo visto, l'ultima discendente della famiglia.

Caratteristiche ben differenziate presenta invece l'evoluzione dell'ultima proprietà: la fattoria « La striscia », della quale erano proprietari, sin dalla fine del secolo scorso, gli Henderson, una ricca famiglia inglese.

Questi, allo scoppio dell'ultima guerra, lasciarono la villa della fattoria, in cui risiedevano per buona parte dell'anno, e ritornarono nel loro paese d'origine. Da quel momento i gambassini non ne hanno saputo più niente.

Nel 1946 un legale di Firenze, mediante delega, si occupò della cessione della proprietà ad un industriale lombardo del settore della carta, il quale ne è rimasto proprietario sino alla sua morte, avvenuta quattro anni fa.

Questi attuò una sorta di suddivisione 'fittizia' della fattoria, intestandola a sette società distinte, delle quali sei, con sede a Milano, erano controllate dallo stesso industriale e dai suoi familiari; per l'altra con sede a Vaduz nel Liechtenstein non abbiamo potuto raccogliere elementi in grado di farla comprendere con sicurezza nel gruppo.

Nel 1968 la proprietà della « Galbis » S.r.l. è stata assorbita dalla « Osia » S.r.l. e quella della immobiliare « Molisa » S.r.l. dalla « Marvis » S.r.l. Dopo alcuni anni, esattamente nel 1976, la S.p.a. « Cartiera di S. Cesareo » ha ceduto la sua parte ad un'altra società, l'immobiliare « Osia, fattoria la Striscia », non omonima a quella precedentemente trovata, in quanto avente sede in Monza.

A seguito di ulteriori cessioni, l'intera fattoria, la cui superficie supera di poco i 1400 ettari, risulta attualmente posseduta da cinque società, tutte controllate dai tre figli dell'industriale lombardo, i quali hanno affidato ad un fattore il compito di occuparsi della gestione dell'attività agricola.

Volendo sintetizzare, abbiamo visto come le tre maggiori proprietà abbiano subito un'evoluzione per certi aspetti differenziata, soprattutto per quanto attiene alle modalità con cui si è giunti ad una situazione attuale caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario.

Nel caso della proprietà degli Incontri siamo di fronte ad una totale cessione del patrimonio, effettuata a più riprese, ma nel giro di pochi anni dal finire dell'ultima guerra. I Ruffo di Calabria hanno invece dimostrato una maggiore resistenza a disfarsi dei beni fondiari, probabilmente perché le loro vicende economiche assumono più l'aspetto di un lento e progressivo declino, che di un tracollo vero e proprio, come lo è stato per i primi. Lo dimostra il fatto che le loro vendite si presentano distribuite in un arco di tempo molto più ampio, che va dal 1945 ad oggi.

Due aspetti, intimamente legati fra loro, sono però presenti in tutte le tre vicende esposte: la struttura frazionata, che attualmente

mostrano le fattorie in questione, ed il numero di cambiamenti di proprietario. Va però specificato che, i frazionamenti ed i cambiamenti di proprietà avvenuti in seno alle vecchie proprietà degli Incontri e dei Ruffo di Calabria sono stati reali, nel senso che ogni nuovo proprietario subentrante non era legato, né da anteriori rapporti economici, né da stretti vincoli di parentela, a quello precedente; mentre, per quanto attiene alla proprietà degli Henderson tutto ciò è avvenuto in modo fittizio, in quanto le varie società, che si sono frequentemente alternate, erano in pratica controllate dallo stesso soggetto.

5. Conclusioni

Per concludere queste note cerchiamo di rivedere quali siano gli elementi dominanti nei tre momenti rilevati.

Nel 1947 la grande proprietà domina il territorio del comune di Gambassi; nonostante la guerra la situazione non si presenta particolarmente differente da quella che per secoli ha dominato la collina dell'Italia centrale.

Vent'anni dopo, anche questi territori hanno subito le profonde modificazioni che hanno interessato tutto il paese, ma per la proprietà fondiaria il più evidente cambiamento è rappresentato dalla scomparsa delle proprietà superiori a 500 ettari; sembra inoltre esserci un certo collegamento fra struttura della proprietà e attività produttiva agricola.

Nel 1978 infine, mentre l'analisi del numero delle proprietà dà l'impressione di una forte diffusione, l'osservazione della distribuzione della superficie fra le diverse classi dimostra un incremento della concentrazione della proprietà in una quota decrescente di proprietari. I piccoli appezzamenti si sono cioè moltiplicati ma senza alterare una struttura dominata da notevoli disparità non giustificate dalle dimensioni che le aziende agrarie possono assumere. Vi è dunque ai nostri giorni una profonda separazione fra proprietà fondiaria ed agricoltura giustificata soprattutto dal significato patrimoniale del possesso della terra.

La sostanziale separazione fra proprietà fondiaria e lavoro agricolo ha messo in luce una tendenza al congelamento della situazione esistente per i territori lontani dai centri abitati ed una mobilità

della proprietà dei terreni dell'immediata periferia dei centri di sviluppo industriale e demografico, mobilità correlata comunque all'evoluzione delle attività industriali.

A contrastare la tendenza al congelamento dell'esistente per i terreni a prevalente destinazione agricola, si sono inseriti due fenomeni altrettanto rilevanti e concordi nell'innescare una situazione di maggiore mobilità. Alcune fasce di popolazione, già legate alla terra ma indirizzatesi verso il lavoro nell'industria, hanno potuto verificare nel corso di non molti anni un sensibile aumento del loro reddito e conseguentemente del loro risparmio. Proprio grazie al loro atavico legame alla terra, si è manifestata una tendenza dell'utilizzazione del risparmio per l'acquisto di appezzamenti di terreno nelle zone d'origine. Il secondo fenomeno a cui facciamo riferimento è la crescente inflazione che, soprattutto negli anni settanta, falcidiando i risparmi monetari, depositati presso le banche ed anche quelli impiegati in titoli a reddito fisso, ha condotto a considerare il possesso di terra uno dei modi fra i non peggiori per tutelare la consistenza reale del patrimonio. Anche la terra dunque, come gli edifici, ha assunto le caratteristiche di bene rifugio che, pur manifestando una scarsa redditività in termini di rendimento come fattore della produzione, ne ha registrata in termini di valore patrimoniale.

Sono tutti questi, a nostro avviso, gli elementi in grado di spiegare almeno la maggiore consistenza delle modificazioni che si sono verificate nella struttura proprietaria.

L'indagine ha consentito inoltre la verifica di alcuni fatti più direttamente connessi alla realtà dell'agricoltura; fatti la cui evidenza può emergere in tutta la sua rilevanza soltanto attraverso l'analisi quantitativa sulla proprietà.

Ciò che si vuol esaminare è collegato alla presenza e alle modificazioni della grande proprietà fondiaria.

Il primo fatto riguarda la pressoché totale scomparsa dei *rentiers* legati all'agricoltura (o perlomeno legati all'agricoltura collinare). Per quanto riguarda il territorio che stiamo esaminando, questo primo fatto è facilmente riconducibile in parte alla scarsa redditività dell'attività agricola collinare ed in parte, probabilmente determinante, alla crisi della mezzadria, sistema di conduzione largamente prevalente fino al primo dopoguerra. La proprietà nobiliare, rappresentata da poche grandi proprietà, è cioè protagonista, contro la propria volontà, di quel fenomeno di declino tanto sociale che economico che

trae origine dal crollo di quella struttura sociale che aveva consentito il secolare permanere del contratto di mezzadria.

Il declino della proprietà nobiliare non è comunque sufficiente a spiegare la scomparsa della grande proprietà. Niente impedirebbe infatti il trasferimento *in toto* del patrimonio fondiario dai nobili decaduti alla ricca borghesia. La ricerca condotta sul posto ha consentito di verificare che uno dei motivi di tale scomparsa è di carattere relativamente « contingente » ed in particolare di natura fiscale. Sia il sistema impositivo sulle successioni — per causa di morte — sia alcune agevolazioni fiscali hanno fatto ritenere conveniente il frazionamento di alcune proprietà, suggerendo e facilitando un aumento rilevante di società (di persone e di capitali) in qualità di titolari di partite catastali diverse. Se accanto alle considerazioni svolte si prende atto della necessità di una diversificazione qualitativa nei patrimoni personali e societari, nei periodi di forte inflazione, si possono dare sufficienti ragioni per comprendere come la quota prevalente del territorio studiato sia passata dalle mani di pochi nobili ad un più ampio numero di società.

A questo punto possiamo ripresentare sinteticamente i fenomeni che hanno influito sulle modificazioni della proprietà fondiaria.

1) L'esodo dalla campagna in contrasto con il ritorno alla terra — come indicatori di aumenti di reddito.

2) L'impovertimento della redditività agricola contro la maggior sicurezza patrimoniale del bene terra.

3) La scomparsa della grande proprietà contro la diversificazione patrimoniale delle società a proprietà borghese.

Dobbiamo notare comunque che soltanto il secondo elemento di contrasto ha influenza su tutto il territorio, indipendentemente dalla classe di ampiezza delle proprietà. Il primo fenomeno infatti agisce prevalentemente su proprietà di piccola ampiezza; inoltre vogliamo sottolineare come l'esito del contrasto proposto dipenda da una serie innumerevole di circostanze; pertanto, siccome con la presente ricerca ci limitiamo a prendere atto della situazione esistente nel comune di Gambassi Terme, i risultati ottenuti devono ritenersi peculiari del territorio studiato. Per ciò che riguarda il terzo fenomeno è invece possibile giungere a conclusioni di carattere più generale anche se è necessaria una sostanziale distinzione. Non si può cioè ignorare, per questo aspetto, la redditività reale del terreno e delle aziende ad esso

connesse. Infatti laddove l'attenta proprietà borghese è in grado di individuare durature possibilità di reddito, l'aspetto patrimoniale dovrebbe assumere un ruolo preponderante e perciò la mobilità e la stabilità dell'ampiezza della proprietà fondiaria non dovrebbero distinguersi particolarmente dalla stabilità e dall'ampiezza della proprietà industriale. Laddove invece la redditività sia bassa, addirittura negativa (come per alcuni casi nell'agricoltura collinare), dovrebbe verificarsi un sensibile raffreddamento dell'esistente, collegato alla difficoltà di reperire nuovi acquirenti, o comunque una mobilità limitata a quei borghesi « affezionati » alla terra per motivi più sentimentali che economici.

CLAUDIO CECCHI
Università di Firenze

BIBLIOGRAFIA

- [1] CASATI D., *Distribuzione della proprietà terriera in provincia di Milano* (1947-1977), Università degli studi di Milano - Istituto di Economia e Politica agraria, Milano, 1979.
- [2] ISTITUTO NAZIONALE DI ECONOMIA Agraria, *La distribuzione della proprietà fondiaria in Italia*, vol. I - Roma 1956, vol. II - Roma 1948, Toscana-Roma 1947, Edizioni Italiane Roma.
- [3] Regione Emilia-Romagna, Ente regionale di sviluppo Agricolo, *La proprietà fondiaria in Emilia Romagna*, Zanichelli, Bologna, 1981.
- [4] ISOLANI S., *Storia politica e religiosa dell'antica Comunità e Potesteria di Gambass* (Valdelsa), Tip. Giovannelli e Carpitelli, Castelfiorentino, 1924.
- [5] ANGELELLI A., *Memorie storiche di Montaione in Valdelsa*, Tip. Bencini, Firenze-Roma, 1875.
- [6] BRUSCO S., *Agricoltura ricca e classi sociali*, Feltrinelli, Milano, 1978.

