



# INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

L'andamento delle quotazioni dei terreni agricoli  
RAPPORTO REGIONALE 2023

# INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

L'andamento delle quotazioni  
dei terreni agricoli

RAPPORTO REGIONALE 2023

A cura di:

Andrea Arzeni e Davide Longhitano

Gli Autori dei singoli contributi sono indicati all'interno di ciascun capitolo del volume.

L'indagine sul mercato fondiario in Italia è stata realizzata nell'ambito delle attività della Rete di Informazione Contabile Agricola (RICA) e condotta dalle sedi regionali del Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia del CREA con la collaborazione di alcuni esperti del mercato. I risultati dell'indagine sono organizzati in una banca dati di valori medi unitari dei terreni agricoli distinti per 11 tipologie di destinazioni colturali e per il bosco. Vengono inoltre rilevate le quotazioni di mercato e i canoni di affitto delle tipologie fondiarie più rappresentative dei territori regionali.

Il presente rapporto riguarda l'andamento dei valori e delle quotazioni derivanti dalle compravendite mentre l'analisi del mercato degli affitti è contenuta nel corrispondente rapporto regionale.

I rapporti di analisi, i risultati aggregati e la metodologia adottata sono disponibili nel sito:

<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario>

*Indagine sul mercato fondiario in Italia: l'andamento delle quotazioni dei terreni agricoli*

Rapporto regionale 2023

Dicembre 2024

ISBN: 978883854052.

Copyright © 2024 by CREA, Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria, Roma.

È consentita la riproduzione citando la fonte.

Foto di copertina: Andrea Arzeni

---

# INDICE

---

Introduzione	1
Piemonte	7
Valle d'Aosta	14
Lombardia	18
Trentino-Alto Adige	29
Veneto	34
Friuli-Venezia Giulia	44
Liguria	50
Emilia-Romagna	54
Toscana	62
Umbria	68
Marche	73
Lazio	78
Abruzzo	85
Molise	91
Campania	98
Puglia	103
Basilicata	109
Calabria	114
Sicilia	121
Sardegna	126

---

# Introduzione

---

di *Andrea Arzeni e Davide Longhitano*

## L'indagine del CREA

Il CREA cura l'indagine sul mercato fondiario e degli affitti i cui risultati vengono pubblicati in un apposito capitolo dell'Annuario dell'agricoltura italiana. Dal 1947, il capitolo dedicato al mercato fondiario costituisce una delle più importanti fonti statistiche, se non l'unica in ambito nazionale, in questa materia. Da quasi vent'anni i risultati dell'indagine vengono ripresi annualmente in forma estesa dalle principali testate agricole italiane.

L'Indagine è organizzata a livello territoriale dalle Postazioni regionali del CREA Centro Politiche e Bioeconomia (CREA-PB) che selezionano e intervistano i testimoni qualificati, aggiornando i prezzi medi della terra e analizzando l'evoluzione in atto nel mercato fondiario nella regione di propria competenza<sup>1</sup>. I testimoni qualificati generalmente comprendono mediatori, liberi professionisti, tecnici delle organizzazioni professionali e di enti pubblici. Le analisi annuali regionali sono pubblicate nel presente Rapporto mentre i valori fondiari sono organizzati in diverse tabelle scaricabili dalla pagina dedicata del sito del CREA<sup>2</sup>.

La metodologia di rilevazione dei prezzi della terra, rimessa a punto a partire dal 1992, viene costantemente aggiornata al fine di giungere alla stima dei valori fondiari medi regionali e conseguentemente alle variazioni annue attraverso la definizione dei valori fondiari per diverse categorie di coltura che localmente possono assumere prezzi abbastanza diversi in conseguenza delle caratteristiche dei terreni (asciutti/irrigui, grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiarie).

Malgrado i limiti dovuti alla scarsità di informazioni disponibili, è stato possibile costituire una banca dati, alimentata annualmente dai valori fondiari medi per un massimo di 11 tipi di coltura in 794 regioni agrarie.

La struttura del testo delle relazioni regionali è simile a quella dell'anno precedente. Sono state modificate soltanto le parti che richiedevano un aggiornamento o un'integrazione a seguito dell'evoluzione del mercato fondiario e di nuovi elementi informativi che si sono aggiunti di recente.

## L'andamento del mercato fondiario nel 2023

Il clima di turbolenza internazionale ha avuto effetti sui prezzi delle materie prime agricole innescando la crescita dei costi di produzione e la conseguente diminuzione della redditività dei prodotti che ha messo in difficoltà in particolare le aziende agricole meno strutturate. Gli effetti sul mercato fondiario si sono manifestati da un lato con un aumento dell'offerta di terreni marginali specie nelle aree interne e dell'altro con una crescita contenuta della domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità. L'incertezza della situazione economica sul medio-lungo periodo e l'attesa per le nuove opportunità di finanziamento del Piano Strategico della PAC 2023-

---

<sup>1</sup> Per un esame completo della metodologia adottata si rimanda a [Povellato A. \(1997\), Il mercato fondiario in Italia, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.](#)

<sup>2</sup> <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario>.

2027, hanno limitato il volume delle compravendite a favore del ricorso agli affitti da parte degli agricoltori.

Nel 2023 il prezzo medio dei terreni agricoli ha registrato, a livello nazionale rispetto al 2022, un aumento dell'1% segnale di un mercato fondiario statico senza grandi variazioni delle quotazioni delle principali tipologie colturali, attestandosi attorno ai 22.800 euro ad ettaro. I valori medi sono però significativamente diversi a livello territoriale con il massimo livello di 47.000 euro nel Nord-Est, sostanzialmente stabile, segue il Nord Ovest con circa 35.000 euro in moderata crescita (+3%), mentre valori decisamente inferiori sono rilevati al Centro ed al Sud, in media al di sotto dei 16.000 euro (Tabella 1).

Tabella 1 - Valori fondiari medi per circoscrizione e zona altimetrica nel 2023

	Zona Altimetrica					Totale	Var.% 2022-2023
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura		
Nord-ovest	9,9	17,9	32,4	104,6	43,7	34,7	3,0
Nord-est	56,6	-	45,3	30,1	43,8	47,0	0,0
Centro	9,4	24,5	15,5	17,0	23,0	15,4	0,7
Meridione	6,7	9,9	12,8	17,4	19,4	13,7	1,5
Isole	6,0	7,5	7,9	9,1	14,6	8,9	1,1
Italia	18,3	9,1	16,9	15,1	34,7	22,8	0,9
Var.% 2022-2023	0,5	0,0	1,2	0,0	1,2	0,9	

*NB: I dati presenti in questa tabella non sono confrontabili con quelli pubblicati nei volumi precedenti dell'Annuario dell'Agricoltura italiana.*

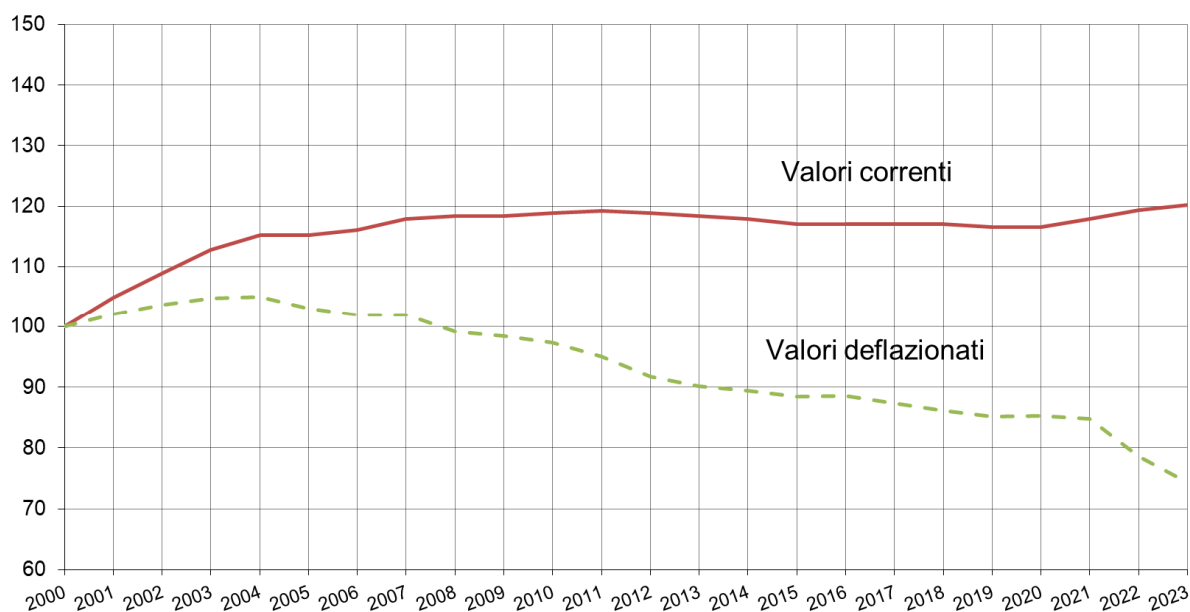
*Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.*

Secondo le stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dopo il forte recupero post-pandemia registrato nel 2021 e continuato nel 2022, le superfici compravendute di terreni agricoli non edificabili hanno avuto una leggera flessione nel corso del 2023 ritornando a livelli di poco superiori a quelli dell'anno precedente (0,5%). Questa inversione di tendenza risulta più marcata nel centro Italia (-10%) e nel Nord Ovest (-4%), mentre nelle altre ripartizioni le variazioni annuali sono positive con un picco del 9% per le Isole.

Molti sono i fattori che possono aver determinato questa generale flessione. Tra questi sicuramente hanno inciso l'inflazione e l'accesso al credito.

Il tasso di inflazione è sceso dall'8,1% del 2022 al 5,4% del 2023 ma la modesta dinamica dei prezzi della terra, rilevata dall'indagine del CREA-PB, non stata sufficiente ad evitare l'effetto erosivo sui valori in termini reali aumentando ulteriormente la divaricazione con i valori nominali (Figura 1). Questa perdita di valore reale dei terreni agricoli combinata con la generale bassa redditività delle produzioni agricole scoraggia coloro che in particolare non sono interessati ad effettuare investimenti fondiari o che non possono e/o intendono cambiare l'ordinamento produttivo.

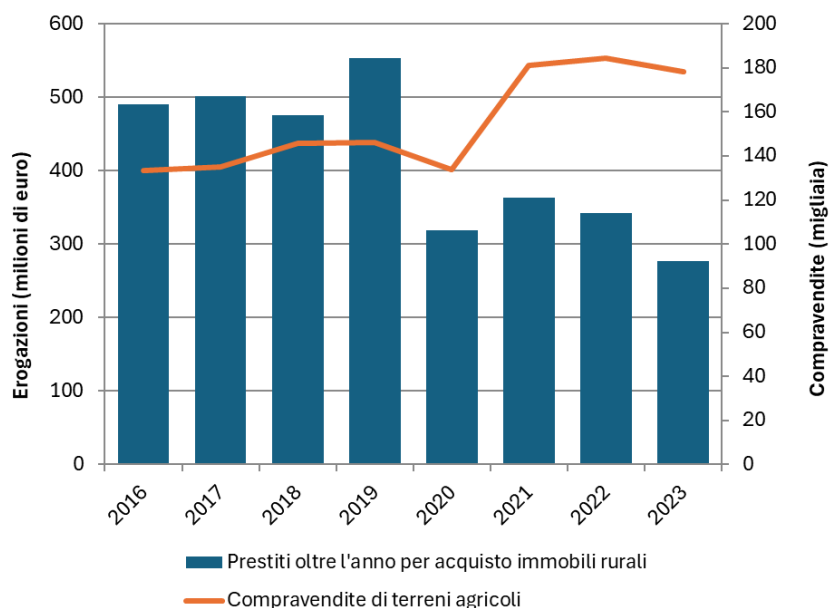
Figura 1 - Indice dei prezzi correnti e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (2000=100)



Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

Il credito erogato per l'acquisto di immobili rurali è un ulteriore segnale per comprendere il mercato. Banca d'Italia ha rilevato che le erogazioni nel 2023 si sono contratte del 19% rispetto al 2022 attestandosi attorno ai 280 milioni di euro rispetto ai circa 340 milioni dell'anno precedente. L'andamento degli ultimi anni conferma la ripresa post-Covid che però si è subito affievolita mentre le compravendite hanno continuato ad aumentare per poi ridursi nel 2023 (Figura 2). Da questo andamento sfasato temporalmente sembra emergere che la disponibilità di liquidità adeguata rappresenti un rilevante ostacolo per gli investimenti fondiari.

Figura 2 - Numero di compravendite di terreni agricoli e prestiti erogati per l'acquisto di immobili rurali



Fonte: Consiglio Nazionale del Notariato, Dati Statistici Notarili; Banca d'Italia, Bollettino statistico.

In un contesto generale di sostanziale equilibrio del mercato, gli scambi sono risultati più vivaci nelle aree agricole con maggiore redditività delle colture, con punte estreme toccate nelle zone viticole e frutticole del Nord. All'opposto la situazione nelle aree interne e montane dove la prevalente offerta di terreni non trova risponidenza sul mercato.

Gli acquirenti sono in prevalenza imprenditori agricoli che intendono ampliare le superfici da coltivare; presenti anche operatori extra-agricoli ed in generale privati alla ricerca di investimenti a basso rischio anche se poco remunerativi. Sporadico ma crescente l'interesse per l'impiego di terreni per attività extra-agricole quali quelle per la produzione di energie rinnovabili. Sul fronte delle vendite, sono gli agricoltori in fase di cessazione delle attività i soggetti più attivi seguiti dai proprietari terrieri privati spesso eredi di appezzamenti che non hanno interesse a coltivare. Le transazioni immobiliari sono avvenute principalmente attraverso un professionista di settore ma è ancora diffuso l'accordo tra le parti senza l'intervento di intermediari.

Malgrado l'incertezza per la variabilità dei prezzi dei prodotti e dei fattori, causata dalle turbolenze sui mercati internazionali (conflitti, dazi e vincoli alle esportazioni), a cui si aggiungono gli eventi climatici estremi, la percezione sull'andamento futuro degli operatori del mercato è quella di una sostanziale stabilità dei prezzi della terra con una leggera ripresa in alcuni ambiti settoriali e territoriali circoscritti. Questo moderato ottimismo deriva dall'avvio del nuovo periodo di programmazione della PAC 2023-2027 in quanto, sebbene non abbia avuto particolari effetti nel primo anno di applicazione, è probabile che impatterà sulla mobilità fondiaria almeno per quanto riguarda gli interventi più strutturali previsti nei documenti di programmazione regionali (CSR).



## Appendice statistica

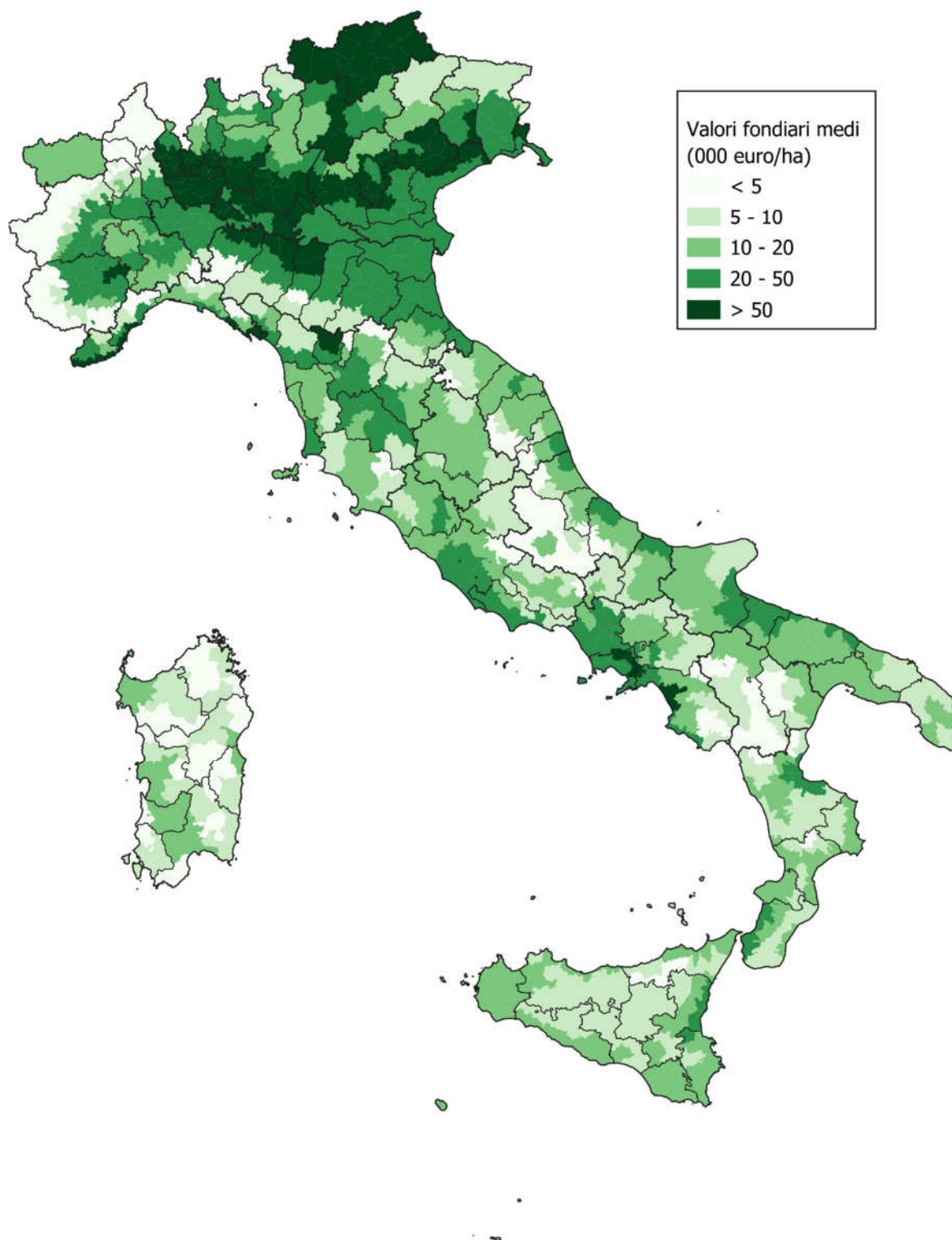
Tabella 2 - Valori fondiari medi nel 2023 (migliaia di euro per ettaro di SAU)

	Zona altimetrica					Totale	Var. % 2023/2022
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea	pianura		
Piemonte	2,4	-	23,7	-	28,9	21,8	2,8
Valle d'Aosta	13,5	-	-	-	-	13,5	3,8
Lombardia	19,3	-	60,8	-	54,0	49,2	3,1
Trentino-Alto Adige	82,4	-	-	-	-	82,4	0,1
Veneto	13,9	-	104,7	-	50,0	53,0	-1,1
Friuli-Venezia Giulia	6,2	-	26,6	33,6	39,9	35,4	2,3
Liguria	8,5	17,9	19,9	104,6	-	39,8	1,5
Emilia-Romagna	5,6	-	22,4	29,5	39,2	32,1	0,3
Toscana	17,1	24,5	19,6	13,9	18,3	18,3	1,1
Umbria	8,3	-	14,1	-	-	12,6	1,6
Marche	6,1	-	11,2	18,9	-	13,6	0,0
Lazio	6,9	-	12,8	16,1	25,5	14,7	0,7
Abruzzo	5,7	-	14,1	20,6	-	11,3	0,9
Molise	9,5	-	14,6	21,6	-	14,1	-1,4
Campania	7,9	-	15,4	25,7	46,9	18,0	1,1
Puglia	8,5	-	13,9	13,2	16,4	15,1	1,3
Basilicata	5,0	3,7	9,0	-	12,7	7,9	6,8
Calabria	7,3	10,7	11,0	15,8	20,0	13,2	0,0
Sicilia	6,7	7,5	9,5	12,6	15,9	10,2	1,0
Sardegna	4,8	-	6,0	5,6	13,6	7,3	0,0
Italia	18,3	9,1	16,9	15,1	34,7	22,8	0,9
Var. % 2023/2022	0,5	0,0	1,2	0,0	1,2	0,9	

NB: I dati presenti in questa tabella non sono confrontabili con quelli pubblicati negli anni precedenti a seguito di un aggiornamento della Banca dati dei valori fondiari.

Fonte: CREA, Banca Dati dei Valori Fondiari.

Figura 3 – Valori fondiari medi nel 2023 per regione agraria (migliaia di euro per ettaro di SAU)



Fonte: CREA, Banca Dati dei Valori Fondiari.

---

# PIEMONTE

---

di Ilaria Borri

## 1. Quadro generale

Anche nel 2023 a livello regionale il prezzo medio della terra mantiene tassi di crescita positivi, segnando un 2,7%. Sono generalmente i terreni atti a coltivazioni vitivinicole di pregio e quelli destinati a seminativi irrigui che fanno registrare degli aumenti, seguiti dai frutteti delle zone vocate; per quanto riguarda i seminativi non irrigui, a fronte dei persistenti fenomeni siccitosi degli ultimi anni, si è di fronte a una situazione divergente: o suscitano ancora interesse per la semina di cereali vernini o a bassa richiesta idrica (ad esempio la soia) o non hanno mercato ma vengono comunque tenuti per destinarli alle rotazioni colturali, anche nell'ottica del rispetto delle nuove regole imposte in rispetto dei criteri di condizionalità ambientale legati alla PAC 2023-2027

Anche nel corso del 2023 le zone più dinamiche sono state quelle legate alle produzioni che risultano più redditive, come, ad esempio, le zone vitivinicole DOC e DOCG, gli areali frutticoli e orticoli. Nel Cuneese, nelle zone "nobili" della Bassa Langa, in realtà i prezzi risultano talmente alti da suscitare più gli interessi di grandi investitori (anche fondi esteri) interessati all'acquisto di intere aziende a corpo e non solo dei terreni vitati. Nelle altre zone vitivinicole del Novarese, Vercellese, Biellese e Alessandrino, le quotazioni dei terreni risultano più alla portata degli imprenditori agricoli e il mercato si mantiene più attivo. Una discreta dinamicità si riscontra inoltre nelle zone frutticole del Saluzzese e quelle atte a orti e seminativi irrigui delle pianure più fertili e vocate. Per il resto il panorama generale rimane comunque relativamente statico con una prevalenza di domanda, soprattutto nelle zone dove la pressione antropica è maggiore e nelle aree più fertili.

Le conseguenze dell'aumento dei fattori produttivi, ma soprattutto l'imprevedibilità legata ai cambiamenti climatici, continuano a incidere sulla disponibilità di liquidità e produzione delle aziende agricole e quindi anche sulla propensione agli investimenti, sebbene, in talune situazioni, per compensare le mancate produzioni si cerchi di aumentare le superfici a disposizione delle aziende.

L'inflazione, che nel corso dell'anno ha implicato un aumento medio dei prezzi al consumo del 5,7%, non ha inciso in alcun modo sull'aumento del prezzo della terra.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Dal punto di vista agricolo, il Torinese risulta essere un territorio piuttosto eterogeneo e, per quanto riguarda l'utilizzo del suolo, sottoposto a grande pressione antropica: negli ultimi anni, infatti, secondo l'Istituto Superiore per la Protezione e Ricerca Ambientale (ISPRA), il tasso di consumo di suolo si è attestato all'8,5%. In questo contesto, il mercato fondiario mostra un livello di attività sostanzialmente invariato rispetto all'anno precedente con una prevalenza di domanda nelle zone più appetibili dal punto di vista agricolo. Le produzioni agricole possono "definire" veri e propri territori: nel Canavese (regione storico-geografica del Piemonte estesa tra la Serra di Ivrea, il Po, la Stura di Lanzo e le Alpi Graie) e più precisamente nel Chivassese, Eporediese e valli limitrofe le zone di pianura sono caratterizzate da pochi allevamenti e dalla coltivazione di foraggiere, mentre verso le zone montuose è più comune l'abbinata foraggiere più zootecnia. Nelle zone di pianura, andando verso il Lago di Viverone, i seminativi irrigui migliori hanno costi compresi tra i 15.000 e i 20.000 €/ha e si avvalgono dell'utilizzo di acqua di derivazione; andando

invece verso le zone collinari, peggiora la qualità dei terreni e aumentano i costi di utilizzo a causa di un maggior costo dell'acqua di irrigazione, definita "acqua di sollevamento" (erogata tra il 15 di maggio e il 15 di settembre, successivamente a questa data vengono applicati dei sovrapprezzi), inoltre è molto più problematica la gestione degli ungulati (soprattutto cinghiali) che risultano pressoché incontenibili, causando ingenti danni tanto da scoraggiare qualsiasi tipo di coltivazione (terreni con un prezzo di circa 7.000-8.000 €/ha). La zona di Caluso, areale del vino Erbaluce, è più vivace con giovani che provano a insediarsi, per cui i terreni atti a produzioni vitivinicole sono quotati tra i 40.000 e i 60.000 €/ha; anche la Val di Susa presenta una buona varietà di prodotti e gli espropri per il passaggio della TAV (ferrovia Torino-Lione) sembrano non impattare sui terreni destinati all'agricoltura, ma più su quelli forestali. La bassa valle del Pinerolese ricorda invece più il Carmagnolese con grandi allevamenti, orticole e frutticole. Proprio nel Carmagnolese (pianura del Po tra Carmagnola e Carignano) si segnalano i prezzi massimi relativi ai terreni destinati all'orticoltura in aumento rispetto al recente passato e, in linea generale, una prevalenza di offerta dei terreni agricoli. I seminativi irrigui sono comunque valutati tra 45.000 e 70.000 euro/ha; sempre nella pianura carmagnolese i terreni destinati all'orticoltura sono quotati tra i 60.000 e i 90.000 €/ha; al momento non vengono segnalati aumenti sebbene si ipotizzassero soprattutto nelle zone dove viene coltivato il famoso peperone<sup>3</sup> di Carmagnola, coltivato quasi esclusivamente sotto tunnel per evitare la maggior parte delle avversità climatiche e parassitarie. Per quanto riguarda i frutteti del Cavourese, alcuni testimoni riportano quotazioni molto elevate, tra i 55 e i 95.000 €/ha con picchi per casistiche particolari che raggiungono i 140.000 €/ha.

Proseguono, come in tutta Italia, le chiusure delle piccole aziende dove non c'è avvicendamento dei capo-azienda con famigliari più giovani, mentre viene segnalata una tendenza all'incremento del numero di compravendite, dove sussistono le possibilità di ricambio generazionale con nuovi innesti. Le principali motivazioni che spingono all'acquisto di terra sono legate come di consueto alle sue caratteristiche di bene-rifugio e alla necessità di arrotondamento/accorpamento della superficie aziendale in abbinamento ai titoli PAC.

Nell'Alessandrino, in una situazione di sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, il mercato risulta essere in linea con quanto rilevato nel corso del 2022. Nella pianura del Casalese i terreni atti a risaia hanno registrato un leggero aumento e sono valutati in una forbice tra 15.000 e 33.000 €/ha, valori analoghi per i seminativi irrigui della pianura alessandrina (17.000-32.000 euro/ha). Anche nel 2023 viene segnalata una certa vivacità e un interesse crescente, oltre ai prezzi, nelle zone delle colline tortonesi relativamente ai terreni utili per i vigneti di Timorasso (Colli Tortonesi Timorasso DOC) con quotazioni che si aggirano attorno ai 50.000 €/ha, oltre alle già consolidate zone vitivinicole di Gavi e Ovada.

Anche nel Cuneese il comparto agricolo si presenta diversificato: nelle zone della pianura dove insistono gli allevamenti intensivi (sia da carne che da latte), i seminativi irrigui, soprattutto nelle zone di Fossano e Savigliano e nella parte di pianura tra Fossano e Cuneo, confermano delle quotazioni incluse tra i 60.000 e i 130.000 €/ha.

Per il nocciolo si manifesta una sorta di stasi anche nelle zone tradizionali (Albese, Monregalese e Cebano), oltre che in altre zone meno vocate "conquistate" negli anni scorsi grazie soprattutto all'interesse anche incentivato dal colosso Ferrero che aveva richiesto nuovi impianti con la proposta di contratti di filiera (zone dell'Alta Langa), con i terreni atti a nocciolati quotati tra i 15 e i 30.000 euro/ha, ma fino a 27.000-44.000 €/ha nelle aree più vocate (Cortemilia e dintorni). Per quanto riguarda le zone di Langa, la Bassa Langa in particolare famosa per i grandi vini rossi

<sup>3</sup> La Provincia di Torino ha costituito un "Consorzio di tutela e valorizzazione del Peperone di Carmagnola" e realizzato un marchio che ha ottenuto il riconoscimento europeo IGP.

piemontesi, la nomina a patrimonio dell'Unesco continua a influire positivamente soprattutto sul turismo enogastronomico (in riferimento al territorio di Langhe Monferrato Roero registrati nel 2023 oltre 1.470.000 pernottamenti e oltre 660.000 arrivi<sup>4</sup>). I terreni a vigneto (soprattutto per produzioni di Barolo e, con aumentato interesse, Barbaresco) mantengono prezzi elevatissimi. È ormai noto l'interesse per queste terre da parte di grandi fondi di investimento internazionali che possono offrire cifre ritenute totalmente "fuori mercato" (sono state segnalate quotazioni fino a 4 milioni di euro all'ettaro) investendo nell'acquisto dell'intera azienda. Il rischio è quello di vedere completamente stravolta la caratterizzazione di un territorio: la zona del Barolo, per esempio, è costituita da circa 1250 proprietari di vigneti, 400 aziende, per poco più di 2.000 ettari distribuiti in 11 Comuni. Piccoli appezzamenti, aziende a conduzione familiare, un microclima particolare (ad esempio il vitigno nebbiolo, con cui si producono Barbaresco e Barolo, è caratterizzato per essere molto legato al terroir su cui vegeta, senza le capacità di adattamento che mostrano alcuni dei più noti vitigni internazionali – chardonnay, pinot nero, ecc.), una tradizione produttiva fortemente radicata sono il biglietto da visita di questi grandi vini. A quanto riferito, le quote di Langa in mano a capitali stranieri, ammonterebbero a oggi a oltre il 20%, il timore è che nel giro di alcuni anni si perda "l'identità langarola" che definisce questi paesaggi. Allo studio, dunque, l'ipotesi di costituire una sorta di fondo locale che possa intervenire per sostenere quelle imprese familiari che rischiano di essere comprate per mancanza di eredi. Parallelamente è confermato l'interesse nelle zone dell'Alta Langa dedite alla produzione dello spumante omonimo, che sta riscuotendo grande successo, e che offrono terreni a prezzi ancora accessibili, mentre le aree vocate a produzioni di rilievo mantengono invece i valori degli anni precedenti. Circa le quotazioni dei terreni orticoli del Braidese vengono segnalati degli aumenti, con una forbice inclusa tra i 75.000 e i 125.000 €/ha.

Come già detto nel dettaglio provinciale, per i terreni adatti alla viticoltura delle aree vocate (Bassa e Alta Langa, Langa Astigiana, Monferrato astigiano e alessandrino, ovadese e zona del Gavi, *etc.*) resta elevato l'interesse, sia per chi già lavora in quell'ambito sia per i nuovi imprenditori che si stanno interessando alle produzioni vitivinicole. Si conferma anche per il 2023 la tenuta dei prezzi dei vitigni a Barbera: i prezzi sono confermati in linea con l'anno scorso (28-50.000 euro/ha e nell'Astigiano anche 40.000-70.000 euro/ha). Grande interesse suscitano ancora i terreni dei vigneti sotto la DOCG Nizza che, a seguito di una revisione del disciplinare, fa da traino a un'ampia platea di vini<sup>5</sup> e si prospetta un aumento dei prezzi anche negli anni a venire stante gli ottimi risultati perseguiti (nel 2023 oltre un milione di bottiglie prodotte, più di cento i produttori che oggi rivendicano la Dop e ben 85 sono riuniti nell'Associazione produttori del Nizza). Sebbene i dati del Consorzio Asti DOCG fotografino un calo della produzione di vino Moscato del 2023 (ma al contempo sottolineino, la sostanziale tenuta rispetto alla media dell'ultimo decennio 2014-2023 (-0,9%)), i terreni sede di produzione del vitigno in questione mantengono i valori della forbice

<sup>4</sup> Fonte: Elaborazione dell'Osservatorio Turistico della Regione Piemonte su base dati Piemonte Dati Turismo (ROSS 1000).

<sup>5</sup> La cancellazione della sottozona «Nizza», che di fatto costituiva una qualificazione geografica aggiuntiva ai vini «Barbera d'Asti» DOCG (DOP) e come tale disciplinata in un apposito annesso disciplinare, non comporta, con il passaggio all'autonoma «Nizza» DOCG (DOP), alcuna variazione alla zona di produzione del «Barbera d'Asti» DOCG (DOP). Pertanto, si evidenzia che tale zona di produzione, delimitata all'articolo 3, comprende anche l'area di produzione delimitata nell'ambito del disciplinare del «Nizza» DOCG (DOP), così come comprendeva finora l'area delimitata della sottozona «Nizza». Tutto ciò, in piena conformità alla vigente normativa dell'UE e nazionale sulla protezione delle DOP e IGP che consente la coesistenza su un medesimo territorio di due o più denominazioni, purché siano disciplinate separatamente. In tale contesto, i produttori interessati potranno annualmente, al momento della vendemmia, scegliere per il relativo vigneto quale vino DOP produrre (ovviamente nel rispetto dei parametri tecnico-produttivi stabiliti nello specifico disciplinare).

inclusa tra i 70.000 e 100.000 euro/ha; inoltre con i cambiamenti climatici in atto, anche le esposizioni est e ovest (e non più solo quelle a sud) sono diventate più appetibili. In generale il vigneto DOCG rimane la qualità di coltura che presenta i più elevati valori di compravendita.

Confermato anche un interesse crescente per le zone vitivinicole vocate del Novarese, Vercellese e Biellese, Consorzio Tutela Nebbioli Alto Piemonte (circa 400 ettari), che presentano sia produzioni DOC che DOCG con un mercato in costante aumento: Gattinara (Docg), Ghemme (Docg), Lessona (Doc), Bramaterra (Doc), Boca (Doc), Sizzano (Doc), Fara (Doc), Valli Ossolane (Doc) e le più recenti Doc Coste della Sesia e Colline Novaresi. Da seguire anche che tipo di evoluzione avrà l'attenzione verso i terreni a vigneto più a ovest: Canavese Doc, Carema Doc oltre al più noto Erbaluce di Caluso Docg che hanno, tra l'altro, un loro consorzio di riferimento (il Consorzio di tutela e Valorizzazione Vini DOCG Caluso, Carema e Canavese DOC).

Le zone della pianura Novarese sono caratterizzate da una domanda preponderante; nonostante le problematiche legate alla siccità anche nel 2023 siano state numerose (sebbene non ai livelli del 2022), i prezzi dei terreni per risaia hanno subito alcuni aumenti. Da parte dei testimoni privilegiati viene anche riferita, da parte di società esterne al settore agricolo, una ricerca di terreni da destinare all'agrivoltaico che avrebbe implicato un aumento dei prezzi soprattutto in zone risicole. Nelle zone collinari, caratterizzate da una proprietà molto frazionata, come in altre zone del Piemonte è molta sentita la problematica legata agli ungulati, inoltre l'estremo frazionamento rende i terreni poco appetibili a causa degli alti costi di compravendita (spesso superiori al vero e proprio valore del terreno).

La zona floricola di confine tra il Novarese e il Verbanese è nota per la coltivazione di specie acidofile come azalee, camelie e rododendri, fiori tipici del Lago Maggiore, che ha sviluppato anche un turismo specifico, spaziando dalla mostra delle camelie ai giardini botanici di Villa Taranto alle Isole Borromee. Le produzioni floricole hanno attraversato negli anni che vanno dal 1975 al 2006 un grandissimo sviluppo economico che, ovviamente, ha avuto un effetto traino sulla dinamicità fondiaria. Successivamente il settore è rimasto parzialmente cristallizzato, tanto che ad oggi la redditività aziendale è paragonabile a quella di una quindicina di anni fa (a causa dell'aumento dei costi di produzione): blocco dei prezzi, aziende meno strutturate, minore specializzazione e qualità. Attualmente, nonostante la disponibilità di terreno nudo sia esaurita, si potrebbe acquistare a poco meno di 40.000 €/ha un terreno atto a seminativi su cui poi investire per orientare la produzione a vivaio, mentre i terreni già attrezzati hanno una quotazione inclusa tra i 30 e i 70.000 €/ha. Ad oggi in realtà è molto più probabile trovare un'intera azienda in vendita (terreno più strutture) piuttosto che la terra nuda. Quella che viene descritta dai testimoni privilegiati è la foto di un settore stanco, che necessita di chiudere un ciclo per riaprirne un altro con necessità di innovazioni (molte operazioni vengono ancora fatte a mano con conseguenti costi molto alti), riduzione del numero di aziende a favore di quelle più strutturate, ricerca dell'alta qualità

Il comprensorio risicolo (pianura a sud di Vercelli, zona delle Baragge, pianura a sud di Novara e Casalese, pianura e baraggia biellese) evidenzia ulteriori aumenti segnalati nelle pianure a sud di Vercelli e zona delle Baragge. Alcuni acquisti sono stati effettuati in parte da imprenditori agricoli, allo scopo di ampliare la maglia poderale e di ottimizzare la potenza del parco macchine disponibile e da investitori provenienti da settori extra-agricoli (in genere per superfici estese), che considerano ancora la terra come bene-rifugio. I terreni a risaia nella zona delle Baragge oscillano fra 18.000 e 40.000 euro/ha, mentre nella pianura a sud di Vercelli tra 30.000 e 55.000 euro/ha.

Rimanendo nel Vercellese, si assiste al progressivo abbandono/espianto del frutteto nell'area del Borgodalese: i terreni atti a frutteto sono quotati come i seminativi irrigui, tra i 18.000 e i 30.000 €/ha; a quanto riferito dai testimoni privilegiati, il frutteto irriguo come tipologia produttiva è destinata a sparire. Attualmente sono presenti ancora circa una cinquantina di ettari a pescheto

(essenzialmente chi coltiva e riesce a fare vendita diretta), mentre gli impianti di kiwi ormai quasi totalmente compromessi sono destinati a scomparire (con relative problematiche di estirpo, bonifica delle sovrastrutture, ecc).

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Come parzialmente già detto, nel corso del 2023 il mercato dei terreni è stato in linea con quanto accaduto nell'anno precedente, con scambi più attivi soprattutto nelle zone più vocate o a quelle sottoposte a maggior pressione antropica. Per quanto riguarda il rapporto domanda/offerta è difficile riuscire ad esprimersi in termini medi, in quanto la situazione appare molto variegata: in molti segnalano un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta; spesso poi prevale l'offerta nelle zone più marginali o dove il ricambio generazionale è più indietro, mentre prevale la domanda nelle zone più attive e più interessanti dove vengono praticate le attività che riscuotono maggior interesse.

Sebbene dal primo gennaio 2023 sia partito il nuovo ciclo di programmazione della politica agricola europea, da quanto viene riportato dagli intervistati al momento non ha avuto impatti evidenti sul mercato dei terreni. Così come accaduto con l'apertura dei primi bandi sul Complemento di Sviluppo Rurale del Piemonte, sia nel primo che nel secondo semestre, che apparentemente non hanno impattato in maniera significativa sul mercato fondiario. Presumibilmente bisognerà attendere ancora qualche mese affinché l'impianto dei bandi entri a regime e che, magari, ne vengano aperti di maggior interesse dal punto di vista degli agricoltori (ad esempio l'insediamento giovani previsto per il 2024).

### 4. Tipo di operatori

Gli operatori economici coinvolti negli scambi sono stati gli imprenditori agricoli che conducono aziende di medie dimensioni, interessati all'acquisto di parcelle di limitata estensione al fine di realizzare accorpamenti fondiari e arrotondamenti della superficie produttiva. Nel caso dei terreni coltivati a seminativi, per esempio, con una tecnologia sempre più performante spesso la disponibilità di terra è il fattore che più può essere considerato limitante per un'ottimizzazione dei fattori impiegati.

L'offerta è formata da agricoltori anziani costretti all'abbandono per raggiunti limiti di età, che cedono l'azienda in mancanza di eredi disposti a continuare l'attività, oppure da piccole aziende che non riescono più a far fronte alle spese crescenti e ai diminuiti ricavi e si vedono quindi costrette a vendere le proprietà e cessare l'attività agricola. Anche operatori extra-agricoli, proprietari non conduttori di fondi rustici, quali, ad esempio, eredi di agricoltori, vengono indicati quali offerenti di suoli agricoli. In molti casi si tratta di proprietari che, una volta liberato il fondo da vecchi affittuari, tendono a disfarsi del medesimo perché insoddisfatti della redditività del capitale fondiario o perché non in grado (per svariati motivi) di gestire la nuova proprietà agricola.

Gli acquirenti dei vigneti delle zone "nobili" sono per lo più imprenditori di aziende di medio-grandi dimensioni (per arrotondamenti aziendali), grandi industrie di trasformazione operanti nel settore vitivinicolo (per integrazione a monte) e operatori extra-agricoli che considerano quello vitivinicolo un settore in crescita sul quale investire. In alcune occasioni si punta ad acquistare l'azienda vitivinicola in toto, comprensiva quindi di terreni, piantagioni e fabbricati riattandoli anche a uso turistico approfittando dell'interesse che continua a riscuotere il turismo enogastronomico (soprattutto da parte degli stranieri). Nella zona del Canellese, per esempio, vengono segnalati in aumento gli acquisti di terreni da parte di cittadini stranieri che sono sicuramente

presenti in grande numero proprio perché giunti negli anni passati e recenti come manodopera agricola creando, in alcuni casi, vere e proprie comunità (ad esempio proprio in queste zone, è numerosa la componente macedone).

Per il Piemonte, nel 2023, secondo i dati forniti da Banca d'Italia le erogazioni per i finanziamenti oltre il breve termine in agricoltura sono state di oltre 149 milioni di euro (il dato include anche la quota destinata alla Valle d'Aosta che in rapporto è comunque minima), in calo del 18,6% rispetto al 2022. Circa il 13% è stato destinato a fabbricati non residenziali rurali, quasi i tre quarti a macchine, attrezzature, mezzi di trasporto, ecc e poco meno del 15% a finanziamenti per acquisto di immobili rurali. I dati del Piemonte risultano essere in linea con quelli dell'Italia, mentre in confronto al nord-ovest superiore di circa 12 punti percentuali la componente relativa a macchine e attrezzature ed è inferiore di 7 in rapporto a investimenti per fabbricati non residenziali rurali. In termini di consistenze, cioè i finanziamenti totali concessi e ancora non rimborsati fino all'anno di cui stiamo parlando si nota come il Piemonte nel tempo avesse dedicato una quota superiore a investimenti in fabbricati non residenziali rurali (25,5%) e acquisto di immobili rurali (28,4%).

## 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

In maniera "spot" e non sistematica, viene segnalata dai testimoni privilegiati una parziale curiosità per quanto riguarda gli impianti agrivoltaici. Nel corso del 2023, infatti, è stata approvata la proposta di decreto (D.M. 436/2023) per promuovere la realizzazione di impianti agrivoltaici innovativi all'interno degli interventi previsti dal PNRR (stanziati 1,1 miliardi di euro, con l'obiettivo di realizzare almeno 1,04 GW di impianti con sottostante coltivazione agricola - almeno 70% della superficie interessata -) per soluzioni costruttive innovative, prevalentemente a struttura verticale e con moduli ad alta efficienza che non impediscano quindi la pratica agricola sui terreni sottostanti. Elemento fondamentale della misura è il sistema di monitoraggio in quanto è previsto che queste installazioni garantiscano la continuità dell'attività agricola e pastorale sottostante l'impianto per tutto il periodo di vita utile degli impianti e che siano monitorati il microclima, il risparmio idrico, il recupero della fertilità del suolo, la resilienza ai cambiamenti climatici e la produttività agricola per i diversi tipi di colture. In attesa dell'entrata in vigore del D.M. si registrano comunque già le prime speculazioni e le pressioni all'acquisto (o all'affitto) dei terreni da parte di soggetti vocati alla produzione di energia più che all'attività agricola.

## 6. Aspettative future del mercato

Le "sensazioni" e le ipotesi circa l'evolvere del mercato dei fondi rustici per il futuro da parte degli operatori del settore sono caratterizzate ancora da un'estrema incertezza sebbene l'impressione è che non ci si aspettino grandi stravolgimenti: la poca remunerazione del prodotto agricolo (soprattutto nei casi in cui si tratti di *commodities* e non di *specialties*) e l'aumento dei mezzi di produzione intaccano la disponibilità economica delle aziende, che tuttavia risultano mediamente disponibili all'investimento in parte per aumentare la maglia poderale, e quindi le quantità prodotte, in parte perché la terra mantiene comunque la caratteristica di bene rifugio.

I cambiamenti climatici risultano essere una componente sempre più imprevedibile e sempre più impattante, sia relativamente all'aumento delle temperature che alla carenza di precipitazioni nevose e piovose e, inoltre, nel verificarsi di eventi climatici estremi e spesso distruttivi con tempi di ritorno molto ridotti. La disponibilità di acqua irrigua nei momenti in cui è necessaria, inoltre, pare essere il fattore che più può influire sulle scelte future.



Anche per quanto riguarda gli impianti agrivoltaici bisognerà valutare il decorso nell'anno: il 2 febbraio 2024 è entrato in vigore il D.M. 436/2023 di cui si accennava nel paragrafo precedente e nel corso dei primi mesi sono stati pubblicati 2 avvisi pubblici per l'accesso ai finanziamenti, uno per la partecipazione ai Registri (possibile per impianti di potenza fino ad 1 MW) e l'altro per la partecipazione alle Aste (possibile per qualsiasi impianto). Grande attesa, e anche grande incertezza, per le possibilità della nuova PAC 2023-2027 con il prosieguo dell'apertura dei vari bandi; per effetto della apertura delle domande di insediamento giovani, per esempio, ci si attende un maggiore interesse da parte delle aziende che procedono con un avvicendamento del capo azienda. Nel corso dell'anno si potranno valutare che tipo di impatto avranno gli interventi previsti dalle nuove politiche.

---

# VALLE D'AOSTA

---

di Stefano Trione

## 1. Quadro generale

In Valle d'Aosta il mercato dei terreni agricoli possiede caratteristiche particolari che lo contraddistinguono rispetto alla gran parte delle altre regioni italiane. Il sistema agricolo regionale è connotato da elementi peculiari, come l'orografia accidentata e le condizioni pedoclimatiche, che limitano la scelta delle coltivazioni e influenzano fortemente le tecniche colturali. L'alpicoltura riveste un ruolo cardine e i prodotti dell'allevamento contribuiscono per circa i due terzi al valore della produzione vendibile agricola. L'arboricoltura da frutto (essenzialmente melo) e la viticoltura, pur interessando superfici assai limitate, sono da considerarsi strategiche per la difesa del territorio e la conservazione del paesaggio montano.

La regione si caratterizza anche per la coesistenza di attività extra-agricole (soprattutto turistiche) e processi produttivi agricoli propriamente detti. Le prime influenzano in misura significativa il mercato dei fondi rustici, che sovente raggiunge quotazioni molto elevate. Pure la vicinanza ai centri abitati e la relativa classificazione urbanistica influiscono sul valore dei fondi in quanto, pur essendo essi agricoli, spesso non vengono classificati in zona di tipo E (ovvero agricola) ma sono gravati da vincoli paesaggistici che tendono a far aumentare il loro valore.

Il numero di compravendite di terreni a uso agricolo in Valle d'Aosta è generalmente limitato in quanto gli agricoltori acquisiscono terreni (essenzialmente superfici foraggere) tramite contratti di affitto, piuttosto che attraverso l'acquisto.

Dall'indagine condotta in Valle d'Aosta emerge che nel 2023 la domanda di terreni è stata come sempre superiore all'offerta mentre il numero delle compravendite si è mantenuto sui livelli, relativamente contenuti, dell'anno precedente per le ragioni che verranno esposte più avanti. I prezzi dei terreni sono rimasti generalmente immutati o sono andati incontro a lievi aumenti per talune tipologie colturali (specialmente prati e coltivazioni permanenti) ma esclusivamente nelle aree maggiormente accessibili, meglio esposte e dotate di impianti di irrigazione a pioggia.

## 2. Tendenze a livello territoriale

I valori di scambio sono estremamente variabili per ogni tipologia di coltura: per quanto riguarda il prato permanente di fondovalle e di *mayen*<sup>6</sup> tali valori oscillano, in genere, tra 25.000 e 80.000 euro/ha. I valori citati sono indicativi del potenziale prezzo di scambio delle superfici foraggere in tutta la regione, senza particolari distinzioni a livello territoriale in quanto esso dipende, essenzialmente, dall'esposizione e dalla possibilità di accedere alle strutture irrigue, oltre che, naturalmente, dalla possibilità di provvedere agevolmente con mezzi meccanici alle operazioni di sfalcio e di raccolta dei foraggi. Per quanto concerne i prati permanenti, le quotazioni più basse si riferiscono, dunque, ai prati non irrigui o irrigabili per scorrimento, nonché a quelli localizzati in aree esondabili, sia della valle centrale che delle valli laterali. Le quotazioni più elevate attengono ai prati localizzati nella valle percorsa dalla Dora Baltea dotati di impianti di irrigazione a pioggia; prezzi ancora più elevati, fino a 120.000-150.000 euro/ha sono pagati per acquisire a fine di arrotondamento parcelle a prato e a prato pascolo di modestissima entità.

---

<sup>6</sup> Il *mayen* è l'azienda localizzata a quota intermedia tra il fondovalle e l'alpeggio, ad altitudine compresa tra 1000 e 1700 m s.l.m., dotata di fabbricati e di superfici foraggere sfalciate e pascolate.

I valori attribuibili ai pascoli sono anch'essi estremamente variabili a seconda dell'esposizione e della quota, nonché dell'accessibilità. I terreni classificati come "pascolo" nei fondivalle e nei *mayen* possono spuntare quotazioni piuttosto elevate (15.000-25.000 euro/ha), ma nel caso del "pascolo fertile" (secondo la classificazione adottata a fini amministrativi in Valle d'Aosta) d'alpe si ritengono congrui valori aggirantisi intorno ai 10.000 euro/ha. È bene sottolineare che, in quest'ultimo caso, si tratta di una stima approssimativa in quanto gli alpeggi sono venduti "a corpo" e il loro valore è commisurato non tanto all'estensione, quanto piuttosto al numero di capi bovini adulti che in esso possono essere monticati durante la stagione primaverile-estiva, per un periodo che varia tra i 100 e i 140 giorni a seconda dell'altitudine e delle condizioni di fertilità dei pascoli oltre che, naturalmente, alle condizioni delle strutture (stalle, casera, ecc.).

A ragione del buon andamento di mercato delle produzioni vinicole regionali della DOP *Valle d'Aosta-Vallée d'Aoste* le superfici vitate e quelle nelle quali è possibile impiantare il vigneto sono oggetto di forte richiesta, e nel 2023 i relativi prezzi sono andati incontro a un moderato aumento. Per il vigneto un valore fondiario ritenuto equo oscilla tra 40.000 e 90.000 euro/ha, ma il prezzo dei vigneti DOP nelle aree vocate alla produzione di vini di particolare pregio, specialmente della media e alta Valle, può in alcuni casi, per parcelle di modesta entità, raggiungere anche i 150.000-200.000 euro per ettaro.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Oltre al vigneto, in Valle d'Aosta si registra un'elevata domanda potenziale riferibile, specialmente, alle tipologie "prato irriguo" e "pascolo fertile" ma, come già detto, tale domanda è destinata a rimanere in larga parte insoddisfatta stante l'esigua quota di terreni messi in vendita. Si segnala che nel 2023 molti agricoltori hanno differito l'acquisto di terreni in attesa dell'emissione del bando<sup>7</sup> relativo all'intervento 4.1.1 "Sostegno agli investimenti nelle aziende agricole" del PSR 2014-2022 della Valle d'Aosta, il quale prevede l'incentivazione degli investimenti volti al miglioramento delle prestazioni e della sostenibilità globali delle aziende agricole. Tra le voci di spesa ammesse a beneficiare dell'aiuto è, infatti, anche l'acquisto di terreni, seppure nel limite del 10% della spesa totale ammissibile dell'investimento complessivo<sup>8</sup>.

Un'altra tipologia di intervento in grado di influenzare<sup>9</sup>, in una certa misura, il mercato fondiario in Valle d'Aosta è l'azione intesa a favorire l'infrastrutturazione rurale e il riordino fondiario, di cui all'art. 8 "Aiuti per la ricomposizione fondiaria dei terreni agricoli" della L.R. n. 17/2016 "Nuova disciplina degli aiuti regionali in materia di agricoltura e di sviluppo rurale".

<sup>7</sup> I bandi relativi all'intervento 4.1.1 "Sostegno agli investimenti nelle aziende agricole" sono stati emessi negli anni 2017, 2018 e 2020. Un ulteriore bando è stato emesso nel 2024 (con scadenza per la presentazione delle domande al 20/05/2024) in relazione all'intervento 4.1.1...Next Generation EU del PSR 2014/22, finalizzato anch'esso a sostenere gli investimenti nelle aziende agricole.

<sup>8</sup> Poiché questa misura sarà reiterata attraverso l'intervento SRD01 "Investimenti produttivi agricoli per la competitività delle aziende agricole" del CSR 2023-2027 della Valle d'Aosta, gli agricoltori auspicano che venga innalzata la percentuale della spesa ammissibile riservata all'acquisto di terreni (come detto, ad oggi pari, al massimo, al 10% dell'investimento globale) ritenendo che ciò possa determinare un apprezzabile incremento delle compravendite.

<sup>9</sup> I testimoni qualificati ritengono che la presenza di un comprensorio perfettamente sistemato e irrigato, con parcelle di dimensioni adeguate, conseguente all'azione di riordino è in grado di influenzare positivamente il mercato locale dei fondi rustici.

La legge regionale 37/2021<sup>10</sup> ha introdotto rilevanti modificazioni alla legge regionale 20/2012 al fine, tra l'altro, di superare l'annoso problema delle particelle catastali dei fondi oggetto di riordino di proprietà di persone irreperibili, sconosciute o decedute senza eredi stabilendo, in particolare, che l'approvazione del Piano di riordino fondiario da parte della Giunta regionale costituisce vincolo preordinato all'esproprio ed equivale ad atto di dichiarazione di pubblica utilità ai sensi della legge regionale sugli espropri<sup>11</sup>. Inoltre, con deliberazione n. 819 del 18 luglio 2022 la Giunta regionale della Valle d'Aosta ha approvato le linee guida a supporto dei Consorzi di miglioramento fondiario interessati dai 21 riordini finanziati, per proseguire l'iter che porterà al completamento dei riordini fondiari in corso.

L'azione di riordino è, dunque, proseguita nel 2023 e i Piani presentati da due Consorzi di miglioramento fondiari – il CMF “Enfer”, nel comune di Arvier e il CMF irriguo “Saint-Christophe”, nell'omonimo comune – hanno raggiunto uno stadio avanzato nell'iter procedurale (pubblicazione dell'avviso di deposito del Piano presso la sede dei Comuni su cui insistono i terreni oggetto del riordino) e un terzo Consorzio (“Hône-Bard”) è pure esso avviato verso una rapida approvazione degli interventi programmati di ricomposizione dei fondi.

Al fine di accelerare e agevolare la realizzazione dei riordini assume particolare rilievo il disposto della deliberazione della Giunta regionale n. 154 del 19 febbraio 2024 attraverso la quale sono stati approvati nuovi<sup>12</sup> criteri di applicazione della legge regionale 18 luglio 2012, n. 20, applicabili ai 21 riordini fondiari individuati dalla DGR 9/2016. Si tratta, in particolare, di indicazioni volte a garantire una più rapida liquidazione dei fondi spettanti ai CMF, mediante acconti commisurati al compimento di una o più fasi del procedimento di riordino, allo scopo di portare a termine nel più breve tempo possibile le procedure legate ai 21 piani di riordino finanziati.

#### 4. Tipo di operatori

La compravendita di terreni nel 2023 ha riguardato specialmente agricoltori in veste di acquirenti e soggetti privati (ex agricoltori, proprietari non più interessati al possesso di beni tassati che non danno reddito) in qualità di venditori. Le aziende agricole ad indirizzo viticolo, frutticolo e orticolo sono quelle maggiormente interessate all'acquisto di terreni mentre tra gli allevatori si osserva la tendenza ad acquistare i terreni da parte di chi già li conduce in affitto.

#### 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

In Valle d'Aosta è da tempo in corso l'adeguamento dei Piani Regolatori Generali Comunali al Piano Territoriale Paesistico, approvato dal Consiglio Regionale con legge regionale n. 13 del 10 aprile 1998 “*Approvazione del Piano Territoriale Paesistico della Valle d'Aosta (PTP)*”<sup>13</sup>. Le norme

<sup>10</sup> Si rimanda al Rapporto 2021 per un'esauritiva rappresentazione delle novità introdotte dalla L.R. 22 dicembre 2021, n. 37 “Disposizioni collegate alla legge di stabilità regionale per il triennio 2022/2024. Modificazioni di leggi regionali e altre disposizioni” che modifica la L.R. 18 luglio 2012, n. 20 “Disposizioni in materia di riordino fondiario”.

<sup>11</sup> Legge regionale 2 luglio 2004, n. 11 “Disciplina dell'espropriazione per pubblica utilità in Valle d'Aosta”.

<sup>12</sup> In sostituzione di quelli contenuti nella DGR n. 1143 del 23 agosto 2019, ora revocata.

<sup>13</sup> Valutandosi che “il tempo trascorso dall'approvazione del PTP e l'avanzamento del processo di adeguamento dei piani regolatori generali comunali alla L.R. 11/1998 e al PTP stesso può essere considerato pressoché concluso” con DGR n. 1067 del 19/09/2022 (*Determinazioni circa l'avvio del processo di riconsiderazione del Piano territoriale paesistico della Valle d'Aosta (PTP), approvato con L.R. 13/1998 e di revisione della L.R. 11/1998 “Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta*) è stato avviato il processo di revisione del PTP al fine di aggiornare il documento di piano e il quadro normativo a esso collegato per tenere conto del nuovo contesto ambientale

imposte dall'Amministrazione regionale sono piuttosto severe e sussistono pochi spazi per gli Enti sub-regionali nel derogare alle medesime.

Al PTP della Valle d'Aosta deve essere attribuito il grande merito di agire su scala regionale e di dare indirizzi chiari per il mantenimento di certi tipi di coltivazione in determinati ambiti territoriali. In tal senso il PTP ha svolto e svolge un'azione calmieratrice dei prezzi dei fondi rustici che, com'è ovvio, non sono sempre e soltanto legati al loro valore agricolo, ma dipendono spesso dall'attesa edificatoria nutrita dai proprietari/venditori.

Inoltre, al rispetto delle norme di attuazione del PTP (per esempio, nella predisposizione dei Piani regolatori comunali o di altri strumenti di pianificazione urbanistico-territoriale locali) viene attribuita la crescente consapevolezza riguardo alla necessità di ridurre lo spreco di suolo agricolo, vale a dire dal progressivo espandersi, anche nelle aree rurali, di edifici, capannoni, cantieri, aree pavimentate, etc.

## 6. Aspettative future del mercato

Nel 2024 l'avvenuta emanazione del bando relativo all'intervento 4.1.1\_Next Generation EU del PSR 2014/22 (di cui si è detto in precedenza) potrebbe favorire l'acquisto di terreni da parte degli agricoltori valdostani intenzionati ad ampliare la maglia poderale che dispongono di sufficiente liquidità.

Nel 2024 le imprese vitivinicole già in possesso di idonee superfici potrebbero cogliere l'opportunità di espandere il vigneto in virtù dell'innalzamento a 30 ettari (in precedenza, 5 ettari poi portati, in deroga, a 10) della superficie minima garantita alle Regioni per l'impianto di nuovi vigneti<sup>14</sup>. Se, così come auspicato dagli operatori del settore stante la forte richiesta di vini DOP locali, l'aumento della possibilità di nuovi impianti fosse confermato anche in futuro potrebbe indurre i vitivinicoltori valdostani a incrementare la superficie vitata aziendale attraverso l'acquisto di terreni (prati, pascoli e incolti).

---

determinato dai cambiamenti climatici in atto e in considerazione dei nuovi orientamenti definiti a livello europeo e nazionale in materia di governo del territorio e tutela del paesaggio.

<sup>14</sup> DM n. 0682660 del 12/12/2023 - Settore vitivinicolo - Sistema di autorizzazioni per gli impianti viticoli - Modifica all'articolo 11, comma 2, del decreto ministeriale 19 dicembre 2022 n. 649010 - rideterminazione della superficie minima di assegnazione.

---

# LOMBARDIA

---

di Nicola Balboni<sup>15</sup>

## 1. Quadro generale

L'indagine sul mercato fondiario lombardo del 2023 evidenzia una situazione generale di stabilità rispetto al 2022, con mercati moderatamente più attivi nelle zone di pianura di agricoltura professionale e specializzata e mercati meno performanti nei quadranti settentrionali della regione. Si stima un incremento medio dei valori fondiari del 3,1%, con un prezzo medio della terra (SAU+boschi) di 45.376 €/ha. Lo stock di capitale immobilizzato nei terreni agricolo-forestali lombardi è stimato in 46,18 mld di euro.

I primi dati sull'andamento dell'annata agraria 2023 (Pretolani, 2024) evidenziano un aumento del Valore Aggiunto agricolo regionale, a prezzi correnti, del 14,8% rispetto al 2022. Il prof. Pretolani osserva che i dati 2023 appaiono globalmente soddisfacenti ma le dinamiche di quantità e prezzi dei beni prodotti e dei mezzi tecnici utilizzati sono fortemente diversificati tra i vari settori produttivi. In particolare, dopo i forti cali del 2022 dovuti all'andamento meteorologico avverso, le rese sono tornate verso i livelli consueti ma i prezzi di vendita hanno registrato quasi sempre un andamento altalenante, dato dalle tensioni sui mercati internazionali ed alla variabilità dei costi di trasporto; tensioni ancora più forti si sono verificate sui mercati dei mezzi tecnici, in particolare per i concimi e per i prodotti energetici. Diversi settori, ed in particolare quelli più presenti in Lombardia (cerealcoltura e zootecnia), hanno attraversato nella seconda metà dell'anno periodi di forte contrazione della redditività. Le continue oscillazioni dei prezzi dei fattori di produzione e dei beni prodotti, che si accompagnano alle norme più stringenti della nuova Pac, rendono più incerte e rischiose le scelte produttive da parte degli imprenditori.

Il contributo dell'agricoltura lombarda a quella nazionale è aumentato nel corso degli anni, passando dal 12,8% del 2005 all'attuale 14,5% circa.

Nel mercato fondiario l'interesse degli operatori si è concentrato negli ambiti a spiccata e consolidata vocazionalità, dove le imprese agricole sono potenzialmente in grado di conseguire redditi apprezzabili e competitivi, sia negli ordinamenti zootecnici – bovini da latte e suini –, sia vegetali – in particolare viticoli e orticoli. È opportuno ricordare che in Lombardia circa il 90% della produzione di latte bovino regionale si concentra nelle province di Brescia, Cremona, Mantova, Lodi e Bergamo e, sempre nelle prime tre province, si alleva il 76% del patrimonio suinicolo lombardo. In questi ambiti l'offerta di terreno trova velocemente acquirenti, in genere per migliorare l'efficienza d'impresa o, talvolta, per l'adeguamento alla normativa sui nitrati o per motivi fiscali.

In montagna l'abbandono dell'attività agricola rappresenta un vero problema sociale ed ambientale e lo stock di terra invenduta (e forse invendibile) è in aumento. Polverizzazione delle

---

<sup>15</sup> Oltre all'autore, le interviste sono state realizzate da Felicetta Carillo e Novella Rossi della sede regionale CREA-PB della Lombardia. Si ringraziano i testimoni che hanno partecipato all'indagine rilasciando le interviste: Acerbi Carlo, Andrea Secchin, Ardigò Renzo, Bellocchio Marco, Belloli Mauro, Benedini Marco, Bianchi Dario, Bianchi Mauro, Bilato Giampaolo, Blumer Federico, Casati Barbara, Di Francesco Paolo, Falconi Filippo, Gabriele Fustella, Gabriele Rossi, Gargano Fabio, Inversini Marco, Irene Lucchetti, Leoni Claudio, Lomboni Paolo, Lorenzo Vignoli, Losacco Antonio, Malnati Giuseppe, Marco Tonani, Masotto Giovanni, Moranda Giovanni, Oliva Antonio, Parisi Nicola Carlo, Pelizzoni Francesca, Pelucchi Federico, Perniceni Loredana, Raffaele Lodise, Rognoni Gian Luca Natale, Rovati Maurizio, Santin Renzo Giacomo, Sarigu Michele, Serena Maffina, Villa Pierluigi. La responsabilità dei contenuti rimane in capo all'autore.

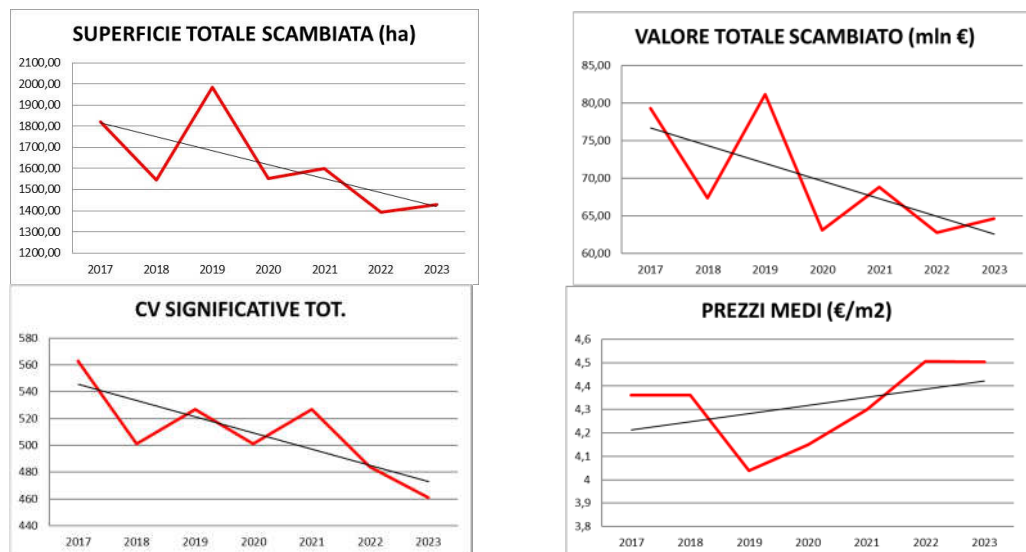
proprietà e comproprietari numerosi e talvolta irreperibili ostacolano la ricomposizione fondiaria e la stipula dei rogiti. Non solo. Queste situazioni sono spesso il preludio all'abbandono e al conseguente insediamento di arbusteti e boschi con progressiva e irrecuperabile perdita di valore fondiario. Stabili in genere le quotazioni e le compravendite per i seminativi e i prati di fondovalle, con modesti incrementi dei prezzi in alcune zone dei monti bresciani, bergamaschi e della provincia di Sondrio; i prezzi dei terreni boscati sono minimi e stabili (piccoli incrementi si sono registrati in alcune aree grazie ad nuova valorizzazione del legname da ardere), interessanti i valori delle colture specializzate di nicchia (es. piccoli frutti, officinali, orticole). In collina le quotazioni si mantengono elevate solo dove gli ordinamenti specializzati (i vigneti delle aree DOC e DOCG, le orticole IV gamma, gli oliveti e i vivai) assicurano redditi maggiori. Sporadici i casi di mobilità fondiaria che hanno interessato le grandi aziende di pianura; anche qui prevalgono in assoluto acquisti di terreni di modesta superficie, soprattutto per ampliamento della base aziendale.

## 2. Tendenze a livello territoriale

A *Mantova* nel 2023 il mercato delle terre è stato moderatamente più vivace rispetto al 2022, facendo registrare un aumento della mobilità fondiaria e del valore complessivamente scambiato; la superficie agricola compravenduta (1400 ettari) è aumentata del 2,6% rispetto all'anno precedente ed è aumentato anche il valore totale delle vendite (+2,9%, 64,6 mln di euro). Il prezzo unitario medio della terra del 2023 è però rimasto costante (+0,34%), attestandosi a 4,56 €/m<sup>2</sup>.

Naturalmente vi sono delle differenze nelle dinamiche delle diverse zone del Mantovano. I prezzi più alti si registrano nelle colline moreniche, area in cui si è avuto un aumento rispetto al 2022. Prezzi notevoli si registrano anche nella zona dell'Asolano fino a Goito e nel territorio a nord del capoluogo. L'area dove la terra vale meno è sempre il Destra Secchia, (la "punta" orientale della provincia e della regione), zona povera di infrastrutture e con un'economia poco dinamica; tuttavia, rispetto al 2022, in questa zona si è osservato un incremento significativo dei prezzi. Anche nel territorio del Sinistra Secchia, zona di produzione del Parmigiano Reggiano, i prezzi medi sono aumentati significativamente. Nel Mantovano, dove l'agricoltura è specializzata, in genere l'offerta di terreno trova abbastanza velocemente acquirenti. La redditività delle imprese specializzate e trasformatrici consente di trattenere i giovani in azienda e incentiva gli investimenti fondiari e le innovazioni di processo; tuttavia, le nuove generazioni non vedono più l'acquisto del terreno come un obiettivo prioritario, ma sono più attente alla redditività complessiva delle aziende e alla qualità intrinseca dei terreni (fertilità, sistemazioni). Comunque, anche se il denominatore comune delle motivazioni di acquisto della terra è sempre l'ampliamento della superficie aziendale (per economie di scala), le questioni dei nitrati e fiscali possono essere determinanti nelle scelte. L'esplosione dei costi dei concimi ha causato una maggior valorizzazione dei reflui zootecnici, oggi considerata una risorsa preziosa e attivamente ricercata anche dalle aziende non zootecniche. Gli acquirenti sono perlopiù imprenditori agricoli professionali di aziende a indirizzo zootecnico (latte e carne) o orticolo (meloni, insalate); nel mercato fondiario mantovano sono però presenti anche diversi operatori extra agricoli per investimenti a protezione di patrimoni. Tra gli operatori più attivi nella provincia vi è l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero. Le banche dati disponibili ci consentono di osservare con maggior dettaglio le dinamiche del mercato fondiario virgiliano. Negli ultimi sette anni la superficie totale scambiata e il valore totale delle compravendite di terreni agricoli si sono ridotti rispettivamente del 21,4% e del 18,6%; sono diminuiti pure gli atti di compravendita (- 18%). I prezzi medi dei seminativi irrigui (qualità dominante nel mantovano) sono invece aumentati del 3,2%.

Figura 4 - Principali tendenze del mercato fondiario lombardo (superfici, valori, compravendite e prezzi)



Fonte: elaborazioni dell'autore su dati della Commissione Provinciale Espropri

Il mercato fondiario mantovano è influenzato dall'andamento delle produzioni zootecniche, Grana Padano, Parmigiano Reggiano e carne suina. Attualmente le stalle hanno necessità di fare nuovi investimenti, ma i costi di costruzione sono altissimi (fenomeno noto nel mondo delle costruzioni per effetto distorsivo delle politiche sulle sovvenzioni del 110%) e i tassi di interesse per nuovi mutui sono molto alti (6-8%) e non sono accettati dagli allevatori. Le agroenergie alterano profondamente il mercato immobiliare recente, prima invece legato alla redditività del settore agricolo.

A *Brescia*, in generale, il mercato fondiario 2023 è stato moderatamente più attivo dell'anno precedente. Si scostano i terreni per vigneti nelle aree vocate (Franciacorta, Lugana), dove il trend è stato, anche quest'anno, nettamente positivo, grazie all'ottimo andamento del mercato del vino nel periodo postpandemico. In pianura invece il mercato della terra è stato meno vivace; viene segnalata l'offerta di terra nelle aree a confine con la provincia di Cremona. In generale, in provincia di Brescia prevale nettamente la domanda di terra, sia nelle aree collinari, soprattutto per i vigneti e i terreni da vitare, sia in quelle di pianura, dove domina il settore zootecnico (latte e carni), anche per la necessità di terra per i reflui zootecnici e per gli impianti di biogas e biometano; si affaccia sempre più la domanda e l'interesse per impianti fotovoltaici a terra. Nelle zone DOCG della Franciacorta è sempre particolarmente alta la richiesta di terreni per vigneti, soprattutto da parte di aziende vitivinicole locali; qui le poche superfici in vendita (l'offerta è sempre scarsa) sono in genere molto piccole, 1-2 ettari, la proprietà fondiaria è polverizzata. Mostrano valori di tutto rispetto anche i terreni ad oliveti nell'area dell'olio Garda dop. Nelle colline del Lugana talvolta comprano operatori tedeschi. In montagna i prezzi di prati e boschi sono pressoché costanti, anche se il mercato è stato un po' più attivo per la maggior richiesta di legna da ardere. È ormai assodata la presenza di soggetti industriali extra agricoli nel mercato fondiario bresciano (e non solo), soprattutto per le produzioni agro energetiche, biometano in primis, nelle zone di pianura; nei distretti vitivinicoli invece il mercato fondiario è prevalentemente locale, la presenza di player stranieri è occasionale e sporadica. In generale, prevalgono gli acquisti da parte di imprenditori agricoli professionali per l'ampliamento delle aziende. Gli indennizzi erogati per gli espropri della TAV hanno trascinato i prezzi nelle aree vicine.

Nella provincia di *Bergamo* nel 2023 il mercato fondiario è stato moderatamente più attivo rispetto al 2022, tranne nelle aree montane. In pianura e in collina il livello degli scambi è risultato



leggermente più alto. A Bergamo la terra è in forte concorrenza con i progetti di infrastrutture viarie (es. ferrovia Bergamo-Orio al Serio, tramvia Val Brembana) e di centri logistici che, oltre a causare consumo di suolo, influenzano il mercato fondiario, trascinando i prezzi (le indennità espropriative sono alte) e frenando le compravendite a scopi agricoli. Nelle zone di pianura la domanda di terra è sempre sostenuta dagli allevamenti da latte, spesso anche per il problema dei nitrati; i terreni maggiormente ricercati sono quelli ben irrigabili e meccanizzabili. Si conferma una certa vivacità del mercato e delle quotazioni nelle colline e nell'alta pianura, grazie al distretto dell'orticoltura di IV gamma. I produttori di questo settore sono in genere interessati all'acquisto di ampie superfici, dove viene consentita una buona marginalità alle innovazioni tecnologiche e agli investimenti necessari. Le compravendite di vigneti si concentrano sempre nelle zone vocate DOC e DOCG, con quotazioni in moderato aumento; la viticoltura bergamasca è spesso condizionata da produttori di origine extra-agricola ma con grandi capitali a disposizione; le aziende viticole sono però in genere di taglia medio piccola. In collina e in pianura il mercato fondiario è fortemente influenzato dalle espansioni urbane e da acquirenti extra agricoli. Nelle aree montane la situazione generale è costante rispetto agli anni scorsi, con scarsi scambi di terre. I boschi sono in gran parte di proprietà pubblica – e gli enti appaltano solo il taglio –, e quelli privati sono spesso molto frazionati e con numerosi comproprietari. Viene però segnalata una modesta ripresa dei prezzi del legname come conseguenza dell'aumento del costo degli altri combustibili fossili per il riscaldamento domestico. La pratica dell'alpeggio è sempre meno praticata. La Curia locale intende vendere parte dei propri terreni e fondi rustici.

In provincia di *Cremona* nel 2023 si osserva una maggior attività del mercato fondiario, soprattutto nella prima parte dell'anno, con un aumento delle compravendite. A Cremona il mercato fondiario è sostenuto dagli allevatori e dalle imprese dell'agroenergia, biogas e biometano innanzitutto; l'andamento positivo delle produzioni zootecniche (latte e carne) e gli impianti FER hanno influenzato il mercato locale della terra. L'entusiasmo per gli impianti fotovoltaici a terra si è smorzato alla notizia della tassazione applicata sui diritti di superficie. Incide significativamente anche la ricerca di superfici per lo spandimento di reflui zootecnici; i terreni maggiormente richiesti sono, infatti, i seminativi situati in zone non vulnerabili ai nitrati agricoli; si conferma quindi la tesi che le istanze ambientali (norme sui reflui in questo caso) orientano il mercato fondiario nei distretti zootecnici. Nella provincia di Cremona sono privilegiate le compravendite di interi fondi rustici, mentre è più difficile la cessione dei piccoli appezzamenti. Si segnalano anche in questa parte della regione acquirenti alieni al settore agricolo, interessati a grandi aziende per la protezione dei patrimoni; nel 2023 si sono avute compravendite significative da parte di operatori extra agricoli.

A *Lodi* il mercato fondiario 2023 è stato analogo a quello del 2022, con offerta in leggero calo, compravendite e prezzi costanti. La domanda di terra nel Lodigiano è trainata da aziende professionali con ordinamenti zootecnici (latte e suini), per ampliamento della superficie aziendale e per attenuare il peso della normativa sui nitrati. Il mercato fondiario locale è intimamente legato al prezzo del latte. Le zone più vicine al Milanese e quelle centrali (Terranova de Passerini, Codogno) raggiungono i valori più alti; quotazioni più basse si registrano invece nelle zone prossime al Po e al Lambro. I prezzi dei terreni sono eccessivi per le piccole aziende. Nei territori dei parchi i prati stabili sono tutelati e non possono essere rotti, il che ne altera il valore. A seguito dei recenti episodi di siccità, le aziende o i terreni ben irrigabili sono maggiormente apprezzati sul mercato locale; la presenza di fontanili valorizza i terreni. Particolarmente attive sono le aziende agroenergetiche (biogas, biometano) che fanno lievitare i prezzi della terra. Le vendite avvengono perlopiù da agricoltori anziani che escono dal settore e senza eredi, da aziende cerealicole o da

aziende da latte in crisi. La curia e le fondazioni ospedaliere cercano di vendere le loro proprietà ma i prezzi richiesti sono molto alti e faticano a trovare acquirenti.

Nel 2023 a *Pavia* il mercato delle terre è stato, in generale, stagnante, con una netta maggior offerta nelle zone collinari dell'Oltrepò ed una maggior domanda nella pianura pavese e nella Lomellina. I terreni hanno mantenuto le quotazioni precedenti. In generale non sono facilmente vendibili i prati, i seminativi ed i piccoli vigneti con difficoltà di accesso o eccessivamente declivi nelle zone collinari e montane dell'Oltrepò. Il cambiamento climatico induce un aumento dell'interesse per la viticoltura di montagna, dove però i terreni sono meno produttivi. Nonostante le enormi potenzialità (circa 3000 ettari vitati, il terzo distretto del mondo dedicato al Pinot Nero, dopo la Borgogna e la Champagne), i valori dei vigneti dell'Oltrepò sono purtroppo in calo da anni. In questo settore prevale sempre l'offerta, tanto che prosegue la colonizzazione da parte di produttori di altri distretti, veneti e bresciani in particolare. Nei distretti del riso la siccità del 2022 ha determinato un aumento della sensibilità degli operatori per i terreni ben irrigabili, ciononostante nelle zone a riso le grandi aziende o le grandi superfici sono molto ricercate, anche da soggetti extra agricoli (nella provincia di Pavia ricade il 35% circa della superficie risicola italiana, oltre l'80% di quella lombarda). Le vendite, come sempre, sono dominate da "piccoli" proprietari in difficoltà, da agricoltori (anziani e giovani) che dismettono l'attività e da eredi occupati in settori extra agricoli.

Nel 2023 il mercato fondiario dell'area di *Milano* ha visto prezzi sostanzialmente stabili; un moderato incremento viene evidenziato per i terreni per la floricoltura e il vivaismo. Sebbene si sia fortemente attenuata rispetto agli anni passati, l'attività speculativa per l'urbanizzazione trascina ancora i valori fondiari di certe zone del Milanese, soprattutto nelle aree più vicine ai margini del tessuto urbano, nell'hinterland (campagne periurbane e intraurbane) e nelle zone ad Est della città. In generale i prezzi dei terreni sono troppo alti per il settore agricolo. Sempre a livello locale, i parchi e le aree protette vincolano le attività agricole e quindi penalizzano i valori fondiari. La domanda di terreni è sostenuta da aziende zootecniche da latte, per aumentare la produzione vegetale o per la questione dei reflui, oppure per impianti di biogas. La curia di Milano sta cercando di vendere parte dei propri terreni a prezzi elevati. Valori particolarmente alti si registrano per i terreni a vigneto nell'enclave di San Colombano al Lambro. Nel territorio milanese, soprattutto nei quadranti settentrionali, si stanno affacciando sul mercato della terra società che promuovono le forestazioni di terreni agricoli a fini compensativi delle emissioni di gas serra di gruppi industriali o di particolari eventi. Nelle aree più vicine alla città viene avvertita la domanda di fabbricati e di intere cascine da parte di imprese del terzo settore e soggetti privati, meglio se con modeste superfici pertinentziali coltivabili.

Nella provincia di *Monza e della Brianza* il mercato fondiario è tuttora sostanzialmente fermo, con scarse compravendite e prezzi stabili o in moderato aumento. Questo territorio, uno dei più densamente urbanizzati d'Europa (con un alto indice di consumo di suolo), si connota per la scarsa disponibilità di terreni agricoli, per la polverizzazione degli appezzamenti e per la carenza di strutture per l'irrigazione. Qui i valori fondiari agricoli sono nettamente sostenuti da quelli delle aree urbanizzabili e i prezzi sono spesso insostenibili per le aziende agricole. L'offerta è comunque molto scarsa, gli operatori immobiliari non sono generalmente disposti a cedere le proprietà alle quotazioni delle aree non edificabili. Tra i terreni maggiormente richiesti vi sono quelli adiacenti ai vivai, settore particolarmente sviluppato in queste zone, con quotazioni ragguardevoli.

Per le province di *Como* e *Lecco* si registrano ancora prezzi stabili ed una generalizzata prevalenza dell'offerta. Qui molti agricoltori sono vivaisti che fanno anche i giardinieri; i terreni per il florovivaismo sono quelli più richiesti, ma le compravendite di questo tipo sono molto scarse. La proprietà fondiaria di terreni e boschi nel Lecchese e nel Comasco è molto polverizzata e ciò

penalizza in generale il mercato fondiario locale. Inoltre, in queste zone le superfici coltivabili sono scarse sia per la particolare orografia, sia per la grande urbanizzazione. Viene ancora percepito l'effetto della speculazione edilizia sui valori fondiari agricoli, fenomeno molto forte negli anni passati e ora meno evidente grazie alla legge urbanistica regionale del 2005. Nel Comasco viene segnalata l'espansione della viticoltura, ma che rimane sempre di dimensioni assai modeste. La presenza di numerosi parchi e di molti vincoli paesaggistici contiene l'espansione delle città e protegge le aree agricole superstiti ma, per converso, è causa di conflitti con l'agricoltura. Spesso gli acquirenti di terreni sono operatori extra-agricoli che investono nella terra con finalità hobbistiche o "agricoltori di ritorno" o neorurali, per attività agricole di nicchia, oppure agricoltori e allevatori, ma per appezzamenti – sempre di modesta superficie – limitrofi al centro aziendale. Sul fronte dell'offerta prevalgono per lo più pensionati che hanno abbandonato l'attività agricola, proprietari (eredi) non agricoltori e imprenditori agricoli con difficoltà finanziarie. L'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero sta cercando di alienare i propri fondi a prezzi contenuti. I terreni più richiesti sono i seminativi fuori dalle aree a parco in pianura e in collina, e i prati di fondovalle per la montagna.

Il mercato fondiario della provincia di *Varese* è ancora fermo e si confermano, nel complesso, le quotazioni del 2022. Prevale nettamente l'offerta, mentre la domanda di terra a scopi agricoli è molto scarsa. In ogni caso, il mercato fondiario si concentra nelle aree di fondovalle o di media collina. Solo le attività florovivaistiche sono dinamiche sul mercato fondiario locale ed i terreni vocati per questa attività raggiungono valori significativi, soprattutto se ben visibili, accessibili e irrigabili. In provincia di *Varese* le proprietà sono molto polverizzate e l'attività agricola, nel complesso, è marginale, con terreni non irrigui, ampie aree boschive e zone di fondovalle molto urbanizzate. In queste ultime il mercato fondiario soffre decisamente la concorrenza col mercato immobiliare, con dinamiche tipiche delle aree edificabili. I prezzi richiesti, trainati dai valori dei terreni edificabili, sono troppo alti per le aziende agricole e ciò rappresenta un ulteriore fattore di depressione per il sistema agricolo locale che non riesce ad accedere alla terra. I boschi, nonostante l'ampia offerta, non hanno domanda; i loro valori dipendono dall'accessibilità del lotto, ma sono generalmente abbandonati. Oltre agli agricoltori, gli acquirenti dei terreni sono spesso operatori extra agricoli, per speculazioni edilizie o per attività agricole hobbistiche, multifunzionali, agrourbane, comunque non professionali; questo tipo di imprese è molto diffuso nelle aree vicine al lago Maggiore dove contendono la terra all'agricoltura professionale. Frequentemente sono giovani neorurali che acquistano superfici molto modeste (massimo 1 ettaro) per investimenti di nicchia (es. canapa, lumache, ...). La Curia offre alcuni fondi agli affittuari a prezzi alti, con scarso successo. Cercano di vendere i piccoli proprietari cittadini o eredi non agricoltori, in genere per superfici molto piccole (circa 1000 m<sup>2</sup>).

In provincia di *Sondrio* il mercato della terra ed i valori sono rimasti quasi inalterati rispetto al 2022. La mobilità fondiaria è sempre molto scarsa e la proprietà è molto polverizzata. Il tessuto fondiario locale è stato penalizzato dagli espropri per le olimpiadi invernali del 2026. Prevale la domanda di terra, sostenuta perlopiù da imprese vivaci del settore vitivinicolo o zootecnico da latte (prati a Morbegno e a Livigno) che vorrebbero ampliare la base aziendale. La terra viene ricercata anche da *contadini part-time* per sorreggere il reddito familiare o da giovani il per primo insediamento. Molto richiesti sono i vigneti delle zone DOC e DOCG (per la viticoltura *eroica* della Valtellina), soprattutto se comodi e ampi; in genere vengono venduti piccoli terreni (2-4000 m<sup>2</sup>) già vitati con vigne vecchie che devono essere estirpate e ripiantate. Il mercato del vino della Valtellina è locale ed è difficile, anche se c'è un interesse per il Nebbiolo di montagna. Sono soprattutto le cantine locali private che comprano vigneti. Anche i prati e i pascoli sono richiesti dagli allevatori; la maggior parte degli alpeggi è di proprietà delle comunità, pochi quelli privati, e

in genere vengono affittati. Valori unitari molto interessanti sono attribuiti anche ai terreni da destinare a colture officinali e ai piccoli frutti.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Il mercato fondiario lombardo è complessivamente in equilibrio. La domanda è più frequente nei comprensori a più elevata redditività, tipicamente da parte delle imprese con ordinamenti produttivi zootecnici (bovini da latte e suini), vitivinicoli (limitatamente alle zone DOC e DOCG), orticoli (protetta – IV gamma - e di pieno campo per meloni e pomodori) e florovivaistici (nei distretti prossimi ai grandi poli urbani). Le imprese agroenergetiche sono particolarmente attive sul mercato fondiario degli areali di pianura. Prevale invece l'offerta per i seminativi non irrigui, per i piccoli appezzamenti di pianura distanti dai corpi fondiari già in conduzione e per i terreni (seminativi, prati e boschi) in alta collina e in montagna.

Come negli anni precedenti, nel 2023 ha prevalso l'investimento fondiario finalizzato a massimizzare la redditività agricola attraverso l'ampliamento delle superfici aziendali.

L'effetto della speculazione edilizia sul mercato fondiario persiste in un certo grado nei territori più densamente urbanizzati, quali le conurbazioni prossime a Milano, a Monza, alla Brianza e in alcune aree delle province di Como, Lecco e Varese. Siamo in presenza di una parte del territorio lombardo caratterizzato da massimi livelli di urbanizzazione e di densità insediativa, con agglomerazioni urbane dense e compatte, con una forte frammistione di funzioni residenziale, industriali e commerciali e da un fitto reticolo infrastrutturale; è *la città infinita* descritta da Aldo Bonomi (2004). Il sistema agricolo ed agroalimentare dell'area è caratterizzato da una fase storica di fortissima contrazione e di profonda mutazione. In queste *"campagne urbane"* (P. Donadieu, 2006) il settore primario è in grado di recepire velocemente le varie premialità offerte dalla PAC, ma tale fenomeno è sintomatico della necessità degli agricoltori locali di inseguire le integrazioni di reddito, che spesso superano i redditi prettamente agricoli. Qui sono numerosi i proprietari fondiari non agricoltori, le aziende agricole risultano fortemente frammentate e gli appezzamenti coltivati frequentemente non vengono concessi in affitto con contratti regolari. Le realtà agricole sono piuttosto modeste, mentre le dimensioni maggiori si ritrovano nella pianura milanese occidentale. Sui rilievi collinari si mantiene ancora un'agricoltura estensiva con abbondanza di prati, mentre i seminativi e le colture ad alto investimento prevalgono nella pianura. Il quadro succintamente descritto conferma la profonda crisi dell'agricoltura di queste zone. Tutto il comparto agricolo dell'alta pianura e della fascia collinare soffre della residualizzazione originata dallo sviluppo urbanistico e della minore competitività delle aree strettamente produttive. Tuttavia, in queste zone, nonostante il modestissimo contributo alla produzione agricola lombarda, si osservano valori particolarmente alti dei terreni agricoli (soprattutto se si escludono i boschi e i pascoli) rispetto ai territori più vocati per le produzioni agrarie, come Brescia, Cremona o Mantova. A Milano, Monza e nella Brianza i valori dei terreni sembrano invece correlabili all'Indice di Consumo di Suolo<sup>16</sup>. Ciò tende a dimostrare come nelle zone ad alta densità urbana i prezzi dei terreni agricoli siano effettivamente e intensamente dipendenti dalle dinamiche immobiliari dei terreni edificabili (scarsità di terra, attesa/speranza di urbanizzazione) e siano invece sganciati dal valore delle produzioni agrarie locali; i prezzi alti dei terreni sono un ulteriore fattore di depressione per il settore agricolo del posto che fatica ad accedere alla terra.

<sup>16</sup> Fonte: Progetto di Revisione Generale del Piano Territoriale Regionale, tav. C1, Regione Lombardia.

Tabella 3 – Valore dei terreni in rapporto al Valore aggiunto agricolo e al consumo di suolo

Provincia	Sup.Tot.	Valore unit. medio dei terreni	Valore Aggiunto 2021 <sup>17</sup>		Indice di consumo di Suolo
	ha	€/m2	mln di €	%	%
MILANO E MONZA	71.879	6,63	266	7,1%	45,8%
BERGAMO	76.323	6,32	246	6,6%	17,5%
LODI	52.835	5,28	199	5,3%	13,7%
VARESE	14.864	5,06	84	2,2%	30,7%
CREMONA	128.855	5,03	466	12,5%	11,1%
BRESCIA	204.691	4,93	1.044	27,9%	12,9%
MANTOVA	159.177	4,56	898	24,0%	12,1%
LECCO	11.577	4,46	69	1,8%	16,8%
PAVIA	180.300	3,56	269	7,2%	11,1%
COMO	25.994	3,27	102	2,7%	19,2%
SONDRIO	91.183	1,56	98	2,6%	3,7%
Totale	1.017.679	4,54	3.741	100%	

Fonte: Regione Lombardia

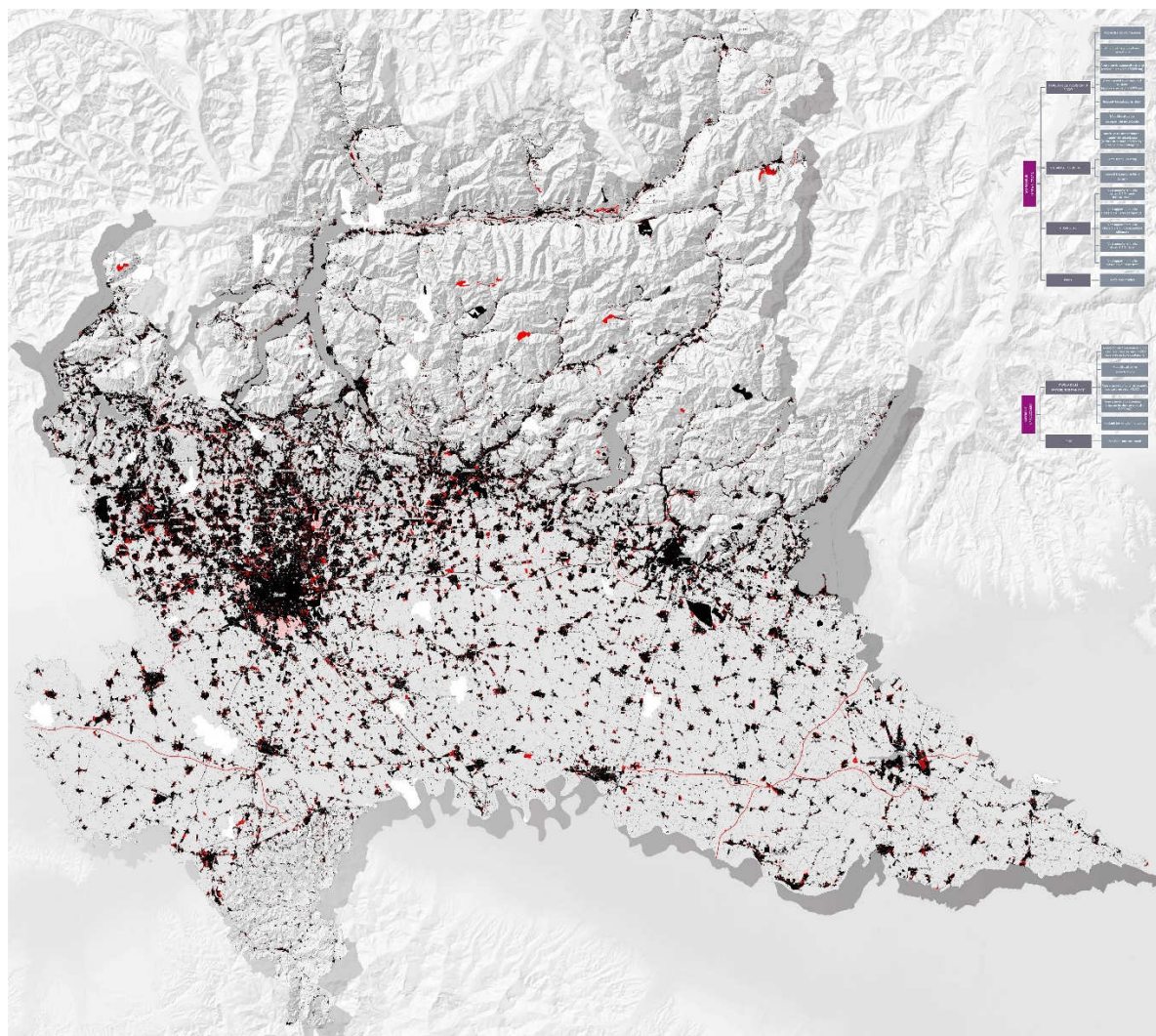
Tabella 4 – Valore dei terreni, esclusi boschi e pascoli, in rapporto al valore aggiunto agricolo e al consumo di suolo

Provincia	Sup.Tot.	Valore unit. medio dei terreni	Valore aggiunto 2021		Indice di consumo di suolo
	(senza boschi e pascoli) ha	(senza boschi e pascoli) €/m2	mln di €	%	%
BERGAMO	48.860	9,23	246	6,6%	17,5%
SONDRIO	11.554	7,69	98	2,6%	3,7%
LECCO	6.830	6,90	69	1,8%	16,8%
BRESCIA	136.411	6,84	1.044	27,9%	12,9%
MILANO E MONZA	69.344	6,79	266	7,1%	45,8%
COMO	11.352	6,76	102	2,7%	19,2%
VARESE	10.654	6,43	84	2,2%	30,7%
LODI	51.557	5,37	199	5,3%	13,7%
CREMONA	126.502	5,07	466	12,5%	11,1%
MANTOVA	156.962	4,60	898	24,0%	12,1%
PAVIA	169.927	3,74	269	7,2%	11,1%
Totale	799.954	5,52	3.741	100%	

Fonte: Regione Lombardia

<sup>17</sup> VAPB: Valore Aggiunto a prezzi di base. Fonte: R. Pretolani, D. Rama (a cura di), Il sistema agroalimentare della Lombardia, Rapporto 2022. Franco Angeli, Milano 2023

Figura 5 – Superfici urbanizzate (in colore nero) e superfici urbanizzabili (in colore rosso) in Lombardia



Fonte: Progetto di revisione generale del Piano Territoriale Regionale, tav. C1, settembre 2021

Per quanto riguarda la riforma della PAC 2023-2027 e i previsti interventi di convergenza degli aiuti al reddito agricolo, anche nel 2023 gli intervistati non hanno riportato influenze sul mercato fondiario. È probabile che queste misure, che dovrebbero portare ad una sensibile riduzione delle sovvenzioni ai redditi degli agricoltori, specialmente nelle zone di pianura, saranno percepite nel mercato della terra nei prossimi anni, in funzione anche della loro effettiva efficacia e penetrazione.

La richiesta di impianti fotovoltaici a terra non pare abbia avuto influenze sul mercato dei terreni agricoli del 2023 in Lombardia. Anche nel 2023 vi sono stati approcci, contatti e avvicinamenti da parte delle imprese energetiche ma, per quanto conosciuto, pochi contratti per l'acquisto di terra per questi scopi. Tuttavia, è assai probabile che nel prossimo futuro la richiesta di superfici per impianti FTV a terra si affacci molto concretamente nel territorio lombardo, soprattutto nelle aree prossime alle zone industriali/artigianali.

Il tasso di inflazione nel 2023 è stato piuttosto alto nei primi mesi dell'anno, per poi riportarsi su valori ordinari. I tassi di interesse sono però ancora molto alti (6-8%) e, insieme agli eccessi sui costi di costruzione, frenano la propensione per gli investimenti immobiliari. Si tende ad escludere che l'inflazione abbia avuto effetti sul mercato fondiario 2023.

## 4. Tipo di operatori

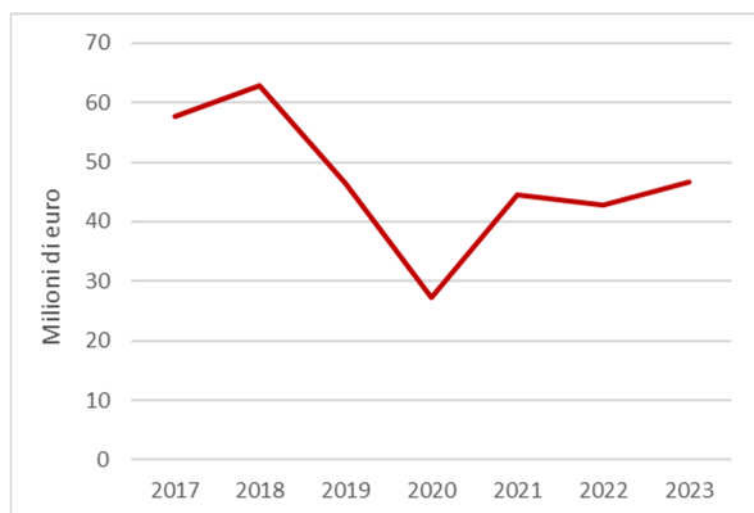
Nelle zone di pianura più vocate per l'agricoltura gli operatori che acquistano terreni sono perlopiù imprenditori agricoli professionali di aziende a indirizzo zootecnico (bovini da latte e suini) o orticolo. Le motivazioni per l'acquisto sono l'ampliamento della superficie aziendale per sfruttare economie di scala e nella prospettiva di continuità gestionale per la presenza di giovani. Il problema dell'equilibrio territoriale degli allevamenti è pure spesso una ragione per l'acquisizione di terreni. Molto attivi nel mercato fondiario di pianura gli impianti di biogas e, recentemente, per biometano. Nelle zone di collina sono le aziende vitivinicole, florovivaistiche e orticole le protagoniste del mercato.

Nelle zone più urbanizzate della regione, ovvero quelle che gravitano intorno alla grande conurbazione metropolitana milanese, gli acquisti di terreni sono spesso anche a favore di operatori non professionali, neorurali, part time o hobbistici, e di giovani per il primo insediamento. Nelle aree vicine ai grandi poli urbani, inoltre, è ancora vivo l'interesse per i terreni agricoli di investitori e speculatori in attesa di cambi di destinazione d'uso per sviluppi immobiliari.

La maggioranza delle cessioni di terreni avvengono da parte di agricoltori anziani senza successori alla guida delle aziende, o dagli eredi di questi – occupati in settori extra-agricoli e non interessati all'agricoltura –, oppure da aziende in difficoltà finanziarie. Vengono spesso segnalati gli Istituti Diocesani per il Sostentamento del Clero tra i soggetti che intendono alienare ampie porzioni del proprio patrimonio.

I dati della Banca d'Italia sulle erogazioni all'agricoltura 2023 mostrano che il 19% del credito concesso al settore agricolo in Italia si è concentrato in Lombardia (il massimo in Italia), con una somma complessivamente erogata di circa 302,5 milioni di euro. Rispetto al 2022, si registra però, anche quest'anno, un calo delle distribuzioni all'agricoltura lombarda del 12,8%. Tra queste somme, il 15% (46,6 milioni di euro) è stato concesso per l'acquisto di "immobili rurali", con un incremento del 9,3% nei confronti dell'anno precedente. I dati degli ultimi sette anni rivelano che le erogazioni in Lombardia per investimenti in immobili rurali sono diminuiti del 19%.

Figura 6 - Erogazioni per acquisto di immobili rurali in Lombardia



Fonte: Banca d'Italia

## 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Si conferma la sostanziale stabilità nelle destinazioni d'uso (agricole); marginali le richieste di trasformazione dei terreni agricoli – soprattutto se distanti dai grandi centri urbani – in aree edificabili. Nei territori maggiormente urbanizzati la legge regionale sul consumo di suolo pare centrare gli obiettivi raffreddando le attese per trasformazioni urbanistiche estemporanee di aree agricole superstiti.

Si ritiene probabile, prossimamente, l'espansione di impianti agrovoltai a terra, soprattutto nelle zone vicine a comparti produttivi esistenti o nelle aree marginali.

Le superfici boscate lombarde attualmente occupano grossomodo 700.000 ettari e sono aumentate del 4% circa fra il 2005 e il 2015<sup>18</sup>; non sono cresciute solo in estensione ma anche in volume legnoso e biomassa totale. Se dal punto di vista ambientale ciò è senza dubbio un'informazione positiva, essa evidenzia però anche l'abbandono e la crisi socio-economica delle aree montane.

Si segnala infine la diffusione, benché con superfici ancora complessivamente molto modeste, di nuovi impianti boschivi in pianura per la compensazione e la decarbonizzazione offset delle emissioni di GHG di imprese industriali.

## 6. Aspettative future del mercato

Il tema dei cambiamenti climatici inizia ad essere percepito come una realtà; la crisi idrica del 2022, proseguita fino alla primavera 2023, ha lasciato un segno profondo ed ha sensibilizzato gli operatori sull'effettiva disponibilità idrica dei terreni.

Anche le nuove fonti di energie rinnovabili (FER, biometano e agrivoltaico) dovrebbero assumere prossimamente un ruolo sempre più importante nel panorama agricolo e sul mercato fondiario, dal momento che l'Italia dipende in larga parte dall'estero per le forniture energetiche.

Dato il buon andamento dei consumi di vino dopo la pandemia si prevedono buone prospettive per i valori dei terreni nei distretti vitivinicoli di pregio (anche alle quote maggiori). Pure i terreni delle aree specializzate nell'orticoltura dovrebbero vedere buone performance in futuro, trainate dalle recenti preferenze di consumo dei cittadini verso prodotti vegetali. La cessazione del regime delle quote latte e i buoni andamenti dell'export dei formaggi lombardi (Grana Padano soprattutto) incentivano l'ampliamento delle stalle da latte professionali, le quali però necessitano di terra per l'approvvigionamento foraggero e per lo spandimento dei reflui.

Tra i fattori di depressione del mercato fondiario futuro si ricordano la PAC in diminuzione, gli alti tassi di interesse, lo scarso tasso di ricambio generazionale, soprattutto nelle aree marginali, gli alti costi dei materiali da costruzione.

## Riferimenti bibliografici

Pretolani R. (2024), Prime stime dell'annata agraria 2023 in Lombardia, presentazione del sistema agroalimentare della Lombardia 2023, Milano 25.03.24

<sup>18</sup> Carabinieri Forestali, Crea Inventario Forestale Nazionale, 2015, Trento, 2021.



---

# TRENTINO-ALTO ADIGE

---

di Luciano Fantinato<sup>19</sup>

## 1. Quadro generale

In Trentino-Alto Adige emerge un quadro variegato dell'andamento del mercato fondiario: nell'area trentina si assiste ad una stagnazione delle compravendite, fatta eccezione per la tipologia di terreni collinari destinati alla viticoltura e alla frutticoltura, mentre nel territorio altoatesino a fronte di una sostanziale stabilità del mercato dei terreni a seminativo, a prato, a prato-pascolo e a bosco, si è riscontrato un aumento della domanda di terreni vitati ed è stato percepito invece qualche timido segnale di calo della domanda di terreni dediti alla frutticoltura, legata in particolare modo alla coltivazioni delle cultivar più tradizionali. Le dinamiche sopra descritte non hanno tuttavia generato una variazione delle quotazioni dei terreni in Alto Adige mentre nell'areale trentino a fronte di una stabilità delle quotazioni dei seminativi e delle foraggere si sono riscontrate variazioni positive nel comparto della viticoltura e della frutticoltura in particolare nell'area della Val di Noce (mediamente +1%).

Le dinamiche riscontrate nell'anno 2023 non hanno modificato le caratteristiche strutturali del mercato nelle due province caratterizzato, in particolare nell'area altoatesina, da elevate quotazioni dei terreni generati da una ridotta propensione alla vendita, una bassa offerta di terreni agricoli in un contesto orografico prevalentemente montano, una elevata parcellizzazione e frammentazione della proprietà e una buona remunerazione dei terreni oggetto di procedimenti espropriativi necessari per l'attuazione delle opere pubbliche che spesso vengono reinvestiti ancora in investimenti fondiari.

## 2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Trento*, nell'anno 2023, sono stati segnalati incrementi delle quotazioni dei terreni vitati e con frutteti (circa +1%) in particolare nell'area collinare della Val di Noce. Lungo l'asta dell'Adige il prezzo dei vigneti DOC si assesta intorno ai 250.000 euro/ha, in presenza tuttavia di una elevata variabilità dell'area di riferimento (i vigneti posti a nord di Trento in genere sembrano essere maggiormente apprezzati) e della situazione orografica. I vigneti in piano in genere non superano i 315.000 euro/ha mentre quelli posti in collina riescono a spuntare quotazioni intorno ai 400.000 euro/ha in particolare sempre nell'area a nord di Trento per arrivare anche vicino ai 500.000 €/ha in quelle situazioni ove l'orografia permette una completa meccanizzazione delle operazioni colturali. Quotazioni a parte sono riservate invece ai vigneti della Piana Rotaliana, pianura alluvionale tra il Fiume Adige e il Torrente Noce situata a Nord di Trento, le cui quotazioni medie hanno subito un ulteriore incremento assestandosi su valori medi che possono oscillare da 550.000 €/ha a 600.000 €/ha. Qualche assestamento positivo è stato registrato anche i valori dei terreni con frutteto. Nella Val di Non, ad esempio, le quotazioni più frequenti dei terreni più vocati si assestano su un valore medio pari a 280.000 euro/ha, oscillante da valori minimi pari a 270.000 euro/ha a valore massimi che arrivano anche a superare i 430.000 euro/ha. Particolarmente apprezzati i frutteti nell'area del comune di Villa d'Anaunia (ex comuni di Tuenno, Tassullo e Nanno) ove, in presenza di impianti irrigui ben strutturati, le quotazioni

---

<sup>19</sup> La presente relazione è stata redatta con il contributo fattivo delle persone elencate di seguito: Paolo Bega, Andreas Mayr, Guido Sicher, Herman Stuppner. La responsabilità dei contenuti rimane in capo all'autore.

possono avvicinarsi anche a 600.000 €/ha. Scendendo verso la Val d'Adige, le quotazioni dei terreni con impianto subiscono una sensibile riduzione registrando valori medi pari a 250.000 euro/ha mantenendo, diversamente dal passato, tali valori sia nella parte settentrionale della valle sia nella parte meridionale; più o meno simili invece i valori massimi che si assestano intorno ai 250.000 euro/ha con una riduzione di circa il 10%. Quotazioni inferiori invece si rilevano in Valsugana con valori che mediamente oscillano, per terreni con impianto, da 120.000 euro/ha a 200.000 euro/ha assestandosi più frequentemente intorno ad un valore pari a 140.000 euro/ha. Sempre di più il mercato per le destinazioni sopra descritte, sembra orientato ad apprezzare fondi ubicati in collina in grado di garantire una buona qualità delle produzioni e con situazioni orografiche che garantiscono la meccanizzazione delle operazioni colturali; nei medesimi ambiti territoriali, le elevate pendenze con conseguente difficoltà di utilizzo dei mezzi meccanici porta ad una consistente riduzione dei valori fondiari fino a raggiungere anche valori ribassati del 50%. Anche per le altre tipologie colturali i prezzi medi dei terreni sono rimasti stabili. Per quanto riguarda le colture erbacee, ad esempio, un prato viene scambiato in media intorno ai 33.000 euro/ha e un seminativo intorno ai 55.000 euro/ha.

In provincia di *Bolzano* i prezzi dei terreni sono rimasti stabili. Nel comparto delle colture arboree si riscontra sempre una significativa variabilità delle quotazioni sul territorio provinciale: la sensazione di un rallentamento della domanda non sembra ancora incidere sui prezzi dei terreni. Nella parte settentrionale più vocata si rilevano valori intorno a 620.000 euro/ha oscillanti da valori minimi pari a 600.000 euro/ha a valori massimi che possono anche raggiungere gli 850.000 €/ha. Scendendo verso sud nella Val d'Adige di Merano, il prezzo di 450.000 euro/ha ben rappresenta il valore dei terreni a frutteto caratterizzati da buone performance produttive e più modeste sono le oscillazioni medie in negativo (460.000 euro/ha) e in positivo (480.000 euro/ha), con scostamenti tuttavia in casi particolari ancora più accentuati; ancora più contenuti sono i valori nella parte più meridionale della Provincia (Val d'Adige di Bolzano e di Salorno) dove le quotazioni dei terreni più idonei alla coltura si aggirano sui 400.000 euro/ha con sensibili oscillazioni sia nei valori minimi che nei valori massimi.

Sempre sostenute le quotazioni dei vigneti, i cui valori più frequenti possono oscillare da 350.000 €/ha a 700.000 €/ha con punte che possono arrivare anche a lambire un milione di €/ha in situazioni di compravendite però fortemente influenzate da fattori soggettivi. I valori più elevati si riscontrano nella parte meridionale della provincia e in particolar modo in destra Adige nei comuni di Caldaro, Termeno e Cortaccia, così come valori simili si riscontrano anche sul territorio di Terlano o più in generale nell'area posta tra Bolzano e Merano. Anche se il mercato tende sempre di più a diminuire le differenze di quotazione tra le diverse aree viticole della provincia, rimangono tuttavia su quotazioni inferiori i terreni vitati posti nell'area meridionale sui territori di Egna e Ora e tale differenza si accentua ulteriormente per i terreni vitati posti in Val d'Isarco.

Non si sono registrate variazioni nel comparto dei seminativi le cui quotazioni sono legate prevalentemente alla giacitura e alla facilità di meccanizzazione. I valori più elevati, oscillanti da 150.000 €/ha a 300.000 €/ha, sono riferiti ai seminativi di fondovalle meccanizzabili della Val Venosta e Val Pusteria; più contenute invece le quotazioni degli arativi in pendio spesso di difficile meccanizzazione (mediamente intorno ai 100.000 €/ha). Valori simili ai seminativi possono essere attribuiti anche ai prati posti a quota inferiore a 1.000 metri, potenzialmente trasformabili in arativi e in grado di garantire una buona redditività legata alla possibilità di eseguire anche 4-5 tagli stagionali. Più contenute le quotazioni dei prati in quota (oltre i 1.000 m slm) che oscillano da 100.000 €/ha a 150.000 €/ha nelle situazioni atte a garantire una buona meccanizzazione delle lavorazioni; a quote più elevate (oltre i 1.300 - 1.500 m slm) e in condizioni orografiche tali da esigere lavorazioni manuali, i valori si riducono sensibilmente assestandosi intorno ai 50.000 €/ha.

Anche le quotazioni dei boschi assumono una elevata variabilità ancora più accentuata in seguito agli avvenimenti meteorologici estremi del 2018 (tempesta Vaia) che ad oggi hanno determinato un innalzamento delle quotazioni verso i valori più elevati: i valori più comuni oscillano da 8.000 a 24.000 euro/ha ma possono sensibilmente ridimensionarsi (<5.000 euro/ha) per superfici ubicate su versanti esposti a sud con scarsa crescita o soggette a fenomeni franosi, o, viceversa, raggiungere e superare anche i valori massimi per superfici ben servite dalla viabilità e dalle infrastrutture necessarie per le operazioni di taglio e qualora le superfici contenute possono essere appetibili per rafforzare la struttura fondiaria delle piccole medie aziende. Valori ancora più elevati a quelli indicati si sono riscontrati in Val d'Ega, in Alta Pusteria e in Alta Val di Isarco in situazioni ove il materiale legnoso poteva essere commercializzato per lavorazioni di alta qualità (es. "legno di risonanza" impiegato nella costruzione di strumenti musicali).

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

In provincia di Bolzano non si ravvisano elementi di discontinuità e pertanto si riconferma ancora la presenza di una limitata offerta dovuta alla elevata parcellizzazione e frammentazione della proprietà, alla scarsità di terreni da destinare all'agricoltura, quasi esclusivamente presenti nei fondovalle, ove però convivono anche le esigenze di suolo per la residenza e per le attività produttive del secondario e terziario. In tale contesto non poche sono le situazioni in cui il prezzo di mercato non sempre riflette la redditività del bene; le poche transazioni generano una propensione della domanda, nettamente prevalente rispetto all'offerta, ad accettare valori di mercato che si posizionano spesso sui valori più elevati, particolarmente in quelle situazioni nelle quali la compravendita soddisfa esigenze particolari dell'acquirente. Oramai il mercato fondiario è alquanto caratterizzato da una componente soggettiva per la determinazione del prezzo della transazione che contribuisce a differenziare significativamente le quotazioni di terreni anche in contesti omogenei per quanto riguarda le caratteristiche dei beni compravenduti.

In provincia di Trento nell'anno 2022 non si sono riscontrate particolari dinamiche tra domanda e offerta e tra le due componenti si è riscontrato un sostanziale equilibrio. Alcune difficoltà, tuttavia, si sono riscontrate tra i giovani investitori; la difficoltà di reperire risorse a credito, anche per le robuste richieste di garanzie da parte degli istituti bancari, comporta la necessità di orientarsi più al mercato degli affitti. Continua ancora la ridotta presenza del settore extra-agricolo che sembra aver allentato il suo interesse per il settore primario sia per le difficoltà gestionali nell'esercizio dell'attività agricola sia per i limitati profitti conseguiti a causa soprattutto degli elevati costi di produzione.

### 4. Tipo di operatori

Nessuna variazione riscontrata in merito alle figure professionali che operano sul mercato fondiario. Gli scambi sono avvenuti in genere tra imprenditori agricoli e coltivatori diretti con lo scopo di aumentare la superficie aziendale. Le vendite sono effettuate prevalentemente da agricoltori anziani senza eredi, proprietari di aziende part-time con dimensioni tali da non garantire una sufficiente redditività oppure soggetti che per finanziare altri investimenti vendono alcuni appezzamenti. Per quanto riguarda l'acquisto sono gli agricoltori professionali e, seppur con qualche difficoltà per i motivi sopra descritti, anche i giovani agricoltori che muovono il mercato; questi ultimi, tuttavia, non sempre riescono a competere per acquisire i terreni più ambiti, come quelli ad esempio in ambito collinare della provincia di Trento, lasciando pertanto il mercato nelle leve delle aziende ben strutturate e da tempo operanti sul settore. Sulla piazza altoatesina, non

manca la richiesta di terreni da parte di soggetti extra-agricoli in particolare nelle transazioni che riguardano piccoli appezzamenti posti nelle adiacenze dei centri abitati.

La conduzione delle trattative per la chiusura della compravendita in genere è lasciata direttamente alle parti. Ultimamente si sono affacciate sul mercato anche le agenzie immobiliari: non di rado sono visibili i classici annunci di terreni in vendita con quotazioni però generalmente superiori al reale valore del bene.

Quasi dimezzato il credito per l'acquisto di immobili rurali che, secondo Banca d'Italia, nel 2023 ha raggiunto i 24.954.565 € contro i 41.667.418 € erogati nel 2022 (-40,1%) e che si stabilizza su un valore ancora inferiore (-46,3%) rispetto a quello censito nel triennio 2020 – 2022 (46.461.757 €). Simile al 2022, la percentuale del credito richiesta per l'acquisto di immobili rurali rispetto al totale del credito richiesto in agricoltura che comprende anche gli acquisti per macchine, attrezzature, mezzi di trasporto, prodotti vari rurali e costruzione di fabbricati rurali: nel 2023 tale percentuale si è assestata intorno al 31,4% alla pari del valore medio riscontrato nel triennio 2020 -2022.

## 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nelle zone interessate da opere pubbliche, dove i terreni agricoli possono cambiare destinazione d'uso, gli appezzamenti vengono alienati a prezzi molto elevati. Spesso il ricavato viene reinvestito dal proprietario nell'acquisto di altri terreni, possibilmente nella stessa zona. Parimenti, i terreni acquisiti da soggetti extra-agricoli a titolo di investimento su un bene rifugio vengono successivamente rimessi nel circuito produttivo mediante la stipula di contratti di affitto.

Oltre a queste situazioni particolari permangono in Trentino-Alto Adige le leve per garantire una utilizzazione agro-ambientale dei terreni:

- reddito agricolo - le buone performance produttive raggiungibili, ad esempio, nel settore frutticolo e viticolo, è senza dubbio garanzia di permanenza della destinazione agricola dei terreni;
- turismo - il prato è più importante come oggetto turistico e di svago per il villeggiante che come elemento produttivo. Nelle zone turistiche trentine (Val di Fiemme e di Fassa) il valore dei prati raggiunge per questo motivo valori tra 70.000 e 100.000 euro/ha;
- assetto geo-morfologico - l'attenzione ai problemi delle zone marginali, soprattutto ai fenomeni di abbandono della montagna, è elevata. Le amministrazioni sono disposte a pagare purché gli agricoltori rimangano a coltivare la terra o a utilizzarla a vantaggio della zootecnia (premi per l'alpeggio);
- tradizione - il Maso evita le problematiche, altrove molto frequenti, della frammentazione del territorio agricolo creando unità produttive ben dimensionate e stabili.

Altro elemento in grado di garantire la stabilità del tessuto agricolo e della maglia fondiaria è ascrivibile nelle buone performance del settore viticolo in grado di garantire una buona e soprattutto stabile redditività dei terreni grazie alle produzioni di alta qualità ottenute. Meno dinamico invece il comparto della frutticoltura più soggetta ad oscillazioni dei risultati produttivi in quanto sensibilmente influenzata sia dalla concorrenza con altri mercati sia dalla difficoltà di gestire la variabilità dei risultati produttivi generati dagli avventi meteorologici avversi.

Ad oggi, inoltre, non si riscontra nessuna possibilità di utilizzi dei terreni agricoli per produzioni energetiche da impianti agrovoltai; oltre ai vincoli posti dalla normativa provinciale

è forte la volontà del territorio di relegare tale opportunità ad altri siti (in primis le coperture degli edifici).

## 6. Aspettative future del mercato

Gli operatori sono fiduciosi e, in un contesto internazionale alquanto instabile, l'obiettivo raggiungibile di non perdere posizioni sul mercato fa ben sperare sulla stabilità delle quotazioni fondiari.

Non si intravedono infatti elementi di perturbazione in grado di generare sensibili contrazioni di reddito.

Il settore vitivinicolo, grazie ai buoni risultati produttivi ottenuti nel 2023, ha valide motivazioni per incrementare il volume d'affari anche nel 2024, considerando i prezzi alla produzione. Anche il settore frutticolo, nonostante una stagione difficile a causa dell'eccesso di offerta sul mercato europeo che frena i prezzi per i produttori, sembra intravedere qualche spiraglio di speranza. Una riduzione della produzione europea e delle importazioni dai paesi extraeuropei, unita ai buoni livelli produttivi raggiunti, permette di remunerare adeguatamente il lavoro degli operatori, aprendo così la possibilità a nuovi investimenti.

Più incerta invece la tenuta del settore zootecnico anche in presenza di buoni risultati economici ottenuti nell'anno in corso: l'incremento dei costi di produzione e la elevata concorrenza sui mercati impongono un atteggiamento prudentiale che orienterà maggiormente gli agricoltori a conservare anziché ampliare il patrimonio fondiario.

---

# VENETO

---

di Luciano Fantinato<sup>20</sup>

## 1. Quadro generale

In Veneto, si è registrata una sostanziale stabilità dei valori fondiari (-0,2%); purtuttavia le dinamiche del mercato sono alquanto variegate sul territorio e tra i diversi comparti produttivi.

Una buona tenuta si riscontra per i terreni funzionali alle attività di trasformazione (ad esempio viticole o lattiero casearia) specialmente se inseriti in areali ove operano strutture private o consortili in grado di attuare efficaci politiche di commercializzazione dei prodotti trasformati. Anche per il comparto dei seminativi non si sono riscontrate contrazioni dei valori fondiari ma solo con riferimento alle pezzature medio grandi e con disponibilità irrigue; diversamente invece dai terreni di ridotte dimensioni che spesso non riescono ad incontrare una domanda disponibile a soddisfare le aspettative, a volte alquanto sostenute, dei piccoli proprietari. Continua ancora la contrazione dei valori per i frutteti veronesi sui quali pesano le problematiche fitosanitarie e le difficoltà a mantenere una soddisfacente quota di mercato sempre più concorrenziale e alla ricerca di nuovi prodotti. Ancora sul Veronese pesano i rallentamenti del mercato viticolo nell'area della Valpolicella così come anche la difficoltà di mantenere buone posizioni sui mercati dei prodotti dell'area Soave non incentivano certo nuovi investimenti nel settore.

Alquanto diversificate sembra essere le motivazioni che ostacolano una maggiore vivacità del mercato e quotazioni al rialzo dei valori fondiari:

- la bassa redditività in agricoltura, in special modo per il comparto dei seminativi, genera poca disponibilità di risorse da investire per l'acquisto di nuovi terreni;
- l'offerta è spesso caratterizzata da terreni di piccola taglia, poco appetibili per una agricoltura attenta a razionalizzare i costi di produzione;
- l'instabilità dei prezzi delle derrate alimentari e, più in generale, della situazione geopolitica agiscono da deterrente per nuovi investimenti;
- il ricambio generazionale in agricoltura, non sempre adeguato alle necessità del comparto agricolo, privilegia con l'entrata in azienda dei giovani agricoltori investimenti in strutture e macchinari orientando invece poche risorse per l'ampliamento delle dimensioni della azienda, privilegiando a tale scopo lo strumento dell'affitto;
- la valorizzazione turistica di molte aree agricole spinge numerosi operatori a investire non solo sui terreni agricoli ma anche sui fabbricati necessari e indispensabili per poter esercitare attività multifunzionali.
- la contrazione dei premi PAC, oltre a incrementare sul mercato l'offerta di terreni provenienti da piccole aziende che oramai non trovano nessuna giustificazione economica alla gestione diretta dell'azienda, comporta che il mercato fondiario si assesti sempre di più su valori che rappresentano realmente la capacità reddituale del bene compravenduto;

---

<sup>20</sup> La presente relazione è stata redatta con il contributo fattivo delle persone elencate di seguito: Arrigoni Francesco, Ballardini Paola, Benincà Manuel, Bolzonello Gino, Boni Dino, Burati Alberto, Caldart Pierpaolo, Carraro Gianluca, Cattelan Silvano, Ceccato Fabrizio, Cichellero Massimo, Cuman Gianpaolo, Dal Cero Patrizio, De Marchi Pier Davide, Garbin Roberto, Girardi Riccardo, Lazzarin Luigi, Maggiotto Antonio, Magoga Sergio, Marangoni Fabrizio, Marconcini Nicola, Meggiorni Leonardo, Nauva Nicolas, Paoletti Candido, Paulon Graziano, Piantella Enrico, Sturaro Sara, Trevisan Leopoldo. La responsabilità dei contenuti rimane in capo all'autore.

- l'avvio dei bandi del nuovo Complemento di Sviluppo Rurale, in particolare per quelli di supporto agli investimenti in mezzi strumentali e all'ammodernamento del parco macchine distolgono risorse per investimenti sul capitale fondiario.

Nel complesso, pertanto, nell'annata 2023 pur in presenza di dinamiche locali alquanto variegata è prevalso un atteggiamento prudentiale per lo meno nel comparto zootecnico e dei seminativi e anche negli areali della viticoltura ove la produzione si è consolidata da lungo tempo.

In questo contesto poi irrompe la pressione esercitata da operatori del terziario per l'utilizzazione dei terreni agricoli a scopi energetici: a riguardo preme ricordare come si sia riscontrato un aumento dell'interesse da parte degli agricoltori, in particolar modo negli areali ove tradizionalmente le quotazioni dei terreni sono più contenute. Ad oggi, tuttavia, gli interventi stentano a decollare per le difficoltà insite nell'iter burocratico di approvazione, per un quadro normativo ancora in evoluzione, per le difficoltà tecniche che si incontrano nella progettazione di questi interventi in areali ove non sempre sono presenti le condizioni infrastrutturali necessarie per la loro realizzazione. Sarà tuttavia necessario monitorare il fenomeno nei prossimi anni, poiché da un lato non è ancora chiara la disponibilità effettiva degli operatori agricoli a cedere i terreni, al di là di un semplice interesse per le offerte allettanti proposte, e dall'altro non si comprende appieno la capacità operativa degli operatori del settore energetico di penetrare concretamente nel mercato fondiario e realizzare i progetti proposti.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Come anticipato nel paragrafo precedente, non si sono registrate variazioni di rilievo dei prezzi dei terreni su base annua nelle diverse province del Veneto, fatta eccezione per la provincia di Verona che ha registrato una leggera flessione dei valori fondiari (-0,7%).

Nella provincia di *Padova* i valori sono stabili. Nell'Alta padovana l'offerta interessa prevalentemente appezzamenti di piccole dimensioni, poco appetibili dagli investitori e pertanto a fronte di una indisponibilità a rivedere le quotazioni richieste, numerosi appezzamenti permangono invenduti sul mercato; più fluido invece il mercato delle pezzature medio grandi dove la domanda in tal caso è disposta ad incontrare le esigenze dell'offerta pur di concretizzare investimenti in fondi agricoli ben strutturati. Particolarmente vivaci sul mercato sono le aziende zootecniche che riescono a valorizzare la produzione lattifera con la trasformazione in proprio o in appoggio a caseifici esterni; i buoni margini di redditività conseguiti consentono uno sguardo concreto al consolidamento e all'ampliamento della struttura aziendale prefigurando per i prossimi anni una ristrutturazione del comparto che vedrà sempre di più la presenza di sole aziende ben strutturate. Nella Bassa padovana le aziende più strutturate e quindi con maggiore propensione all'investimento fondiario orientano il mercato ponendo l'attenzione solo per i fondi dotati di buona pezzatura e accessibilità e possibilmente non troppo lontano dal centro aziendale; ciò comporta che i terreni che non soddisfano tali aspettative rimangono per lungo tempo invenduti. Nelle aree collinari si percepisce con maggiore intensità un processo di dismissione delle aziende di piccole dimensioni (da 2 a 4 ha) legato in particolare all'incremento dei costi di produzione e di gestione burocratica dell'azienda nonché alla riduzione dell'entità dei premi di base. Questo comporta un incremento dell'offerta sull'area che in tal caso ha generato un raffreddamento delle quotazioni con particolare riguardo ai seminativi.

Sul territorio provinciale il valore dei seminativi si assesta su un valore pari 47.000 euro/ha. I valori minimi si riscontrano nella bassa pianura padovana (40.000 euro/ha) per piccole pezzature, talvolta prive di irrigazione anche se potenzialmente raggiungibili dal servizio irriguo con piccoli

investimenti, generalmente apprezzate solo da aziende interessate agli appezzamenti posti a confine; nella medesima area comunque non mancano le condizioni per poter valorizzare i fondi agricoli di buona pezzatura (20 – 30 ha) e dotati di servizio irriguo su valori medi superiori e che possono raggiungere e talvolta oltrepassare anche i 50.000 €/ha. Particolarmente apprezzati in questa area i terreni dediti alle colture vivaistiche i cui valori, anche per pezzature medio piccole, si assestano in un range tra gli 80.000 e 90.000 €/ha raggiungendo talvolta anche i 100.000 €/ha. Nell'Alta Padovana invece, si possono riscontrare generalmente valori superiori alla media con punte che generalmente non oltrepassano i 65.000 euro/ha. Nella zona dei Colli Euganei i vigneti DOC in produzione, con buona esposizione e giacitura, valgono intorno agli 80.000 euro/ha con punte di 100.000 euro/ha anche se mediamente la forbice oscilla, verso l'alto, su valori prossimi ai 90.000 €/ha.

Nella provincia di *Treviso* la solidità del settore vitivinicolo continua a valorizzare il capitale fondiario nelle aree collinari e nelle aree della pianura limitrofa anche se vengono segnalate alcune criticità legate alla percezione di un mercato molto concorrenziale, alla instabilità generata da una situazione geopolitica alquanto precaria e alla consapevolezza di una crescita del settore molto più contenuta rispetto agli anni scorsi soprattutto nell'area del Coneglianese. La domanda, pertanto, si concentra sui vigneti esistenti e tra questi vengono valorizzati quelli completamente meccanizzabili tanto che i terreni di collina più marginali stanno incrementando una offerta che però non trova il favore della controparte. In crescita la domanda di fondi dotati anche di fabbricati rurali da adibire ad attività turistica che viene percepita per i prossimi anni in costante crescita grazie all'azione di valorizzazione operata dall'ente pubblico e dagli operatori del territorio. Più fiducioso invece il mercato della pianura di Treviso e, in particolare, nella area del Moglianese, ove gli acquirenti in prevalenza coltivatori diretti sono ancora interessati all'acquisto di terreni dediti alle colture specializzate (viticole in particolare); si crea pertanto in alcuni areali una tensione sui mercati che vedono gli attori dediti alla zootecnia, in difficoltà nel rilanciare le quotazioni più elevate offerte dagli operatori viti vinicoli e costretti pertanto a rinunciare a importanti investimenti di consolidamento aziendale. Ancora diversa la situazione nella Castellana dove prevale l'offerta di piccoli appezzamenti che trovano il consenso della domanda locale; in parallelo si sviluppa però anche un mercato settoriale di appezzamento medio grandi che vede come protagonisti solo soggetti provenienti da altre aree, generalmente intenzionati ad investire sul settore viticolo e disposti a rilanciare con quotazioni sopra i valori medi.

In tale contesto rimangono pertanto sostenute le quotazioni dei terreni vitati. Nelle Colline del Montello e del Grappa la quotazione di un vigneto DOC-Prosecco si aggira mediamente intorno a 160-190.000 euro/ha ma si affacciano sul mercato transazioni che raggiungono valori vicini anche ai 280.000 euro/ha, mentre la forbice per un vigneto DOCG oscilla da 300.000 a 350.000 €/ha. Valori superiori vengono rilevati nelle Colline del Soligo dove le quotazioni dei vigneti "Conegliano Valdobbiadene Prosecco DOCG" si aggirano intorno a 350-500.000 euro/ha con valori che si posizionano nella parte bassa della forbice più frequentemente nell'area di Coneglianese e del Vittorinese mentre i valori più elevati rappresentano maggiormente le quotazioni nell'area più pregiata che gravita intorno al comune di Valdobbiadene. In situazioni tuttavia favorevoli (completa meccanizzazione, congrue dimensioni, posizione accessibile, buona esposizione) i valori massimi sopra riportati si espandono arrivando anche a 600.000 €/ha. Sempre nello stesso areale valori fondiari oscillanti da 250.000 a 400.000 €/ha possono essere attribuiti ai vigneti della DOC Prosecco.

Le quotazioni dei seminativi invece oscillano in media tra 60.000 e 100.000 euro/ha: i valori minimi sono più frequenti nella pianura di Treviso (Monastier, Quinto, Mogliano) e, talvolta con valori ancora più bassi, nella parte sud orientale della provincia (Chiarano Cessalto Meduna)



mentre i valori massimi sono rilevati nella Pianura Trevigiana Occidentale e nei terreni in piano delle Colline del Soligo; valori nettamente superiori e oscillanti da 130.000 a 180.000 €/ha e talvolta anche fino a 200.000 €/ha, vengono invece attribuiti ai seminativi che incorporano la trasformabilità in vigneto nelle aree più vocate a questa coltura.

Nel *Bellunese* l'anno 2023 ha registrato un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, tuttavia, il mercato fondiario presenta una accentuata variabilità nei diversi areali provinciali. Nell'area di Quero Vas e Alano il mercato è poco attivo in quanto negli anni passati numerosi investitori provenienti anche dalle limitrofe province hanno acquisito gran parte dei terreni che al momento non intendono cedere a terzi; più attivo invece il mercato nella Val Belluna (in particolare, ma non solo, nei comuni di Cesio Maggiore, Santa Giustina Feltre, Borgo Valbelluna) dove sussiste una adeguata offerta che consente alle aziende più strutturate di realizzare adeguati investimenti fondiari. Anche nell'area più propriamente montana, ove prevale l'attività di monticazione il mercato si presenta alquanto stagnante per la presenza di una notevole quota del patrimonio fondiario in proprietà alla pubblica amministrazione o a importanti investitori che nel recente passato hanno acquisito intere proprietà per poi cederle in affitto. In questi contesti poi, la riduzione dei premi PAC ha ridotto l'interesse che in passato hanno manifestato numerosi operatori del settore primario provenienti da altre province; ne è conseguito un aumento dell'offerta di terreni a pascolo che però non trovano sempre l'interesse degli operatori locali. Fenomeno del tutto peculiare e locale si è manifestato nell'area del comune di Santa Giustina ove recentemente si è insediata una importante azienda zootecnica che perseguendo l'obiettivo di acquisire i terreni necessari per una conduzione razionale dell'attività ha valorizzato notevolmente i terreni dell'area creando un effetto volano per tutto il comparto.

Il quadro dei valori fondiari riconferma quanto proposto nei rapporti di analisi precedenti. I seminativi vengono scambiati in media intorno ai 25-27.000 euro/ha, con punte tuttavia che hanno raggiunto anche i 60.000 euro/ha in situazioni specifiche e non certo rappresentative delle quotazioni fondiarie della zona; tuttavia il mercato apprezza, a quotazioni inferiori ma comunque superiori alla media, i terreni a seminativo dotati di una pezzatura medio-alta; tali valori subiscono una sensibile riduzione nelle aree acclivi per assestarsi mediamente intorno a valori che oscillano da 13 a 20.000 euro/ha. Medesima dinamica si riscontra per i prati anche se per tale tipologia colturale sembrano verificarsi alcuni scostamenti in positivo legati in particolar modo all'apprezzamento delle esternalità positive che la superficie a prato offre in zone di pregio ambientale. Mediamente, comunque i prati con giacitura pianeggiante assumono valori medi pari a circa 20.000 euro/ha con possibilità, tuttavia di arrivare anche a valori quasi doppi, mentre per quelli ubicati in pendio, invece, i valori si riducono fino ad arrivare a valori minimi pari a 7.000 euro/ha. Variabile, inoltre, il valore delle superfici boscate che possono oscillare dai 3.000 ai 10.000 €/ha in relazione della posizione (in assenza di strada di accesso i beni non hanno nessun mercato) e della potenzialità produttiva.

In provincia di Vicenza i prezzi sono sostanzialmente stabili, nonostante una maggiore vivacità della domanda da parte di soggetti non agricoli interessati a fondi di grandi dimensioni (> 10 ha). Allo stesso tempo, vi è uno stock di piccoli appezzamenti che rimangono sul mercato per lungo tempo a causa dell'indisponibilità della domanda, prevalentemente costituita da aziende confinanti, a soddisfare un'offerta esigente. Sostenuto anche il ruolo delle aziende zootecniche, in particolare però per quelle connesse ai centri di trasformazione che riescono a realizzare una buona redditività tale da lasciare spazio agli investimenti fondiari. A margine occorre ricordare inoltre che si accentua nel tempo anche la richiesta di fabbricati agricoli funzionali all'esercizio di attività connesse sempre più appetibili anche dalle nuove generazioni.

Da segnalare inoltre sul territorio le richieste di terreni per l'avvio di attività specialistiche e di nicchia (elicoltura, coltivazione di lavanda), percepite come opportunità volte a sviluppare nuovi filoni produttivi. Trattasi spesso però di iniziative non sempre supportate da una buona programmazione dell'attività soprattutto sul lato della trasformazione e commercializzazione dei prodotti ottenuti in campo.

In questo contesto la fotografia del valore dei fondi agricoli non subisce variazioni rispetto a quanto già descritto nelle edizioni più recenti. Nella pianura a nord di Vicenza, esclusa l'area del Bassanese e del Marosticano, i prezzi dei seminativi, oscillano tra 50.000 e 65.000 euro/ha con i valori inferiori riferiti a seminativi privi di irrigazione e che possono ulteriormente scendere fino ad arrivare mediamente a circa 45.000 €/ha con terreni di pezzatura medio-piccola e/o con giaciture non pianeggianti. Nelle aree più vocate di questo areale le quotazioni si assestano sui 75.000 €/ha. Più contenute le quotazioni nella parte meridionale della provincia dove i seminativi si assestano su valori medi pari a circa 55.000 €/ha, comunque leggermente inferiori rispetto alla pianura settentrionale. Stabili invece le quotazioni nell'area del Bassanese dove, ad esempio, i prezzi dei terreni orticoli, prevalentemente coltivati ad asparago, si assestano su valori medi di 170.000 euro/ha; inoltre, in tale areale i seminativi raggiungono valori superiori alla media provinciale per arrivare nelle situazioni nelle quali sopraggiungono dinamiche di mercato contaminate da usi e aspettative extragricole, a valori dell'ordine e anche oltre i 100.000 €/ha. Gli orti avvicendati hanno quotazioni simili a quelle dei seminativi irrigui e di poco superiori rispetto al prato irriguo.

In provincia di *Verona*, la presenza di criticità locali sul mercato delle colture specializzate ha comportato un rallentamento del mercato fondiario e una riduzione delle quotazioni dei valori dei terreni investiti a vite (-1,1%) e a colture frutticole (-2,5%). Complessivamente, pertanto, considerata la sostanziale stabilità dei prezzi per le altre tipologie di terreno, le quotazioni provinciali hanno subito, rispetto all'anno precedente, una riduzione sulla intera SAU provinciale dello 0,7%. A determinare questo quadro di incertezza contribuiscono diversi fattori: a) la preoccupazione legata al diffondersi della flavescenza dorata che ha visto, in alcuni casi, favorire il fenomeno di dismissione in particolare di vigneti in aziende meno strutturate; b) alcuni segnali di crisi del mercato viticolo hanno generato tra gli investitori un atteggiamento prudentiale dovuto alla sensazione di un rallentamento dei ritmi di crescita del settore che ha registrato un calo delle vendite anche se, a dir il vero, alcune realtà locali hanno conseguito ugualmente, tramite oculature politiche commerciali, dei buoni risultati di bilancio; c) persiste invece una situazione critica per la frutticoltura che nel tempo si sta trasformando da settore trainante l'economia locale a comparto di nicchia con la presenza di poche realtà che riescono a conseguire buoni risultati di bilancio.

In questo quadro di criticità si sono ugualmente registrate situazioni locali di maggiore vivacità del mercato. Nella pianura veronese, ad est del capoluogo, ad esempio, una serie di espropri conseguenti alla realizzazione di opere nell'ambito dei lavori per l'alta velocità Verona-Padova ha creato una liquidità che è stata reinvestita in acquisti di nuovi terreni così come negli areali con presenza di impianti per la produzione di biometano si sono verificate numerose richieste di terreni a seminativo.

In questo quadro variegato le quotazioni dei seminativi sono alquanto diversificate: più elevate nella parte settentrionale della pianura di Verona (circa 64.000 euro/ha), subiscono una riduzione nell'area della Pianura del Tartaro, assestandosi intorno ai 47.000 euro/ha, per poi abbassarsi ulteriormente nella parte meridionale (Pianura di Legnago) arrivando anche a valori inferiori a 30.000 euro/ha. Tali valori possono variare nelle aree dove la domanda ravvisa la presenza di terreni vocati per l'orticoltura industriale (tessiture leggere, ampie pezzature, corpi unici, presenza di irrigazione); nella Pianura Veronese del Tartaro, ad esempio, il prezzo medio sopra riportato

può salire fino a raggiungere anche i 60.000 €/ha nelle condizioni ottimali. Altro fattore determinante risulta essere la dimensione delle compravendite: in presenza di grandi superfici i valori di compravendita possono raggiungere valori superiori alla media, viceversa le piccole proprietà faticano talvolta a mantenere le quotazioni medie. Orientate all'incremento anche i valori delle aree collinari più vocate dove, ad esempio, un seminativo di buona qualità può arrivare a toccare anche in 60.000 €/ha. Nelle colline a est (Progno-Alpone) le quotazioni dei vigneti assumono un soddisfacente valore medio pari a circa 195.000 €/ha, grazie anche alla presenza di una efficiente struttura di trasformazione e commercializzazione del prodotto finito in grado di garantire una buona redditività degli investimenti eseguiti. Nel Valpolicella i prezzi salgono con valori che possono oscillare da 400.000 a 500.000 €/ha. Interessante notare, sul comparto viticolo, il ruolo indiretto potenzialmente svolto dalle amministrazioni pubbliche sul mercato fondiario allorché redigono per le aree collinari, ove sono presenti risorse naturalistiche di pregio (es area Natura 2000, Rete ecologica comunale), una normativa particolarmente ricca di vincoli che di fatto crea una certa resistenza da parte degli operatori ad investire, orientando invece la domanda verso areali ove condurre con maggiore elasticità le superfici vitate. Anche la mancata trasformazione dei cerseti famigliari, oramai di scarso interesse commerciale, in impianti più specializzati sta di fatto frenando la domanda del settore sul mercato fondiario non più in grado, tra l'altro, di riconoscere un congruo valore agli impianti condotti con tecniche tradizionali.

Nel *Veneziano* le dinamiche delle quotazioni dei terreni sono alquanto diversificate ma nel complesso i valori fondiari si sono stabilizzati sui valori registrati l'anno precedente. Nella parte nord del territorio provinciale la domanda è sostenuta per i terreni da destinare a vigneto o anche a frutteto, spesso anche da parte di operatori fuori regione che trovano conveniente investire in aree dove i valori fondiari sono più contenuti rispetto ad altre aree dove la viticoltura o la frutticoltura sono già da tempo insediata. Spesso tali operatori, in particolare quelli viticoli, orientano le risorse su una specifica area con l'obiettivo di acquisire più fondi da accorpate in una unica unità tecnica funzionale alla viticoltura; in tal caso si creano delle dinamiche al rialzo dei valori fondiari per effetto delle aspettative di una offerta consapevole di disporre di un bene appetibile e funzionale ad un preciso disegno imprenditoriale.

Sempre vivace, inoltre, l'interesse per i corpi aziendali di medio grandi dimensioni (> 10 ha), soprattutto da parte degli operatori extragricoli mentre i piccoli imprenditori agricoli sono invece orientati verso i piccoli appezzamenti (da 1 a 10 ha) in quanto raggiungibili con le risorse disponibili in azienda. Per entrambi però gioca un ruolo sempre più determinante la disponibilità di acqua irrigua in assenza della quale il terreno scivola nell'area della marginalità.

Molto accentuata anche la pressione nell'area litoranea (Jesolo, Eraclea, Caorle, Bibione) esercitata da gruppi imprenditoriali il cui interesse è orientato anche alle aspettative di utilizzi turistici delle aree a ridosso della fascia urbanizzata.

Anche nella parte meridionale della provincia non si sono riscontrate variazioni sensibili dei valori fondiari. Il contesto, tuttavia, è alquanto diverso: gli ordinamenti colturali sono dominati dai seminativi e seppur sia presente un qualche interesse per la viticoltura, il mercato fondiario è ancora condizionato da utilizzi dei terreni per le colture annuali. Anche in tal caso il mercato risponde, con riferimento alle dimensioni degli appezzamenti, alle medesime dinamiche: gli appezzamenti di dimensione dell'ordine di qualche ettaro spuntano valori più bassi e sono preferiti dai conduttori di aziende medio piccole contrariamente ai grossi appezzamenti, anche dell'ordine del centinaio di ettari che vengono maggiormente apprezzati da una domanda più selezionata e con maggiori disponibilità finanziarie.

In un quadro pertanto alquanto diversificato, il valore medio di un seminativo si aggira intorno ai 49.000 €/ha con i valori più elevati nella parte centrale e settentrionale della provincia (da 43.000

a 65.000 €/ha) e i valori più bassi nell'area sud del basso Adige (valori inferiori a 45.000 €/ha). Nel comparto della orticoltura, gli scambi sono limitati in quanto le aziende del settore, ormai ben strutturate da tempo, difficilmente sono disponibili ad operazioni di compravendita; tutti gli operatori tuttavia sono concordi nell'attribuire a questa tipologia di terreno un valore superiore, anche se mediamente non di molto, a quello di un seminativo: accanto al valore medio che si assesta infatti di poco superiore a 65.000 €/ha non è escluso tuttavia che in determinati contesti si possa arrivare a valori superiori talvolta oscillanti intorno ai 100.000 €/ha. Nel comparto viticolo nelle aree più vocate della parte settentrionale le quotazioni sono alquanto diversificate: per un impianto capace di rivendicare la DOC Prosecco i valori sono in crescita e si assestano intorno ai 175.000 €/ha presentando però una forbice piuttosto ampia in ragione delle caratteristiche del vigneto (età in particolare) mentre per gli altri vitigni in genere non si superano i 100.000 €/ha.

Stabili le quotazioni dei terreni anche in provincia di Rovigo dove il mercato si orienta sempre di più sulle elevate pezzature (> 20 ha). L'organizzazione dei mercati, sia dei fattori produttivi sia dei prodotti finali da vendere, tende a selezionare solo le aziende più strutturate; per le restanti si profila un futuro molto incerto alimentato anche dalla riduzione dei premi PAC che vengono tuttavia sempre di più percepiti come una opportunità che richiede troppe risorse da dedicare agli impegni che ne conseguono. Già sul mercato, pertanto, si registra un incremento dell'offerta generata dalle imprese di dimensioni ridotte che non sono in grado altresì di gestire il ricambio generazionale.

In questo contesto, il valore medio dei seminativi, rilevato pari a circa 36.000 €/ha, oscilla da valori minimi che si aggirano intorno ai 20.000 €/ha, riscontrato prevalentemente nell'area orientale in alcune aree dei comuni di Porto Viro e Porto Tolle e riguardanti piccoli appezzamenti che destano interesse solo per gli agricoltori a confine, a valori massimi maggiori di 37.000 €/ha rilevati invece nella area centro-occidentale della provincia. Quotazioni ancora più elevate fino ad arrivare a 50.000 €/ha si possono manifestare in compravendite di ampie superfici dotate delle condizioni ottimali per il raggiungimento di elevate rese a costi contenuti. Le orticole raggiungono prezzi più interessanti, mediamente tra 40.000 e 50.000 euro/ha, in funzione della dimensione dell'appezzamento; molto difficile invece orientarsi nella quotazioni dei terreni con impianti frutticoli in quanto il settore risente in particolare delle problematiche sanitarie che non garantiscono livelli produttivi soddisfacenti in un mercato tra l'altro alquanto volatile e con prezzi che si assestano su livelli non soddisfacenti per i produttori; per tali ragioni si comprendono le ragioni che hanno indotto a stimare alcuni terreni a frutteto come semplici seminativi con l'accorgimento però di sottrarre al loro valore il costo dell'espianto del frutteto.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Le indicazioni fornite dai testimoni risultano piuttosto variegata, poiché riflettono un aspetto specifico del mercato fondiario che, sul territorio, assume diverse sfaccettature legate all'orientamento tecnico-economico e alla struttura del settore primario. Generalmente nelle aree viticole, in particolar modo nel Trevigiano e nel Veneziano, la domanda di terreni vitati o trasformabili in vigneto è sempre sostenuta e in genere superiore alla offerta fatta eccezione per i terreni che non consentono una completa meccanizzazione delle operazioni colturali.

Nelle aree dove prevalgono i seminativi, in particolare nella media e bassa pianura veneta, si assiste ad una prevalenza della domanda per i corpi fondiari di adeguate dimensioni mentre l'offerta di piccoli appezzamenti, alimentata dalle dismissioni di aziende condotte da personale giunto a fine carriera, stenta a trovare una allocazione in quanto poco appetibili ad una agricoltura sempre più attenta a razionalizzare i costi di produzione; per essi pertanto l'alienazione avviene

solo in presenza di aziende confinanti interessate a consolidare il proprio capitale fondiario a costi accessibili e non sempre in linea con le aspettative di una offerta a volte molto esigente. È per tale motivo che numerosi operatori evidenziano la presenza sul mercato di uno stock di piccoli appezzamenti che rimangono a lungo in vetrina (ad esempio nel Vicentino).

Sostenuta anche la domanda di terreni a pascolo, spesso corrisposta da una adeguata offerta, del comparto zootecnico, ma solo se alla attività primaria di produzione del latte si associa anche una attività diretta di trasformazione o una adesione a strutture di trasformazione e vendita. Tale assunto conferma il fatto che sempre di più il driver della trasformazione risulta fondamentale per conseguire una buona redditività in agricoltura e quindi un potenziale accumulo di risorse da poter destinare poi all'investimento fondiario.

Nelle aree montane generalmente l'offerta prevale sia per la tendenza di sostenere livelli elevati delle quotazioni che non incontrano il favore della domanda sia per la endemica situazione di frammentazione fondiaria che di fatto rappresenta un ostacolo alla chiusura delle transazioni; anche in tali contesti tuttavia, nelle aree maggiormente vocate alla attività primaria, (ad esempio nella Valbelluna) il mercato è più equilibrato e la maggiore capacità reddituale delle aziende sul territorio vivacizza il mercato fondiario.

#### 4. Tipo di operatori

È un aspetto questo del mercato fondiario che non varia nel breve periodo e pertanto è doveroso riproporre il quadro già delineato nelle edizioni precedenti dell'indagine, con l'aggiunta di qualche puntualizzazione che specifica meglio il contributo delle diverse categorie di operatori alla vivacità del mercato.

La domanda per superfici di piccole dimensioni è ancora principalmente composta dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli interessati ad ampliamenti delle superfici aziendali e quindi maggiormente attenti alle opportunità di acquisto di superfici poste in prossimità dei confini aziendali. Più cauta l'azione dell'imprenditoria giovanile orientata con più decisione negli investimenti sul capitale agrario o sui fabbricati funzionali alla attività agricola preferendo lo strumento dell'affitto per consolidare e allargare la superficie aziendale. Stabile il contributo della domanda proveniente dal settore zootecnico per le conosciute necessità di produzione foraggera e per l'utilizzazione agronomica dei reflui degli allevamenti.

Diversificata sul territorio l'attenzione da parte delle categorie extra-agricole ancora particolarmente presenti nelle aree interessate alla viticoltura (colline trevigiane in particolare e nel territorio veneziano) e nelle aree a seminativo caratterizzate però da una struttura fondiaria che permette la costituzione di aziende medio grandi (Rodigino in particolare); meno presente invece la loro presenza nelle aree marginali e nelle aree a forte frammentazione fondiaria ove, l'eventuale interesse, è indirizzato per potenziali utilizzi non agricoli.

L'offerta, come ogni anno, è composta da coltivatori diretti a fine carriera senza eredi disposti a continuare l'attività o da coltivatori part-time sempre più in difficoltà con gli adempimenti richiesti dalla PAC. A queste categorie si sono ultimamente aggiunti i proprietari di piccole aziende i cui margini reddituali sono progressivamente calati negli ultimi anni o che, per onorare i debiti contratti con le banche, vendono parte dei loro terreni. Presenti nel parco delle offerte anche terreni, o talvolta intere aziende, che in passato erano stati acquistati da soggetti extra-agricoli.

In calo il credito per l'acquisto di immobili rurali che, secondo Banca d'Italia, nel 2023 si è assestato sui 43.731.9854 € contro i 60.882.168 € erogati nel 2022 (-28,2%). L'ammontare del credito si stabilizza su un valore inferiore (-21,3%) rispetto a quello censito nel triennio 2020 – 2022 (55.595.052 €). In calo anche la percentuale del credito (mediamente pari al 22,9%), richiesta

per l'acquisto di immobili rurali rispetto al totale del credito richiesto in agricoltura che comprende anche gli acquisti per macchine, attrezzature, mezzi di trasporto, prodotti vari rurali e costruzione di fabbricati rurali.

## 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Si rafforza la pressione sul mercato degli operatori che rivitalizzano la domanda di terreni agricoli per destinarli alla produzione di energia (agrivoltaico) soprattutto nelle aree del territorio regionale dove i prezzi dei terreni storicamente si posizionano su livelli mediamente inferiori. D'altro canto, si assiste anche ad una maggiore attenzione degli agricoltori che, in prima battuta, intravedono una nuova opportunità di reddito alternativo agli utilizzi tradizionali e poco redditizi. Non a caso nel Rodigino sono più strutturate le proposte in tale direzione ipotizzando la stipula di contratti preliminari di compravendita, da perfezionare però solo in caso di acquisizione della autorizzazione per la posa dell'impianto, con indicazioni del prezzo dei terreni sensibilmente superiori (da 50.000 a 80.000 €/ha) rispetto a quelli destinati esclusivamente alla attività agricola o in alternativa, meno frequente a dir la verità, proponendo dei compensi annuali (da 2.500 a 3.000 €/ha) generalmente per un trentennio a fronte della concessione di un diritto di superficie. Di fronte a tale scenario, che ad oggi tuttavia non vede ancora la concreta realizzazione di tali utilizzi, emerge la preoccupazione degli agricoltori per le distorsioni che tali proposte possono creare sul mercato fondiario tradizionalmente riferito ad utilizzi esclusivamente agricoli dei terreni. Tale pressione non è ancora stata rilevata nel restante territorio regionale vuoi per la presenza di settori già di per sé capaci di una maggiore redditività (viticoltura in primis) o per la presenza di quotazioni dei terreni agricoli su valori che, per il momento, scoraggiano in tali aree la realizzazione di impianti agrovoltaici. Non secondario inoltre ricordare che generalmente tali tipi di investimenti spesso non trovano il favore delle amministrazioni pubbliche che di fatto contribuiscono a mantenere il mercato fondiario dei terreni agricoli nell'ambito di utilizzi tradizionali. La recente norma statale, che richiede di dichiarare i proventi dal diritto di superficie nel quadro reddituale dell'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche, ha contribuito a mantenere un atteggiamento più prudente tra gli agricoltori nella valutazione dell'investimento. Sempre più si consolida la tipologia di terreno oggetto di richiesta per tali utilizzi (elevate estensioni, vicinanza alle linee elettriche, portanza del terreno adeguata ai carichi generati dalle strutture dell'impianto, valori fondiari contenuti) per cui si intravede la possibilità di limitare a specifici areali la pressione esercitata sul territorio.

## 6. Aspettative future del mercato

Prevale tra gli operatori un clima di incertezza: le tensioni geopolitiche e commerciali sullo scacchiere mondiale non consentono di fare nessuna previsione sulla evoluzione del mercato fondiario. Superando le prime sensazioni condizionate da una lettura della situazione attuale, emerge tuttavia una sensazione di stabilità o anche di rivitalizzazione del mercato vuoi per una maggiore offerta che inevitabilmente comporterà un ritocco al ribasso dei valori fondiari, vuoi per un consolidato interesse a rafforzare ed allargare il capitale agrario visto come unico strumento per raggiungere una dimensione aziendale ottimale in grado di garantire soddisfacenti risultati di bilancio.

Alquanto diffusa tra gli operatori, inoltre l'idea che nei prossimi anni si assisterà ad un massiccio fenomeno di dismissione aziendale da parte dei piccoli produttori o degli agricoltori giunti a fine carriera che non riescono a garantire un ricambio generazionale. Sempre di più lo strumento della

PAC viene percepito come insufficiente a mantenere in vita il tessuto delle piccole aziende sia per la riduzione dei premi che si è concretizzata nella sua recente applicazione sia soprattutto per la complessità burocratica che viene richiesta per la gestione di una azienda agricola.

Ancora presente tra gli operatori la preoccupazione per la difficoltà a valorizzare le produzioni con forte legame territoriale in un contesto europeo che sembra prediligere consumi indifferenziati sotto l'egida di nuovi stili e abitudini alimentari e modelli di agricoltura ove l'attenzione per gli aspetti ambientale non trovano una giusta sintesi con le esigenze produttive.

---

# FRIULI-VENEZIA GIULIA

---

di Greta Zilli e Gabriele Zanuttig

## 1. Quadro generale

Il mercato fondiario in Friuli-Venezia Giulia nel 2023 è risultato sostanzialmente stabile ad esclusione di pochi movimenti derivanti prevalentemente dal comparto dei vigneti e dei seminativi irrigui.

In alcuni contesti territoriali le valutazioni dei terreni hanno registrato un sensibile aumento, soprattutto per i terreni vocati a vigneto destinati a Prosecco e per i seminativi irrigui. Continua nel 2023 la ripresa del mercato del vino, dopo la crisi del 2020 legata alla pandemia. Il rilancio delle esportazioni e il sostanziale aumento dei prezzi delle uve durante la vendemmia hanno trainato il settore produttivo vitivinicolo e l'interesse ad investire nel capitale fondiario. Questo positivo contesto generale ha contribuito ad aumentare il mercato dei vigneti e le richieste anche da fuori regione, generando soprattutto nelle aree più a ovest un significativo incremento delle valutazioni dei vigneti che si allineano a quelle rilevabili nel vicino Veneto, in particolare per le uve destinate alla produzione di Prosecco.

Gli scambi nel mercato dei fondi agricoli riguardano principalmente l'acquisizione di terreni da parte di aziende di maggiori dimensioni a cui si aggiungono, compravendite di terreni con vigneti sostenuti anche da investitori non regionali e a volte provenienti da settori diversi da quello agricolo.

La riduzione dei frazionamenti con l'accorpamento dei fondi per l'espansione aziendale è il motivo trainante delle compravendite e a volte è anche oggetto di incremento dei valori dei terreni ben oltre le ordinarie quotazioni di mercato.

L'offerta proviene in prevalenza da eredi, non interessati all'attività agricola o dalle aziende agricole in chiusura, condotte da pensionati o da agricoltori part time.

## 2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Udine* nelle zone montane della Carnia e della Val Canale e dell'Alta Slavia gli scambi di terreni sono invariati rispetto all'anno precedente, e si registra equilibrio tra domanda e offerta, ad esclusione che nell'Alta Slavia dove l'offerta prevale sulla domanda. Gli scambi avvenuti nelle zone montane da parte di giovani agricoltori sono stati sostenuti dalla L.R. n. 24/2019, rifinanziata con la L.R. 24/2021, che ha come obiettivo lo sviluppo economico delle attività agricole e forestali montane, incentivando l'accorpamento degli appezzamenti e cercando di far fronte e limitare il fenomeno della polverizzazione dei terreni. Gli effetti della legge però, dopo un iniziale boom di adesioni nel tempo sono andati esaurendosi con un calo del numero delle compravendite che nel 2023 sono in linea con il 2022. In tutta la montagna, inoltre, il mercato dei prodotti forestali, sviluppatosi come conseguenza della forte ascesa della commercializzazione della legna da ardere, rappresenta un elemento trainante per questi territori marginali e poco interessanti per la conduzione dell'attività agricola tradizionale; ma anche in questo caso rispetto agli incrementi registrati durante il 2022 (in seguito alla crisi del settore energetico per gli effetti della guerra Russia - Ucraina), dal 2023 i prezzi dei boschi sono in leggero calo e mediamente si attestano a 8.0009. euro/ha.



Nelle aree collinari della provincia, nella zona delle Colline di San Daniele e nei Colli Orientali, il mercato non riscontra particolare vivacità e si registra equilibrio tra domanda e offerta. Le richieste riguardano soprattutto seminativi con disponibilità irrigua da destinare a vigneto e vigneti. L'acquisto di vigneti o anche di intere aziende viticole è appetibile da parte di aziende grandi e strutturate che sviluppano prodotti di elevata qualità e che hanno conquistato fette di mercato anche all'estero. Per i vigneti si è registrato un incremento dei valori minimi (+20%) e dei massimi (+10%) con quotazioni che variano tra i 60.000 euro/ha e i 110.000 euro/ha.

Generalmente nella pianura della provincia di Udine, il numero di scambi è rimasto invariato con un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, nella pianura meridionale la domanda supera l'offerta e il numero di scambi è leggermente più numeroso, mentre nella bassa friulana gli scambi di terreni sono rimasti invariati rispetto al passato, con prevalenza di offerta sulla domanda. Solo nella zona confinante con il Veneto per i vigneti o per terreni da destinare alla viticoltura si registra una maggiore vivacità del mercato con prevalenza di domanda. Il prezzo dei seminativi parte da una base di 22.000 euro/ha (-4,3%) e raggiunge quotazioni pari a 60.000 euro/ha (-7,7%), in leggero calo, mentre per i vigneti i valori massimi si attestano sui 100.000 euro/ha, toccando anche quotazioni pari a 180.000 euro per i vigneti di Prosecco.

In provincia di *Pordenone* nella montagna pordenonese e nei comuni di Polcenigo e Budoia si è registrato equilibrio tra domanda e offerta con un mercato meno attivo e un numero di atti limitato e invariato rispetto al 2022. Le testimonianze riportano che i costi degli atti notarili in aumento, incidono significativamente sulle transazioni, superando a volte il valore dei terreni, che in questa zona sono spesso di piccole dimensioni. La domanda interessa soprattutto boschi di facile accesso, per alimentare impianti di riscaldamento, o per seminativi di dimensioni di almeno un ettaro da destinare a vigneti o ad impianti di nocciolo. Nella pianura di Pordenone, zone storicamente vocate a vivai viticoli (Spilimbergo, Rauscedo, San Giorgio della Richinvelda) e nelle aree a confine con il Veneto vi è prevalenza di domanda, soprattutto di appezzamenti di grandi dimensioni. Il mercato è risultato più attivo e il numero degli atti di compravendita è leggermente cresciuto. In generale c'è anche una scarsa propensione alla vendita, poiché le aziende iniziano ad avere dimensioni soddisfacenti. Sensibilmente ridotte le valutazioni dei vivai viticoli (Rauscedo) nelle aree di pianura, soprattutto per il valore massimo (45-65.000 euro/ha) (-13%), il settore trova maggiore dinamicità e interesse nel mercato degli affitti, dove è più semplice coltivare le barbatelle e spostare la coltura a fine ciclo di crescita. I prezzi dei seminativi irrigui in pianura mantengono una quotazione media di 53-55.000 euro/ha, registrando un incremento dei valori massimi, pari a 70.000 euro/ha (+7,7%). Le quotazioni dei vigneti sono mediamente comprese tra un minimo di 55.000 euro/ha ed un massimo di 120.000 nel caso dei vigneti di qualità; diversa è la valutazione per i vigneti a Prosecco per i quali vengono testimoniate transazioni a prezzi di 220.000 euro/ha nell'area collinare del pordenonese.

Anche nel 2023 il mercato fondiario della provincia di *Trieste* è invariato rispetto allo scorso anno, e la prevalenza di offerta non trova riscontro da parte di potenziali acquirenti, limitando di fatto il numero di atti delle compravendite, nella provincia i valori dei terreni sono molto elevati pertanto spesso vengono preferite forme di possesso dei terreni diverse dalla compravendita, come l'affitto o il comodato d'uso. La domanda è rivolta prevalentemente a prati, pascoli per l'allevamento allo stato brado, sostenuta da agricoltori confinanti e bosco. In alcuni casi la domanda è sostenuta da soggetti in pensione, che decidono di acquistare terreni per avviare l'attività agricola per scopi hobbistici, ma anche da aziende piccole per aumentare la superficie. I prezzi medi in provincia di Trieste non hanno registrato significative variazioni per tutte le tipologie di terreni. I valori dei vigneti si attestano da un minimo di 86.000 euro/ha, per quelli non di qualità per passare

a 104.000 euro/ha per i vigneti DOC con picchi di 160.000, mentre i prati sono quotati in media attorno ai 28.000 euro e i boschi 24.100 euro/ha.

Nel *Goriziano* il mercato presenta un livello di scambi invariato con un'offerta leggermente superiore alla domanda. Nel Collio e nella pianura di Cormons, dove i terreni hanno caratteristiche pedoclimatiche ottimali per la produzione vitivinicola di qualità, la domanda è rivolta a vigneti pregiati, ed è sostenuta dalle aziende più capitalizzate che comprano per ampliare i propri fondi e/o per realizzare impianti specializzati viticoli. L'offerta, tipicamente sostenuta dalle cessioni da parte di conduttori anziani che non hanno possibilità di subentro o da eredi, vede anche la presenza di conduttori attivi, che in difficoltà economiche, vendono i terreni per realizzare liquidità. L'offerta è caratterizzata da valutazioni generalmente in linea con quelle degli anni precedenti con prezzi medi dei vigneti che mediamente si attestano sugli 89.000 euro/ha nel Collio, 76.000 euro/ha a Cormons e sui 66.000 euro/ha nella zona della DOC Isonzo. Le quotazioni massime dei vigneti più pregiati possono raggiungere valori pari a 120.000 euro/ha. Per i seminativi irrigui le quotazioni sono in media pari a 35.000 euro/ha. Nella zona isontina diverse aziende hanno richiesto seminativi da convertire in orti per dedicarsi alla coltivazione della "rosa isontina" variazione tradizionale di radicchio tipica del territorio. Stabili, dopo il crollo segnalato lo scorso anno, i valori dei frutteti che si attestano sui 33.000-35.000 euro/ha.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Rispetto alla staticità del mercato fondiario regionale del 2023, a sostenere i pochi scambi è stato prevalentemente il mercato dei terreni viticoli che subiscono l'influenza del mercato veneto. In questo contesto la domanda supera l'offerta solo nella pianura meridionale di Udine, mentre l'offerta è superiore nelle province ad est della regione, a Gorizia e Trieste. Nel resto della regione c'è stato equilibrio.

Generalmente tutta la montagna friulana è caratterizzata da un mercato vario e differente dalle zone di pianura, solitamente ci sono piccoli appezzamenti che molte volte devono essere uniti per comporre una superficie utile. La parcellizzazione incide pesantemente sul costo dei contratti che risulta elevato considerata la numerosità dei proprietari. Anche per il 2023, gli scambi avvenuti nelle zone montane da parte di giovani agricoltori sono stati sostenuti dalla L.R. n. 24/2019 (art.3, commi da 63 a 83) e successive. La Regione per rafforzare il tessuto imprenditoriale agricolo e forestale dei territori montani e favorire così la residenzialità dei giovani, cercando di evitare l'abbandono e il conseguente dissesto idrogeologico delle aree montane, ha previsto la concessione di contributi finalizzati a promuovere la razionale utilizzazione dei territori montani per contrastare la polverizzazione fondiaria. Possono beneficiare dei contributi esclusivamente i giovani residenti in territorio montano o le imprese giovani localizzate in territorio montano. Diversi sono gli interventi realizzabili e oggetto di aiuto, tra questi vi sono: la compravendita di terreni, la costruzione o miglioramento di beni immobili e gli interventi di pianificazione e di gestione forestale. L'intensità del contributo varia dal 100% del costo ammissibile (fino all'importo massimo di 25.000 euro), nel caso di compravendita di terreni, all'80% del costo ammissibile per le restanti categorie di spesa. I contributi sono concessi a titolo "de minimis" ai sensi del regolamento (UE) n. 1408/2013 (per le attività riferite alla produzione agricola) e ai sensi del regolamento (UE) n. 1407/2013 per le restanti attività (settore forestale, attività connesse al settore agricolo primario, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli). L'azione è stata rifinanziata anche per il 2022 e nel 2023, con la Legge di Stabilità.

Il fenomeno della frammentazione è molto diffuso anche in pianura o collina, qui non ci sono aiuti per sostenere i costi che possono essere anche elevati poiché per aumentare la struttura

aziendale gli acquirenti si trovano ad acquistare da più proprietari. Pertanto, solo le aziende più strutturate con disponibilità di liquidità investono nelle compravendite.

Tra le tipologie di terreno maggiormente richieste ci sono i seminativi irrigui e vigneti di qualità, facilmente accessibili all'azienda acquirente o terreni confinanti. Da parte delle aziende del settore viticolo, con l'obiettivo di modificarne la destinazione d'uso puntando alla produzione viticola, e da parte delle realtà cerealicole vengono preferiti i terreni irrigui, alla luce delle varie difficoltà produttive legate a periodi di siccità sempre più frequenti e lunghi. Nel settore vitivinicolo, inoltre, la scelta va verso terreni facilmente meccanizzabili ovvero che permettano le lavorazioni meccaniche per sostituire l'uso di manodopera (raccoglitori, potatori ecc.) ormai sempre più difficile da reperire sul territorio regionale.

In seguito allo sviluppo di alcuni progetti relativi alla produzione di energia rinnovabile da fotovoltaico, in alcune aree della Regione - colline di San Daniele (UD) e nei comuni tra Maniago e Spilimbergo (PN) - si è sviluppata una leggera domanda relativa a superfici con la caratteristica di essere collocate vicino alla rete elettrica e alla cabina di consegna.

#### 4. Tipo di operatori

In tutte le province la domanda è composta principalmente da proprietari di aziende medio-grandi dotati di liquidità, e con forte specializzazione, interessati ad ampliare la dotazione di terra. Gli acquirenti sono altre aziende del territorio, tendenzialmente aziende confinanti (15-30 ettari) e aziende gestite da giovani imprenditori che desiderano ampliare la loro proprietà. L'imprenditoria giovanile, nella zona montana è sostenuta da aiuti e politiche mirate al supporto delle aree svantaggiate.

La costituzione di aziende di medio-grandi dimensioni le rende più competitive sul mercato sia in termini di prezzi che di costi di produzione e l'allargamento della maglia podereale è l'obiettivo principale per gli imprenditori agricoli. L'incremento dei prezzi dei fattori produttivi e dell'energia hanno acuito la necessità di estendere le superfici. Gli aumenti dei costi non sono stati sufficientemente compensati dalla crescita dei prezzi dei prodotti agricoli e hanno, di fatto eroso i margini delle produzioni agricole; pertanto, le aziende per migliorare le economie di scala e la redditività sono spinte verso un allargamento delle superfici ovvero l'acquisto di terreni. La dimensione media aziendale è costantemente cresciuta negli anni, si è passati dai 7,2 ettari del 2000 ai 13,7 ettari del 2020, con un incremento del 90%.

Nel Pordenonese e in provincia di Udine gli acquirenti sono anche imprenditori veneti che desiderano migliorare la qualità produttiva e accrescere la propria immagine con l'introduzione di nuove linee di prodotto. Il forte interesse e la buona disponibilità economica di questi soggetti contribuiscono ad alzare le quotazioni dei terreni, escludendo la concorrenza dei locali non in grado di sostenere la contrattazione a prezzi tanto elevati.

La domanda viene sostenuta anche da imprenditori di altri settori, soprattutto per i grossi acquisti, allo scopo di investire capitali in particolare nella filiera vitivinicola. Le aziende locali sono interessate soprattutto ai terreni confinanti ed alla necessità di realizzare un corpo fondiario unico con il fine di contenere i costi di produzione.

All'interesse da parte di aziende strutturate nei confronti della possibilità di impiantare vigneti o di rinnovare i vecchi impianti per modernizzare le strutture si aggiunge la domanda proveniente dalle aziende a seminativo e la domanda delle aziende zootecniche, dove si acquistano terreni per garantire l'approvvigionamento di foraggio per l'allevamento.

Tra gli acquirenti si registrano anche realtà agricole che diversificano la gestione aziendale avviando attività connesse quali fattorie sociali e didattiche interessate ad incrementare la dimensione dell'azienda per lo svolgimento di questi esercizi.

In generale l'offerta di terreni a livello regionale è costituita prevalentemente da eredi o agricoltori anziani oppure part-time. Nei casi di piccole proprietà o piccole aziende che continuano a soffrire e a chiudere, però, spesso l'offerta è troppo frazionata e non è rispondente agli obiettivi di razionalizzazione fondiaria dei potenziali acquirenti.

Negli ultimi anni si sta delineando, in regione, un mercato che riguarda non solo i terreni ma intere aziende, siano esse di piccole dimensioni ma anche strutture più estese, che vengono cedute a grandi investitori interessati ad ampliare le proprie attività diversificandole sia per tipologia di prodotto che per territorio. Nelle zone collinari della regione, prevalentemente nelle aree che presentano valore paesaggistico c'è l'interesse per vigneti in unico blocco con rustico annesso, terreni che presentano quindi valenza e valore turistico-ambientale oltre che economico produttivo.

Le erogazioni dei finanziamenti all'agricoltura oltre il breve termine per l'acquisto di immobili rurali (fonte: Banca d'Italia) in Friuli-Venezia Giulia, nel 2022, ammontano a 5,8 milioni di euro, valore che ha subito un significativo calo pari al -45,6% rispetto all'anno precedente. Il risultato si contrappone alla ripresa del 2021 (+40%) peggiorando i valori nettamente negativi riscontrati in periodo Covid. Anche il peso dei finanziamenti per l'acquisto di immobili rurali subisce una netta contrazione, infatti se nel 2021 questi pesavano per il 31% del totale dei finanziamenti destinati all'agricoltura (che comprendono i finanziamenti per l'acquisto di macchine e attrezzature e la costruzione di fabbricati) ora ne rappresentano solo il 15,7%, ma mantengono la loro incidenza rispetto al dato nazionale pari al 2%. Se si considera il credito come totale degli investimenti riferiti a tutte le destinazioni agrarie la spesa del Friuli- Venezia Giulia passa da quasi 34 milioni di euro a 36 milioni di euro, con un incremento del 8,3%.

## 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Si conferma la tendenza alla formazione di aziende di maggiori dimensioni più adatte ad affrontare la concorrenza. Continua la conversione dei seminativi in vigneti.

Per le piccole aziende vitivinicole si configura l'opzione di vendita dei terreni vitati ad aziende maggiormente competitive e che presentano prodotti di nicchia, per elevata qualità, con sviluppo di mercato in paesi stranieri.

Il tema delle energie da fonti rinnovabili rappresenta un aspetto importante ed in evoluzione. La misura del PNRR Agri-voltaico ha evidenziato alcuni movimenti speculativi. Il bando è stato approvato nel 2023. Alcune zone sono state perimetrate generando un effetto speculativo per le aree d'interesse. Per quanto riguarda il fotovoltaico a terra alcuni testimoni privilegiati hanno avuto informazioni relative a richieste di terreni da parte di investitori per poter realizzare gli impianti. Nel comune di Maniago (PN) sono richiesti terreni per costruzione di impianti di grosse dimensioni con un'estensione di 200 ettari per il fotovoltaico a terra. Il progetto è stato presentato e autorizzato. Anche nella parte alta delle Colline di San Daniele, nel comune di Premariacco, così come nella Bassa friulana c'è stata richiesta di terreni per la realizzazione di impianti fotovoltaici.

## 6. Aspettative future del mercato

L'invasione russa dell'Ucraina, iniziata nei primi mesi del 2022, ha sconvolto i mercati energetici ed agricoli. Il principale impatto percepito dalle aziende agricole ha riguardato il

considerevole aumento dei prezzi dei mezzi tecnici, in particolare carburanti, sementi, fertilizzanti e mangimi condizionando di fatto le scelte produttive (pianificazioni delle scelte colturali). I rincari delle materie prime avranno, anche nei prossimi anni, conseguenze per l'agricoltura regionale. I prezzi dei prodotti agricoli seppur in crescita evidenziano dinamiche instabili e si delinea un quadro generale complesso e di difficile lettura dove probabilmente molti operatori manterranno le proprie posizioni senza esporsi in nuovi investimenti.

La riforma della PAC 2023-2027, a causa del taglio deciso del valore medio del premio unico, avrà, anche nei prossimi anni, un'incidenza nei confronti delle piccole aziende che, anche se attive, presumibilmente incontreranno difficoltà a realizzare guadagni dall'attività agricola e vi sarà una tendenza ad abbandonare il mercato, incrementando l'offerta di terreni agricoli in vendita.

Probabilmente la forte domanda di terreni collegata al comparto vitivinicolo troverà conferma grazie alle aziende con disponibilità di liquidità che preferiscono investire nella terra come bene rifugio oltre che per investimento aziendale.

---

# LIGURIA

---

di Stefan Vladimir Miron

## 1. Quadro generale

Il mercato fondiario ligure, nel 2023, si è caratterizzato per una sostanziale stasi delle transazioni, per quanto si sia avuta una ripresa delle compravendite che ha interessato, nel Ponente, i terreni da destinarsi alle colture floricole e la vite lungo tutta la collina litoranea. Per queste colture si osserva anche una lieve prevalenza della domanda sull'offerta. Il contributo pubblico, sia esso dato dal PNRR o dalle misure per gli investimenti aziendali del PSR continua a essere il principale movente delle compravendite. Si è quindi verificato un aumento delle compravendite dei terreni provvisti di serre, e in generale, di quelli destinati a colture di pregio quali la vite, quest'ultimo influenzato dal buon andamento di mercato dei vini di qualità. Permane una certa attività sul mercato dei terreni da destinarsi a ortive, nel Ponente ligure.

I pochi scambi hanno avuto come oggetto soprattutto porzioni limitate di terreni nelle zone di collina litoranea, più pianeggianti e facilmente meccanizzabili, anche se si assiste a un lieve aumento della domanda di terreni in zone marginali da parte di giovani agricoltori che intendono avviare produzioni alternative a quelle tradizionali liguri (zafferano, piccoli frutti...). Si riscontrano alcuni scambi anche in aree rurali limitrofe ai principali centri urbani lungo la costa. Non si ravvisa alcun effetto dell'aumento dell'inflazione sui prezzi, almeno non nell'entità quantificata dalle statistiche nazionali, o sul volume degli scambi, nemmeno per i terreni per i quali una prevalenza della domanda sull'offerta potrebbe giustificare un aumento del prezzo. Probabilmente, se un effetto c'è stato, questo si disperde nell'ampia forbice minimo – massimo che da sempre caratterizza i prezzi delle colture di pregio liguri. Tuttavia, essendo impossibile escludere un effetto della congiuntura sul mercato fondiario, si stima che sia avvenuto un aumento del 2% dei valori fondiari per le colture oggetto di compravendita, aumentato al 3% nelle zone vocate.

## 2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Imperia*, nel corso dell'ultimo anno, le transazioni immobiliari nel settore fondiario hanno mostrato un leggero aumento rispetto all'anno precedente e si è riscontrato, altresì, un surplus di offerta rispetto alla domanda. Il mercato è prevalentemente composto da terreni ad uso floricolo e le superfici più richieste sono tipicamente ridottissime. I terreni più ambiti, invece, sono quelli destinati alla produzione di vini di qualità, e le recenti modifiche legislative sulle autorizzazioni per la coltivazione di vigneti<sup>21</sup>, che hanno portato ad un aumento del plafond di superfici concedibili, potrebbero portare a un aumento delle transazioni in questo settore. La maggior parte delle compravendite ha coinvolto imprenditori agricoli o investitori privati che hanno acquistato terreni da ex agricoltori in seguito all'abbandono dell'attività agricola. La disponibilità di finanziamenti comunitari per investimenti nel settore agricolo ha favorito l'insediamento di nuove aziende agricole, spesso gestite da eredi che hanno deciso di riprendere l'attività dei loro predecessori, talvolta ampliando il patrimonio terriero ereditato con l'acquisto di terreni limitrofi. I bandi PNRR, invece, hanno suscitato interesse per la possibilità di installare

---

<sup>21</sup> D.M. 0682660 del 12/12/2023. Sistema di autorizzazioni per gli impianti viticoli - rideterminazione della superficie minima di assegnazione.

impianti agri voltaici, ma al momento tale interesse è frenato dall'effettiva esiguità delle superfici disponibili per questo scopo.

In provincia di *Savona*, la domanda di terreno da destinare alle colture floricole sembra trainata dalle maggiori richieste di piante ornamentali, soprattutto stimolato dall'andamento del mercato, e dalle aspettative positive dei produttori. Si ravvisa anche un aumento delle compravendite per vigneto per vino di qualità, purché dotati di vigneto regolarizzato<sup>22</sup>, mentre i prezzi dei terreni vitati sono in aumento per effetto della scarsità dei diritti di impianto. Persiste, invece, un surplus di offerta di prati e pascoli dovuto all'immobilità del mercato per questa tipologia di terreni. I finanziamenti del PNRR per impianti agri voltaici ha determinato un certo interesse per il fotovoltaico sui tetti, mentre per il fotovoltaico a terra non si è registrato ancora nessun effetto.

In provincia di *La Spezia* il mercato è sostanzialmente in equilibrio, in quanto la maggior parte delle transazioni è usualmente propiziato dai bandi del PSR. La domanda, comunque assai limitata, interessa i terreni ad oliveto della collina litoranea soprattutto da parte di agricoltori, la cui domanda si rivolge ai terreni più meccanizzabili. Permane tuttavia un certo numero di compravendite da parte di operatori agricoli. Si è registrato inoltre un lieve incremento della domanda per il vigneto certificato, collegata a un nuovo interesse del mercato, anche internazionale, per i vini della zona. Un numero limitato di compravendite ha interessato giovani agricoltori interessati ad ampliare le superfici famigliari. Si ravvisano fenomeni speculativi nelle zone vocate per il vigneto DOC generati dal divieto di trasferimento delle autorizzazioni che genera un aumento dei prezzi dovuto alla concorrenza sui terreni vitati su cui esercitare il diritto di estirpazione e rimanere in possesso della collegata autorizzazione al reimpianto. Si è inoltre verificato un certo numero di compravendite di seminativo irriguo da parte di aziende vitivinicole che tendono ad acquistare superfici su cui far valere i diritti di impianto, con conseguente aumento dei prezzi di questa tipologia di terreno. Le vendite, scarse, non sono state effettuate in seguito alla cessazione dell'attività agricola, ma sono state piuttosto dettate dalla necessità di liquidità.

In provincia di *Genova* il mercato fondiario è sostanzialmente immobile, con poche compravendite, le quali interessano soprattutto i terreni nella fascia litoranea. La maggior parte degli acquisti ha riguardato gli imprenditori agricoli, ma sussiste un certo interesse da parte di privati intenzionati ad acquistare case con terreni da utilizzare come seconde case. Le tipologie di terreni maggiormente richiesti risultano essere gli appezzamenti di terreno a oliveto o seminativo, oppure seminativo arborato con annesso manufatto.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Nel corso del 2023, il rapporto tra domanda e offerta è rimasto in sostanziale equilibrio. Le difficoltà di accesso al credito da parte degli agricoltori professionali, acuite dalla crisi delle materie prime ed energetica scaturita dalla guerra russo-ucraina, deprimono la domanda in tutta la regione anche se su tutto il territorio regionale questa rimane comunque attiva per la viticoltura di pregio, soprattutto lungo la fascia costiera. A queste si devono aggiungere, limitatamente alla Piana Ingauna i seminativi irrigui per colture ortive e per le ornamentali in vaso, mentre nel Genovese e nel Levante ligure si riscontra una moderata domanda di terreni ad oliveto. Per quanto riguarda la viticoltura di pregio, si tratta di una tendenza in atto da anni, ormai, consolidata dal buon andamento di mercato dei vini DOC ed IGP che ha portato, nel corso del 2023, ad un aumento delle compravendite e della domanda per questa tipologia di terreni.

---

<sup>22</sup> Si tratta di vigneti che, pur essendo presenti a mappale, non sono trascritti nello schedario vinicolo, hanno quindi scarsa/nulla possibilità di ottenere la Denominazione di Origine.

L'avvio dei bandi PNRR "parco solare", che prevede la realizzazione di impianti fotovoltaici da installare su edifici a uso produttivo nei settori agricolo, zootecnico e agroindustriale ha stimolato la domanda di terreni dotati di serre, ha quindi interessato soprattutto il Ponente ligure. L'apertura dei bandi a valere sulla misura 4.1 - Sostegno agli investimenti nelle aziende agricole e 6.1 - Aiuto all'avviamento di imprese agricole per i giovani agricoltori, tradizionale motore delle compravendite, ha inoltre stimolato ulteriormente la domanda di terreni.

La difficoltà ad acquisire i diritti rende difficoltose le vendite di terreni vitati e genera un aumento dei prezzi. D'altra parte, mediamente, agli agricoltori si concede il diritto di impianto al 6% della superficie effettivamente richiesta. Questo rischia di generare un ulteriore effetto depressivo sul mercato in quanto i viticoltori possono rifiutare le assegnazioni inferiori al 50% del richiesto. La domanda di terreni ad olivo risente, generalmente, della scarsa produttività registrata negli ultimi anni e dei prezzi di mercato che non rendono redditizia la coltura. Per questa tipologia di terreni si stanno diffondendo sempre di più l'affitto ed il comodato d'uso.

Anche la crescita della richiesta di terreni da destinarsi a colture ortive va inserita in un quadro tendenziale che vede la progressiva sostituzione delle colture ornamentali con quelle alimentari, tuttavia i rapporti domanda offerta sono legati all'andamento dei mercati dei prodotti floricoli, che richiedendo repentine capacità di adattamento, anche strutturali, generano fenomeni concorrenziali che possono portare alla prevalenza della domanda sull'offerta. In generale, comunque, l'eccessiva burocrazia e le difficoltà, soprattutto amministrative, per accedere al credito scoraggiano le acquisizioni fondiarie da parte dei piccoli agricoltori a favore delle aziende di maggiori dimensioni.

#### 4. Tipo di operatori

La maggior parte delle compravendite ha interessato gli agricoltori professionali che hanno acquistato i terreni motivati da esigenze produttive, mentre a vendere sono soprattutto imprenditori agricoli che hanno cessato l'attività oppure privati che sono disinteressati all'attività agricola. In generale, la messa in vendita di terreni non più coltivati intercetta da un lato la domanda degli agricoltori non professionali e dall'altro, per determinati tipi di superfici (pianeggianti, irrigue), la domanda delle aziende agricole vere e proprie. Nel corso del 2023, gli acquisti da parte di agricoltori non professionali hanno subito un incremento rispetto all'anno precedente, interessando principalmente i terreni con annessi fabbricati abitabili.

#### 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

In considerazione delle specificità del territorio agricolo ligure che, specie in zona di collina litoranea, si sviluppa lungo il margine urbano-rurale esiste sempre il rischio di cambio di destinazione d'uso. Tuttavia, il fenomeno si è molto ridotto per il combinato effetto disincentivante delle norme di indirizzo regionale, sempre più improntate al recupero dell'esistente<sup>23</sup>, e delle misure di salvaguardia territoriale all'interno dei rispettivi Piani Urbanistici Comunali (PUC), che limitano le zone di espansione hanno molto ridotto questo fenomeno. D'altra parte, occorre tenere presente che il regime fiscale in caso di vendita di terreno a scopi edificatori è molto penalizzante per l'agricoltore, e svolge un notevole disincentivo all'effettivo cambio di destinazione.

---

<sup>23</sup> Es: Legge Regionale 24 dicembre 2019 n. 30 - Disciplina riutilizzo locali accessori, di pertinenza di fabbricati e di immobili non utilizzati



## 6. Aspettative future del mercato

Tra gli operatori sembra attenuatosi il clima di grande sfiducia generato dalla crisi Ucraina e dall'aumento dei costi di produzione che ha preoccupato negli anni scorsi. Nonostante persista tra alcuni un certo pessimismo a proposito dell'andamento del mercato fondiario nel 2024, si colgono anche segnali di ripresa, in particolare per quanto riguarda il settore vinicolo, supportato dai cambiamenti nel plafond di autorizzazioni, ma anche quello ortofloricolo. Si ripongono, inoltre, molte aspettative per quanto riguarda la nuova PAC ed i contributi del CSR, che si prevede possa stimolare positivamente il mercato fondiario.

---

# EMILIA-ROMAGNA

---

di Francesco Marseglia<sup>24</sup>

## 1. Quadro generale

Il mercato fondiario nel 2023 in Emilia-Romagna è stato tendenzialmente statico ricalcando nel complesso l'andamento dell'anno precedente e caratterizzandosi per quotazioni stabili e mediamente elevate, per una bassa mobilità fondiaria e per una sostanziale stabilità delle contrattazioni. I tassi di interesse sui mutui sono considerati ancora troppo elevati e hanno ulteriormente aumentato l'incertezza negli operatori. L'inflazione (+ 8,1% il tasso nel 2022 e +5,1% nel 2023) non ha avuto sinora un effetto diretto sul mercato dei fondi agricoli, o almeno non è immediatamente riscontrabile, ma il processo di erosione del capitale fondiario ha determinato una svalutazione del valore dei terreni agricoli.

A livello regionale la variazione media delle quotazioni è risultata stazionaria rispetto al 2022 (+0,3%). Gli intervistati evidenziano anche un lieve dinamismo del mercato ma limitato ai terreni di pianura (soprattutto seminativi irrigui o da destinare a colture ortive) possibilmente dotati di infrastrutture e con una buona accessibilità.

Il livello delle compravendite è rimasto sostanzialmente invariato. L'offerta è caratterizzata prevalentemente da imprenditori anziani senza eredi, o da comunioni ereditarie in cui nessuno è interessato alla gestione aziendale. In alcuni casi le vendite sono effettuate da soggetti che per finanziare altri investimenti vendono alcuni appezzamenti. La domanda invece è formata da agricoltori intenzionati ad ampliare la superficie aziendale, nonché da soggetti in procinto di iniziare l'attività agricola grazie alle opportunità offerte dalla nuova PAC per i giovani imprenditori e per la multifunzionalità. Si conferma l'interesse da parte di operatori extra-agricoli, tra i quali cominciano ad assumere un peso di rilievo i fondi di investimento, che vedono nei terreni agricoli uno dei beni più interessanti fra le varie possibilità di investimento del mondo alimentare e agricolo.

La PAC continua ad avere un'influenza abbastanza modesta sul mercato fondiario, mentre l'effetto delle politiche comunitarie è più evidente per quello degli affitti. Il passaggio dai diritti di impianto alle autorizzazioni per i terreni vitati ha comportato una migrazione di molti diritti verso regioni limitrofe dove sono prodotti vini di maggior pregio (Veneto e Toscana).

## 2. Tendenze a livello territoriale

Rispetto al complessivo andamento del mercato fondiario regionale, le singole realtà territoriali non sembrano mostrare, in genere, elementi di particolare distinzione, tranne che per alcune zone e tipologie di terreno. I valori fondiari sono da considerarsi sostanzialmente in linea con quelli dell'anno precedente. Risultano stabili o in leggero calo a Parma e Bologna mentre le variazioni positive, anche se di scarso rilievo, hanno riguardato il resto delle province con valori più elevati a Piacenza (+1,4%) e Modena (+1,2%). Nelle zone montane e collinari il mercato è praticamente fermo oppure limitato a terreni di fondovalle o in prossimità dei centri abitati. In queste aree si

---

<sup>24</sup> La presente relazione è stata redatta con il contributo fattivo delle persone elencate di seguito: Guido Baratta, Giulio Bracchi, Gianfranco Cogni, Aronne Ruffini, Giancarlo Ricci, Mario Barbieri, Gianni Guizzardi, Michele Bonora, Roberto Cazzara, Samuele Amadei, Marco Paolini, Paolo Frontali, Raffaele De Mitri, Giorgio Ricci. La responsabilità dei contenuti rimane in capo all'autore.

assiste ad una progressiva contrazione del numero delle compravendite e una graduale diminuzione dei valori fondiari per le note difficoltà strutturali e sociali (spopolamento, ridimensionamento dei servizi sociali o servizi in genere e delle attività di supporto all'agricoltura). Inoltre, assume sempre maggior importanza il fenomeno della presenza di animali selvatici (ungulati in particolare) che danneggiano i raccolti.

In generale i terreni più richiesti sono i seminativi irrigui di pianura e bassa collina con ridotto carico di fabbricati rurali, anche per coltivazioni estensive; essi sono ricercati poiché facili da gestire e caratterizzati da un basso livello di rischio economico. Le quotazioni dei vigneti, sia DOC che non DOC, dopo i segnali di ripresa post pandemia mostrano una stabilizzazione anche nelle zone maggiormente vocate per la crisi di mercato che ha colpito il comparto del vino. Per i frutteti invece, permane la situazione di forte crisi. Alle oramai ricorrenti gelate primaverili si sono associati siccità e problemi fitosanitari, tutti fattori che inducono gli operatori a rinviare gli investimenti o, peggio, a valutare l'estirpo delle piantagioni. Le variazioni dei prezzi dei terreni su base annua, come sopra accennato, hanno oscillato tra il -1,2% di Parma e il +1,4% di Modena. All'interno di questo intervallo si sono collocate tutte le altre province.

A *Piacenza* il mercato ha mostrato segni di ripresa con una situazione di prevalenza di domanda in pianura e di equilibrio nel resto della provincia. Gli scambi sono aumentati di numero e, in linea con gli anni passati, orientati prevalentemente verso seminativi irrigui di pianura, preferibilmente con pozzi privati, idonei a tutti i tipi di coltivazioni, i quali continuano a spuntare quotazioni che superano sempre i 50.000 euro/ha. Per i non irrigui la quotazione è inferiore del 30% circa.

A *Parma*, in continuità con gli anni precedenti viene segnalata una timida ripresa della domanda di seminativi di pianura (stabilmente sopra i 50-52.000 €/ha) e prati stabili di pianura. In questa provincia, dove è prevalente l'attività zootecnica, gli imprenditori risentono fortemente degli andamenti di mercato e del costo dei fattori di produzione (ad esempio le fluttuazioni del prezzo del latte per il Parmigiano-Reggiano, i prezzi dei suini da macello al di sotto dei costi di produzione, il costo di foraggi e mangimi) per cui spesso non si investe nell'acquisto di terreni agricoli ma si opta per l'affitto. Il mercato nel 2023 è risultato quindi stabile, con un numero di movimenti in linea con gli anni precedenti. Il discreto esito della campagna 2023 del pomodoro, per quanto ostacolato dal susseguirsi di eventi climatici improvvisi e avversi, e del settore lattiero caseario hanno permesso agli agricoltori di monetizzare e aumentare la disponibilità di liquidità, che potrebbe essere investita per l'acquisto di terreni. In montagna la domanda continua ad essere quasi nulla anche a causa delle frane che frequentemente interessano questa fascia di territorio.

A *Reggio Emilia* leggero apprezzamento delle quotazioni di vigneti sia in pianura sia in collina trainato dall'incremento della domanda per il Lambrusco: nelle aree di pianura le quotazioni di un vigneto DOC si attestano intorno a 77-83.000 euro/ha, con un incremento del 2% circa rispetto al 2022. Stabili ma sempre richiesti i seminativi irrigui legati alla filiera del Parmigiano-Reggiano con valori che nella pianura di Reggio Emilia superano i 55.000 euro circa. Per le restanti tipologie di coltura il mercato è stato poco movimentato e con un volume di scambi leggermente superiore all'anno passato, fattori che hanno determinato un lieve incremento delle quotazioni. A livello generale in questo ultimo anno sembra avere avuto un'accelerata la chiusura e conseguente vendita delle piccole aziende, solitamente per cessazione dell'attività, e l'ampliamento di quelle più grandi, probabilmente sotto la spinta dell'aumento del prezzo del Parmigiano Reggiano.

Nella pianura *modenese* è aumentata la richiesta di seminativi e di conseguenza anche le quotazioni sono in salita: il valore di un ettaro di seminativo irriguo varia in media tra i 31.000 euro della Bassa Modenese e i quasi 42.000 euro della zona più vicina al capoluogo, I valori più bassi sono attribuibili ai suoli più vicini al Po, argillosi, compatti e più faticosi da lavorare. Si è affievolita invece la domanda degli operatori extra-agricoli per terreni da destinare a colture no

food per gli impianti di biogas. In collina quotazioni ancora in calo per le tipologie più pregiate di questa fascia di territorio, ovvero i frutteti, valutati ora sotto i 30.000 euro/ha. In montagna l'offerta è preponderante e riguarda terreni marginali di poco pregio.

Nel cratere del sisma del 2012 sono stati oggetto di ricostruzione un numero rilevante di fabbricati agricoli ed extragricoli che vengono ora immessi sul mercato anche in maniera distaccata dai terreni, generando distorsioni nel mercato. Alcune trattative non vengono avviate se i fondi rustici comprendono anche fabbricati. Il motivo principale è che le aziende che si espandono sono già strutturate sotto il profilo dei ricoveri e dei fabbricati e cercano solo terreni agricoli.

La provincia di *Bologna* dal punto di vista agricolo, risulta essere un territorio piuttosto eterogeneo, ma il mercato fondiario, tranne qualche eccezione, risulta essere mediamente invariato rispetto all'anno precedente e in sostanziale equilibrio tra domanda e offerta. Una maggiore vivacità si riscontra nella pianura dell'Idice e del Santerno. I valori ricalcano quelli dell'anno precedente influenzati in positivo dal buon andamento di mercato di alcune produzioni tipiche (ad esempio la Patata di Bologna DOP o il latte per il Parmigiano Reggiano). Lo sfavorevole andamento dei mercati non ha però consentito risultati economici positivi per la maggioranza delle aziende e quindi non ha generato liquidità per investimenti. Poche le transazioni, in genere finalizzate alla ricomposizione fondiaria, con vendite effettuate principalmente da latifondisti, eredi o piccoli proprietari per chiusura dell'attività agricola e qualche acquisto di pezzature importanti da parte di alcuni operatori extragricoli. Poche le compravendite di vigneti nelle aree vocate di collina, a causa delle difficoltà di accesso al credito fondiario; in queste zone le quotazioni sono comunque stabili intorno ai 50.000 €/ha. I seminativi irrigui di pianura variano tra i 35.000 e i 43.000 €/ha.

A *Ferrara* la valutazione di sintesi è quella di un mercato stazionario: fattori come la scarsa liquidità, le fitopatie e la presenza di cimice asiatica nei frutteti hanno frenato la propensione ad investire. Rispetto agli anni precedenti, inoltre, si sono notevolmente ridotti gli operatori extragricoli che rappresentavano una fascia importante degli investitori. La richiesta attuale è orientata verso l'acquisizione di aziende di grandi dimensioni (più di 100 ha) che ovviamente sono di difficile reperibilità. Le richieste di pezzature di per sé molto consistenti (dai 30 ai 50 ha) e che in anni passati avrebbero rappresentato l'acquisto ex novo di una azienda, oggi sono finalizzate prevalentemente alla ricomposizione fondiaria.

Un elemento rilevante che avrà impatto anche negli anni a venire è la normativa energetica sull'agrifotovoltaico che ha generato negli agricoltori prospettive di facili guadagni destabilizzando il mercato con proposte di compravendita di gran lunga superiori ai prezzi medi. Gli iter burocratici però sono lunghi e la maggioranza dei contratti preliminari sono condizionati all'ottenimento dei permessi per la realizzazione degli impianti. In molti casi, poi, si tratta non di vendita del terreno ma di cessione del diritto di superficie.

Dal lato dell'offerta i proprietari di piccoli fondi, in una situazione di quotazioni basse hanno optato per una politica di attesa e non di svendita dei propri terreni, anche alla luce della ripresa dell'inflazione. Per le piantagioni, ad ogni modo, ci sono situazioni diversificate. I vigneti registrano tensioni sui prezzi che sono visti in rialzo (33.000 €/ha nell'area a DOC "Bosco Eliceo"), mentre per i frutteti la domanda è rivolta quasi esclusivamente verso impianti giovani (sotto i 10 anni) e di dimensioni non inferiori ai 10 ha. Ma la persistente crisi del comparto frutticolo, qui incentrato sulla coltura del pero (per il quale nel 2023 la resa produttiva si è attestata ai minimi storici), sta avendo effetti depressivi sui valori fondiari e le aziende meno strutturate tendono ad estirpare le piante senza ulteriore reinvestimento in altre frutticole. Secondo i testimoni il valore del terreno è attualmente dato "dalla coltura che è possibile realizzarvi sopra". Quindi si osservano prezzi più elevati nella parte del territorio provinciale che volge verso il mare, dove i terreni sabbiosi del basso ferrarese hanno valori più elevati che nel resto della provincia poiché

consentono un doppio raccolto nell'anno. Tali terreni sono investiti soprattutto a colture orticole ma gli scambi risultano comunque scarsi in quanto le aziende del settore, data la buona redditività, difficilmente sono disponibili ad operazioni di vendita. I testimoni concordano nell'attribuire a questa tipologia di terreno un valore superiore a quello di un seminativo. Le quotazioni superano i 45.000 euro contro una media di circa 29.000 di un seminativo irriguo. La domanda, oltre che dalle imprese orticole, è sostenuta anche da quelle florovivaistiche e da imprese legate al settore mangimistico e zootecnico.

Nell'area romagnola il mercato ha risentito degli effetti degli eventi alluvionali del mese di maggio 2023. La fascia appenninica che va dal Bolognese all'Adriatico è stata oggetto di innumerevoli frane e smottamenti, motivo per cui si è determinata una immediata e drastica riduzione della domanda, vista la viabilità compromessa dalla chiusura di decine di strade rurali e le conseguenti difficoltà di spostamento e di accesso, e del potenziale sviluppo in futuro di frane in zone per il momento non ancora interessate da questi fenomeni.

Nelle zone di pianura, invece, domanda in discesa in attesa del recupero dei terreni ai fini produttivi. Serve bonificare i terreni e liberarli dallo strato di fango che si è depositato dopo il prolungato ristagno dell'acqua alluvionale perdipiù contaminata da impurità di varia natura (oli minerali, concimi e fitofarmaci stoccati nei magazzini allagati, liquami di fosse biologiche) che ha provocato un depauperamento delle qualità organiche dei terreni oltre alla necessità di espianto di milioni di piante da frutto morte per asfissia dell'apparato radicale. Sono inoltre andate distrutte strutture come gli impianti dei frutteti, le serre, gli edifici rurali, le stalle, macchinari e attrezzature.

A *Ravenna* si rileva un certo interesse verso aziende di ampia superficie (almeno 30 ettari) da parte sia di operatori agricoli che di altri settori. I piccoli appezzamenti rientrano maggiormente in una fascia di mercato "locale", in cui prevale l'offerta, e finalizzato alla ricomposizione fondiaria, alla sistemazione dei confini, e all'aumento della superficie di alcune colture (vigneto). I seminativi irrigui di pianura variano fra 34.000 e 46.000 €/ha, a fronte, però, di limitate disponibilità economiche. I frutteti risentono delle frequenti crisi dei prezzi della frutta estiva e sempre più spesso gli imprenditori ricorrono, in assenza di acquirenti, all'espianto. Ulteriore incentivo alla vendita o dismissione di frutteti è stata la diffusione della cimice asiatica che ha determinato un notevole aumento dei costi per la difesa delle produzioni. I testimoni segnalano che in questa zona per i vigneti, indifferentemente che siano di pianura o di collina, non è più molto giustificata una differenziazione tra DOC o non DOC, dato che oramai il semplice fatto di trovarsi in una determinata area consente la iscrivibilità alla DOC, ed inoltre spesso si riesce ad ottenere maggiore redditività con produzioni ad ettaro più elevate e non rivendicate a denominazione di origine.

In provincia di *Forlì-Cesena* il mercato è sempre stazionario in collina e montagna, mentre nelle zone di pianura vi è stata una maggiore dinamicità per l'arrivo sul mercato di appezzamenti di medio/piccola dimensione messi in vendita da eredi di conduttori defunti. L'offerta è incrementata da conduttori attivi che abbandonano l'attività (proprietari di fondi di limitata estensione e scoraggiati dalle scarse prospettive di reddito). Anche in questo caso, per i frutteti, l'offerta è cresciuta a seguito degli attacchi di cimice asiatica e del conseguente incremento dei costi di gestione. La domanda si orienta soprattutto verso terreni per colture orticole e per pezzature superiori ai 20 ettari. In pianura un frutteto di tali dimensioni, giovane e dotato di irrigazione quota circa 43.000 €/ha mentre anche i valori dei seminativi irrigui restano sostenuti e intorno ai 43.000 €/ha (+1%). Variazioni positive per i vigneti con valori pari a 45.000 €/ha per un Doc e 41.000 €/ha per uno senza denominazione.

Stabile il mercato della provincia di *Rimini* che risente, nella fascia costiera, della commistione tra superfici agricole ed edificabilità per cui il valore dei suoli che assume un andamento sempre più indipendente dalle caratteristiche agronomiche e produttive degli appezzamenti. Il numero

delle contrattazioni è stato simile all'anno precedente e l'offerta è stata mediamente superiore alla domanda, eccezion fatta per l'entroterra riminese dove ha prevalso la domanda. In quest'area sono molto richiesti i terreni per ortofloricole che quotano circa 59.000 euro.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

L'incertezza dell'attuale momento congiunturale amplificato dal forte rincaro dei fattori di produzione e dei costi energetici continua a manifestare i suoi effetti sul settore agricolo determinando scarsa liquidità e difficoltà di accesso al credito. Inoltre, le crisi produttive che hanno colpito negli ultimi anni il comparto frutticolo dovute ad eventi climatici avversi e a problemi fitosanitari (fitopatie e invasione di cimice asiatica), in combinazione con la riduzione della redditività aziendale, non hanno incentivato gli investimenti fondiari. La domanda è diventata più selettiva e orientata verso fondi con caratteristiche più definite in termini di dimensioni, accessibilità, irrigabilità e ben accorpati. Il tutto in un contesto generale di attesa di elementi in grado di assicurare una maggiore stabilità reddituale e di una ripresa dell'economia.

Nel 2023 si registra una situazione di sostanziale equilibrio in un mercato in fase riflessiva: la domanda è stata superiore all'offerta praticamente in tutta la pianura regionale, tranne Modena e Rimini dove viene segnalato un mercato in equilibrio, anche se la richiesta è abbastanza selettiva (seminativi irrigui, appezzamenti di ampia dimensione, buona accessibilità). L'offerta si è rivelata prevalente in quasi tutte le aree collinari e montane, e anche in alcune zone di pianura per la presenza sul mercato di numerosi appezzamenti di piccole dimensioni in vendita per cessata attività dell'imprenditore, o perché collocati in contesti poco appetibili (terreni con scarsa accessibilità o di difficile lavorazione). Il livello degli scambi è rimasto sostanzialmente invariato in tutta la regione tranne che nelle aree di pianura. Tra le tipologie di terreno maggiormente richieste ci sono i seminativi irrigui, che offrono la possibilità di affrontare meglio le difficoltà produttive legate a periodi di siccità sempre più frequenti. Buona la richiesta di prati e pascoli da parte delle aziende a seminativo per soddisfare le esigenze della nuova PAC.

### 4. Tipo di operatori

Tra le nuove figure attive sul mercato fondiario si segnalano i fondi di investimento. Per questa categoria di investitori i terreni agricoli sono utili per la diversificazione dei portafogli, offrono una potenziale copertura dall'inflazione e la loro domanda e offerta sono rigide, ovvero hanno una variabilità abbastanza bassa che non espone l'investimento alla speculazione sui mercati finanziari.

Gli scambi nel mercato dei fondi agricoli riguardano principalmente l'acquisizione di piccole proprietà da parte di aziende di maggiori dimensioni e da figure professionali con aziende strutturate e dotate di liquidità. La domanda per superfici di piccole dimensioni è ancora principalmente composta dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli interessati ad ampliamenti delle superfici aziendali e quindi all'acquisto di terreni posti in prossimità dei confini aziendali e dalla vocazione produttiva simile a quella già in possesso. Si conferma la ripresa di investimenti da parte di operatori esterni al mondo rurale, mentre è sempre vivo l'interesse di imprenditori agricoli di regioni limitrofe (Veneto e Lombardia), attirati da prezzi più accessibili, dalla possibilità di accedere ai contributi comunitari e dall'obiettivo di investire in attività connesse all'agricoltura quali l'agriturismo.

Gli acquisti di terreni da destinare, almeno parzialmente, alla produzione di energia da impianti fotovoltaici sono poco frequenti, dato che in questi casi solitamente si ricorre all'affitto pluriennale. Il fenomeno è inoltre abbastanza contenuto anche per le frequenti variazioni sia della

normativa che regola il settore e degli orientamenti in tema di politica energetica nazionale.

I principali acquirenti risultano, in ordine di importanza:

- gli imprenditori agricoli professionali che domandano terra per ampliare o arrotondare la superficie aziendale e razionalizzare il processo produttivo;
- i coltivatori diretti, per ampliare la maglia poderale e migliorare l'efficienza d'impresa;
- i coltivatori diretti che, disponendo di titoli, devono acquisire terreni per poterne esercitare il diritto e gli agricoltori che devono adeguarsi ai vincoli posti dalla direttiva nitrati;
- gli imprenditori extra-agricoli, per investimento finanziario a bassa volatilità.

Tra i venditori le categorie interessate sono:

- i coltivatori diretti che cessano l'attività per raggiunti limiti d'età e senza successori disposti a proseguirla;
- i coltivatori diretti che cessano l'attività per contrazione dei margini di reddito e per i crescenti vincoli di condizionalità;
- gli imprenditori extra-agricoli proprietari di fondi di modeste dimensioni, che trovano difficoltà nella gestione economica dell'azienda soprattutto per gli accresciuti oneri nel caso di conduzione tramite contoterzisti;
- Enti pubblici, fondazioni, associazioni e cooperative agricole di conduzione che vendono per esigenze di bilancio o per investire in altri settori.

L'interesse ad acquistare terreni agricoli è alto anche da parte di cittadini che prospettano trasferimenti in campagna memori dell'esperienza Covid-19 e della possibilità di lavoro in smartworking.

Secondo i dati forniti da Banca d'Italia, in Emilia-Romagna nel 2023 l'ammontare complessivo del credito relativo all'erogazione di mutui con destinazioni agrarie è stato di circa 207 milioni di euro (il 12,8% del valore nazionale) in calo del 4,5% rispetto al 2022 mentre la flessione a livello nazionale è stata ben più consistente (-11,8%). I finanziamenti per l'acquisto di immobili rurali, invece, sono risultati di poco superiori ai 27 milioni e rappresentano poco più del 13% del totale dei finanziamenti al settore agricolo regionale. Anche questo aggregato risulta in deciso calo rispetto al 2022 (-10%) a fronte però di una variazione negativa molto più importante registrata a livello nazionale (-19%).

Considerato che la quota regionale sul totale nazionale dei finanziamenti è rimasta abbastanza stabile intorno al 12-13% nel triennio 2021-23, la differenza del dato va in parte attribuita alle decisioni imprenditoriali, che evidentemente in regione sono state maggiormente orientate all'investimento in beni patrimoniali diversi dagli immobili rurali (macchine, attrezzature, ecc.) e probabilmente collegate a bandi Psr, ad agevolazioni di varia natura, e a provvedimenti legislativi volti a sostenere l'accesso al credito.

## 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Non vengono segnalate tendenze particolari ma le aspettative legate ai possibili cambiamenti nella destinazione d'uso (edificazione a fini residenziali, costruzione di nuove infrastrutture o insediamenti produttivi, installazione di impianti per le energie rinnovabili) influenzano significativamente i valori fondiari e in tal caso gli appezzamenti vengono alienati a prezzi più elevati della media.

Una riflessione va fatta per la pianura piacentina, che nel corso degli ultimi decenni è divenuta un polo logistico di primo piano a livello nazionale, con insediamenti principali a Castel San Giovanni e nello stesso capoluogo. Vi hanno sede i magazzini di stoccaggio e distribuzione merci di diverse imprese multinazionali. Tra i fattori negativi spicca il consumo di suolo, che ha portato sinora alla scomparsa di oltre 500 ettari di pregiati terreni agricoli. È opinione che sarà difficile bloccare l'avanzata della logistica, strettamente legata all'aumento del commercio elettronico, e infatti altri poli sono in progetto o in costruzione in altre aree della provincia. L'effetto sui prezzi dei terreni in queste aree è rilevante con valutazioni anche doppie rispetto ai normali valori di mercato.

Nelle aree di maggior richiamo turistico o paesaggistico i valori dei terreni sono influenzati anche dalla crescente richiesta di terreni agricoli da destinare ad attività collaterali, quali l'agriturismo, che permettono una diversificazione delle fonti di reddito e, in generale, una maggiore valorizzazione economica dei prodotti aziendali.

La tendenza alla formazione di aziende di maggiori dimensioni, più attrezzate nell'affrontare la concorrenza, spinge all'acquisto di terreni di cui trasformare l'ordinamento colturale secondo le necessità (seminativi e foraggiere in colture viticole o legnose e viceversa).

## 6. Aspettative future del mercato

Numerosi sono gli elementi che fanno ipotizzare da parte degli operatori del settore un'evoluzione del mercato per il 2024 in linea con quanto indicato per l'anno precedente. La disponibilità finanziaria delle aziende è sempre bassa e l'accesso al credito problematico. L'attesa per la nuova PAC 2023-2027 sta rimandando la definizione di numerose trattative. per il momento, fino a quando non verranno definite con certezza le nuove linee guida il mercato si trova in stallo. Della nuova Pac ancora non si conoscono appieno i vantaggi anche perché si punta quasi esclusivamente sulla sostenibilità ambientale trascurando quella sociale ed economica. Tanti vincoli che all'agricoltore costeranno tanto e con gli aumenti dei costi si avranno difficoltà a coltivare le terre.

Tra gli intervistati prevale il parere che l'attuale fase di prudenza proseguirà visto il contesto economico generale, le difficoltà di accesso al credito e l'emergenza costi energetici e fattori di produzione. Opinione diffusa è che la ripresa dell'inflazione determinerà forse già dal 2024 un aumento della domanda, ma non in misura tale da influenzare le quotazioni. In generale essi sostengono che il mercato non si discosterà dalla stazionarietà degli ultimi anni anche per la crescente rilevanza del ricorso all'affitto, più flessibile e meno impegnativo finanziariamente.

Nel medio periodo le aree appenniniche potrebbero valorizzarsi grazie ai numerosi interventi di difesa del suolo e di sicurezza territoriale attivati dai Consorzi di bonifica in attuazione della legge regionale n. 7/2012, che impone agli enti di bonifica di reinvestire la quasi totalità delle risorse derivanti dalla riscossione dei tributi nelle aree montane in opere e interventi con funzione di presidio idrogeologico. Si va dal consolidamento di frane al ripristino di strade, oltre che alla manutenzione del reticolo idrografico.

Per il fotovoltaico le nuove installazioni degli impianti fotovoltaici a terra "classici", in regione sono praticamente bloccate da norme varie e dagli enti locali, e negli ultimi anni non hanno determinato variazioni significative nei valori fondiari, anche perché la domanda si era fortemente indebolita dopo l'eliminazione degli incentivi statali. Per i nuovi interventi in materia oggetto di recenti decreti ministeriali legati al PNRR ovvero l'agrivoltaico (presenza di colture e fotovoltaico) e il parco agrisolare/fotovoltaico (pannelli sulle coperture) bisognerà attendere qualche anno per valutare gli effetti sul valore delle quotazioni.



In una prima fase queste misure potrebbero interessare maggiormente le aziende zootecniche che potrebbero installare i pannelli sulle stalle e gli altri edifici già presenti in azienda, ma molto dipenderà dalla possibilità di rivendere l'energia prodotta in esubero rispetto ai fabbisogni aziendali

In generale, le aspettative per il 2024 non lasciano intravedere evoluzioni importanti dell'attuale situazione sia in termini di rapporto fra domanda e offerta che di valori fondiari. Il crescente ricorso all'affitto dimostra che i prezzi dei terreni agricoli sono ancora considerati alti, ma i recenti eventi bellici in Ucraina così come i cambiamenti climatici avranno certamente un influsso sui possibili scenari futuri del settore agricolo e un ruolo importante anche sulle decisioni d'investimento. La dinamica del valore dei terreni dell'ultimo decennio, inoltre, mostra come il rendimento dei terreni agricoli in regione sia stato superiore a quello delle attività finanziarie alternative e contribuisca a sostenere la richiesta di terreni agricoli.

Il quadro di aspettative sopra delineato va parzialmente rivisto per la provincia di Bologna e la Romagna colpite dagli eventi alluvionali del mese di maggio 2023.

Per proseguire l'attività in queste aree la priorità consisterà nel ricostituire le strutture e il capitale aziendale distrutto o danneggiato. Al netto dei futuri (e finora solo promessi) ristori statali, lo sforzo finanziario richiesto alle aziende sarà comunque notevole e nell'ampio spettro di esigenze da fronteggiare gli investimenti in acquisti di terreni agricoli potrebbero essere rimandati ad un altro momento. I danni da alluvione, d'altro canto, hanno incentivato molti agricoltori, in particolare i conduttori di frutteti di media e piccola dimensione a bassa redditività, a cessare l'attività. Conseguentemente si prevede un aumento dell'offerta di piccoli appezzamenti.

---

# TOSCANA

---

di Eleonora Mugnai e Oriana Gava

## 1. Quadro generale

Nel 2023 il mercato fondiario toscano è stato caratterizzato da pochi scambi; le quotazioni medie dei terreni restano pressoché invariate rispetto al 2022 con un, seppur leggero, rialzo (1,4%). A livello provinciale sono stati registrati i seguenti aumenti medi dei valori fondiari: Massa-Carrara +1,7% per i vigneti DOC, Prato +1,0% per i vigneti DOC, Pistoia +1,2% per i seminativi irrigui, Livorno nella zona delle colline litoranee di Livorno e Piombino (+2,7%), Pisa (+0,4 %) per seminativi e oliveti sulle colline dell'alto Cecina, Firenze (+ 0,3%) per quanto riguarda i vigneti nell'area del Chianti (colline del Greve e del Pesa). I testimoni privilegiati intervistati segnalano in particolar modo una crescita delle quotazioni per i vigneti nelle zone DOC e DOCG di particolare pregio (Chianti Classico e Bolgheri). Restano stabili i valori medi in provincia di Arezzo.

Una lieve diminuzione nelle quotazioni si riscontra invece in provincia di Pistoia (- 1,0%) per gli oliveti.

L'offerta, seppur molto contenuta, è spesso maggiore della domanda, ad esclusione dei vigneti nelle zone di maggior pregio e dei seminativi vitabili o adatti all'olivicoltura intensiva, per i quali si riscontra al contrario una discreta richiesta.

Il progressivo ricambio generazionale in atto nel mondo agricolo spinge i proprietari anziani o gli eredi degli agricoltori a cedere i propri fondi a grandi aziende strutturate, alla ricerca di terreni per ampliamenti e/o adeguamenti delle superfici aziendali al fine di creare continuità territoriale o ad esempio acquisire superfici di particolare interesse produttivo, oppure acquirenti provenienti da altri settori che hanno liquidità da investire.

Grandi produttori vitivinicoli hanno operato pochi mirati investimenti per grandi aziende/appezzamenti vitivinicoli localizzate/i in zone di pregio produttivo e paesaggistico, e in particolare nelle DOC "chiuse" o in aree ad esse limitrofe. In questo caso l'interessamento è esclusivamente verso le superfici vitate. Il motivo dell'aumento di richiesta delle superfici vitate, come riferito da molti dei testimoni intervistati, è tutt'ora riconducibile alla difficoltà di reperire nuove autorizzazioni all'impianto; quelle ottenute dalla riserva nazionale sono contingentate e ormai riescono a soddisfare non più del 12-15% di quelle annualmente richieste nella regione. Conseguentemente le aziende viticole più strutturate ed economicamente più forti devono far fronte alla carenza di autorizzazioni cercando sul mercato superfici viticole già in produzione.

La stagnazione della domanda è principalmente dovuta alla crisi economica generale, accentuata dal costante aumento dei costi di produzione (aumento dei costi dell'energia in conseguenza del conflitto in Ucraina, difficoltà nel reperire la manodopera specializzata).

Nonostante la crisi generale, si constata tuttavia, come riportato anche dai testimoni intervistati per l'indagine, che gli investimenti in agricoltura non hanno subito sostanziali ripercussioni, trattandosi di un settore che tendenzialmente ha una visione di medio-lungo periodo, che pertanto non risente nell'immediato dell'andamento nel breve periodo di fenomeni imprevedibili come, ad esempio, l'inflazione e l'instabilità geopolitica provocate dai conflitti in corso in Ucraina e Medio Oriente. Le prime ripercussioni del repentino aumento dei costi delle materie prime (concimi, mangimi, cereali, semi oleosi, ecc.) e dell'energia sul settore agricolo toscano sono state osservate già a fine 2022. Nonostante un rallentamento, nel 2023 l'inflazione ha registrato livelli piuttosto

alti. Senz'altro nel medio-lungo periodo anche questa situazione generale di crisi internazionale potrebbe influire sul mercato fondiario.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Nelle province di Massa-Carrara, Pistoia, Prato, Livorno, Pisa e Firenze si registrano lievi aumenti del prezzo medio dei terreni. Nella provincia di Pistoia sono state rilevate anche modiche diminuzioni. Nelle altre province invece i testimoni privilegiati non segnalano variazioni rilevanti.

In provincia di *Arezzo* i valori fondiari sono sostanzialmente invariati rispetto all'annualità precedente. Le quotazioni dei terreni si attestano sui 14.900 euro/ha per i seminativi asciutti e 21.600 euro/ha per i seminativi irrigui in Val di Chiana mentre i seminativi della Valtiberina hanno valori tra i 17.000 euro/ha (asciutti) ed i 28.000 euro/ha (irrigui), così come i boschi del Casentino che si attestano su 3-4.000 euro/ha. In Val di Chiana il valore medio dei vigneti in zona DOC si conferma di 41.500 euro/ha, mentre i valori dei vigneti non DOC si attestano sui 28.100 euro/ha. Anche i valori medi dei frutteti rimangono stabili a 54.500 euro/ha. Domanda e offerta sono generalmente in equilibrio, con prevalenza della prima per i seminativi irrigui e/o irrigabili ed i terreni vitabili.

Nella provincia di *Massa Carrara* i prezzi medi non hanno subito variazioni, ad eccezione dei vigneti DOC. Tali vigneti terrazzati per la produzione di vino Candia dei Colli Apuani DOC hanno registrato un aumento pari a +1,7%, con prezzi medi che si attestano sui 68.000 euro/ha. Gli scambi rimangono in generale modesti, con appena rilevante prevalenza di domanda sull'offerta, ma soltanto per i seminativi e per le colture floricole. Gli alti prezzi dei terreni e la scarsità di risorse finanziarie inducono gli agricoltori a optare per l'affitto. Le altre categorie professionali non investono a causa della congiuntura economica generale e dei prezzi di mercato dei prodotti ormai ai minimi storici.

In provincia di *Lucca*, i valori fondiari risultano sostanzialmente stabili. La generale diminuzione dei prezzi del 2022 si è arrestata, ma le compravendite sono state pressoché inesistenti, non solo nelle zone montane e più marginali, come ad esempio la Garfagnana, ma anche nella pianura della Versilia e nella pianura di Lucca. In queste ultime, tuttavia si osserva una piccola crescita dei valori fondiari. In particolare, le ortofloricole e vivai nella pianura della Versilia mostrano un +1%, con valori medi intorno ai 111.000 euro/ha. Nella pianura di Lucca, i vigneti per la produzione del Vino di Montecarlo DOC registrano aumenti dell'1%, attestandosi su valori pari a circa 58.000 euro/ha. I seminativi irrigui hanno valori medi di 36.800 euro/ha e quelli asciutti di 20.000 euro/ha, gli oliveti 29.700 euro/ha; nella piana di Lucca i seminativi irrigui hanno valori medi di 26.400 euro/ha e quelli asciutti di 17.600 euro/ha, gli oliveti 29.700 euro/ha. In Garfagnana, i prezzi medi per i seminativi irrigui vanno da 17.300 (zona occidentale) a 21.600 euro/ha (Garfagnana orientale) e da 13.000 a 15.100 euro/ha per i seminativi asciutti, mentre le quotazioni per gli oliveti della Garfagnana si attestano su valori da 16.500 a 18.700 euro/ha. Anche le quotazioni nelle zone montane della Val di Lima restano stabili a prezzi medi di 20.900 euro/ha per gli oliveti, 15.800 euro/ha per i seminativi asciutti e 21.000 euro/ha per quelli irrigui. L'andamento è in linea con la tendenza riscontrata a livello regionale per cui la richiesta e conseguentemente le quotazioni restano molto basse.

In provincia di *Livorno* il livello degli scambi è rimasto pressoché invariato rispetto al 2022 per quanto riguarda la zona di Collesalveti, la Val di Cornia e Piombino. Tuttavia, i valori fondiari hanno subito degli aumenti: + 10% per quanto riguarda i seminativi + 20% per quanto riguarda i vigneti. I seminativi asciutti della collina litoranea livornese si attestano intorno a 13.300 euro/ha,

mentre per i seminativi irrigui si raggiungono i 34.600 euro/ha. I prezzi medi per i vigneti salgono a circa 88.500 euro/ha, mentre gli oliveti si attestano sui 24.300 euro/ha. La zona di Bibbona-Castagneto Carducci è invece sempre di maggior interesse. In particolar modo all'interno della DOC Bolgheri tutte le quotazioni salgono, con punte massime di 110.000 euro/ha per i seminativi irrigui vocati alla viticoltura e 1.000.000 euro/ha euro per i vigneti. Il prezzo medio/ha per i vigneti nella zona di Bibbona-Castagneto Carducci si attesta attorno ai 500.000 circa. La DOC Bolgheri, essendo una DOC "chiusa", tende ormai alla saturazione e i pochi terreni potenzialmente vitabili ancora disponibili negli areali di Bolgheri, Bibbona e nelle zone limitrofe tendono a spuntare prezzi altissimi per la forte richiesta. La crisi economica ed il difficile accesso al credito non hanno avuto influenza sui soggetti con grande liquidità, i quali hanno tutt'ora un forte interesse ad investire nella zona del Bolgherese. Per quanto riguarda le altre zone del livornese invece le restrizioni urbanistiche e l'elevato prezzo dei fondi non favoriscono in generale l'interesse degli investitori, anche se si sono rilevate numerose richieste di seminativi idonei all'installazione di impianti fotovoltaici a terra nelle zone di Collesalveti e Suvereto con prezzi medi che arrivano a 50.000 euro/ha. Questa tendenza si era già rilevata per il 2022 e nel 2023 si è riconfermata. Ci si attende dunque anche per i prossimi anni un aumento delle quotazioni dei seminativi ed un eventuale aumento degli scambi. I valori medi rilevati per la collina litoranea di Piombino sono di 28.900 euro/ha per i seminativi irrigui, 13.200 euro/ha per quelli asciutti, 38.700 euro/ha per i vigneti IGT e 55.400 euro/ha per i vigneti in zona DOC Suvereto.

A Pisa i valori fondiari sono sostanzialmente rimasti invariati rispetto al 2022, si registra solo un lieve aumento di seminativi e oliveti in alcune zone dell'alto Cecina. Le quotazioni per i seminativi irrigui si attestano sui 21.500 euro/ha nel Valdarno inferiore e 16.600 euro/ha nelle colline tra Era e Fine, mentre i seminativi asciutti sono valutati 10.600 euro/ha. I vigneti DOC nelle zone di collina tra Era e Fine si attestano sui 33.300 euro/ha mentre gli oliveti 17.000 euro/ha circa; nelle zone collinari del Valdarno inferiore gli oliveti raggiungono infine i 14.800 euro/ha. Le quotazioni medie dei terreni nelle colline dell'Alto Cecina salgono leggermente per quanto riguarda i seminativi e gli oliveti (+10%): si registrano valori medi di 7.000 euro/ha per i seminativi irrigui e circa 6.000 euro/ha per quelli asciutti, gli oliveti salgono a 16.500 euro/ha di valore medio. Il mercato si presenta tuttavia stabile rispetto all'anno precedente, con pochissimi scambi e con offerta e domanda in equilibrio a causa dei prezzi molto elevati.

In provincia di Grosseto sia i prezzi medi dei terreni che la situazione degli scambi non hanno subito variazioni rispetto al 2022. Nelle zone litoranee, nelle colline interne dell'Ombrone e a Roccastrada le quotazioni dei seminativi di collina si attestano su valori di 7-9.000 euro/ha, mentre per quelli irrigui di pianura si attestano su 12-15.000 euro/ha. Nella zona litoranea settentrionale e nella piana di Grosseto i terreni a seminativo irriguo si attestano su 15-18.000 euro/ha in media, scendendo in alcuni casi fino 8-10.000 euro/ha nelle colline di Scansano. In Maremma si registrano valori di circa 10-12.000 euro/ha per i seminativi asciutti e 18.000 euro/ha per quelli irrigui, 15.000 euro/ha invece per gli oliveti tradizionali. In questa zona la prevalenza dell'offerta, la crisi economica e l'elevata età media degli agricoltori hanno portato ad un incremento delle vendite, di seminativi e oliveti in particolar modo, per cessazione di attività o successione ereditaria, determinando così prezzi medi relativamente bassi. La forte tendenza alla vendita è stimolata anche dal grande interesse per l'impianto di nuovi oliveti intensivi, particolarmente interessante grazie alle contribuzioni pubbliche previste proprio per l'olivicoltura. I prezzi per i vigneti delle colline litoranee si attestano sui 29-30.000 euro/ha per quanto riguarda gli IGT e 40.000 euro/ha per i DOC.

In provincia di Prato i prezzi non hanno subito variazioni, ad eccezione dei vigneti DOC nelle colline di Prato e medio Valdarno, che mostrano un leggero incremento (+1%), con valori intorno

ai 45.000 euro/ha. Le altre quotazioni si attestano attorno a 20.000 euro/ha nella piana irrigua e a 8.000 euro/ha nella fascia collinare. Il mercato si presenta invariato rispetto al 2021. Gli scambi sono pochissimi, con prevalenza di offerta per i seminativi, ma con poca domanda.

In provincia di *Siena* i prezzi medi dei terreni restano invariati rispetto all'annualità precedente, ad eccezione dei vigneti DOC, che mostrano in alcune zone incrementi del 5%. Nelle colline della Val di Chiana i seminativi asciutti hanno valori di 14.600 euro/ha e i seminativi irrigui 29.000 euro/ha. I vigneti in zona DOCG Montepulciano hanno quotazioni medie di 108.000 euro/ha e gli IGT 40.500 euro/ha. I terreni dove è possibile realizzare nuovi vigneti vengono valutati tra 15.000 e 24.000 euro/ha. I vigneti di pregio hanno invece prezzi medi più alti, attestandosi attorno ai 400.000 euro/ha medi (fino anche a 90.000 euro/ha) per il Brunello di Montalcino, e ai 184.000 euro/ha per le zone DOC della Val d'Arbia; le quotazioni per gli IGT si attestano sui 47.500 euro/ha. Nella zona DOC Orcia i valori restano invariati a circa 50.000 euro/ha; per quanto riguarda invece i vigneti IGT nel Chianti i prezzi si attestano sui 49.500 euro/ha. Per quanto riguarda gli oliveti nella zona della Valdichiana e del Chianti, infine si rilevano rispettivamente valori medi di 19.100 euro/ha e 22.500 euro/ha. Il mercato si presenta nel complesso invariato rispetto al 2021, con pochi scambi e con una prevalenza di offerta. Le tipologie più richieste sono le aziende con seminativi e terreni vitabili nella zona della Val di Chiana, nonché i terreni destinati alla coltivazione biologica, in particolar modo in Val di Chiana e a Montepulciano. In linea con l'andamento regionale, ci si attende un aumento di interesse e di domanda verso terreni vitati o vitabili, mentre i compratori sono principalmente investitori stranieri provenienti da altri settori e medio-grandi aziende.

Anche in provincia di *Firenze* i prezzi medi dei terreni restano pressoché invariati rispetto all'anno precedente, ad eccezione dei vigneti sulle colline del Greve e del Pesa che invece mostrano un aumento medio dei prezzi del 20%. Nelle colline di Firenze e della Val d'Elsa i seminativi di piano si attestano su 15-20.000 euro/ha ed i seminativi di collina attorno a 8-13.000 euro/ha. I vigneti del Chianti Classico hanno quotazioni medie di 160-180.000 euro/ha mentre nelle altre zone delle colline del Greve e del Pesa, i vigneti DOC salgono a 115.000 euro/ha e gli IGT a 23.900 euro/ha; restano invece invariate le quotazioni degli oliveti, con valori medi di 18.200 euro/ha. Nella pianura di Fucecchio diminuiscono leggermente le quotazioni degli oliveti che scendono 20.200 euro/ha (- 5%) e dei seminativi (-3%) mentre restano invariati i valori medi dei vigneti DOC a 46.000 euro/ha e dei vigneti IGT a 21.600 euro/ha. Stabili anche i valori medi dei vigneti sulle colline della Val d'Elsa inferiore (49.900 euro/ha zona DOC – 23.100 euro/ha zona non DOC) e sulle colline di Firenze (38.500 euro/ha zona DOC – 27.500 euro/ha zona non DOC). Il livello degli scambi è in aumento rispetto al 2022 con prevalenza di domanda soprattutto nella zona DOC e nel Chianti Classico. Comprano prevalentemente imprese e società fortemente strutturate che, per ampliare l'offerta sul mercato mondiale del vino, necessitano di avere la rintracciabilità della produzione legata al territorio di origine; i terreni più richiesti sono ovviamente quelli con vigneti in produzione o impiantabili, seguiti dagli oliveti.

In provincia di *Pistoia* i prezzi medi rimangono sostanzialmente invariati. Si registrano tuttavia piccole riduzioni per gli oliveti (-1%) ed aumenti per i seminativi irrigui e non (+2%). Le quotazioni di tali terreni si attestano sui 23.900 euro/ha per i seminativi irrigui e sui 12.100 euro/ha per i non irrigui, mentre per gli oliveti i valori medi sono di 31.600 euro/ha. Le altre quotazioni sono di circa 100.000 euro/ha circa per le superfici orto florovivaistiche, 32.000 euro/ha per gli oliveti e 35.000 euro/ha per i vigneti DOC. Nelle colline dell'Ombrone pistoiese le quotazioni sono nell'ordine di 15-25.000 euro/ha per i seminativi e 25-28.000 euro/ha nella piana di Pistoia. Nella zona dei vivai i terreni sono scambiati a 180-250.000 euro/ha. Tra i terreni più richiesti ci sono i seminativi per ortive. Il mercato risulta stabile, con una prevalenza di offerta.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Il livello degli scambi è risultato molto contenuto e sostanzialmente invariato rispetto al 2022, con domanda e offerta sostanzialmente in equilibrio. L'offerta è generalmente superiore alla domanda, generalmente debole, salvo che per i seminativi potenzialmente vitabili e i vigneti in buone zone produttive vocate o i fondi nelle zone ad alto valore paesaggistico. In provincia di Pistoia, la moderata crescita dei valori fondiari dei seminativi è legata ad un certo (seppure modesto) incremento di domanda nelle colline della Valdinievole da parte di imprenditori, generalmente di origine albanese, per colture da fronda (ad esempio, Eucaliptus, Ruscus). In generale è stato confermato lo scarso interesse per le altre categorie di terreni, situazione provocata dal perdurare della crisi economica generale e dall'incertezza delle prospettive future. La carenza di agevolazioni per l'acquisto, le quotazioni elevate e la tendenza a una minore rivalutazione dei terreni nel breve e medio periodo determinano un minore interesse per l'acquisto di terreni.

Non è possibile quantificare il volume della domanda e dell'offerta a causa della mancanza di informazioni relative alla totalità degli scambi ma, a parere anche dei testimoni qualificati, si può affermare che il mercato risulta stazionario. Le cause sono da ricercarsi nella generale crisi finanziaria e nell'andamento dei prezzi dei prodotti agricoli, e negli elevati costi delle materie prime, oltre che alla generale incertezza nei mercati determinata dall'instabilità del contesto geopolitico, in particolare le crisi in Ucraina e Medio Oriente. Rispetto al 2022, nel 2023 l'inflazione ha subito un certo rallentamento, ma la preoccupazione per l'annata in corso è evidente.

Si registra un attento interesse ai prossimi bandi di finanziamento in uscita, in particolar modo il nuovo Piano Strategico PAC 2023-2027 ed i bandi OCM vitivinicoli che danno alle aziende la possibilità di investire nell'innovazione e nella ristrutturazione dei fondi. Secondo alcuni dei testimoni intervistati per le provincie di Lucca, Arezzo e Livorno, un certo interesse si rileva anche verso la possibilità di installare sui terreni a seminativo pannelli fotovoltaici, anche se esclusivamente in determinate realtà: si tratta con tutta probabilità di un settore che vedremo svilupparsi nel prossimo futuro.

Resta invece scarso l'interesse verso altre politiche come la Banca della Terra, che hanno generato trascurabili movimenti e soltanto sul mercato degli affitti.

### 4. Tipo di operatori

L'offerta di terreni proviene soprattutto da agricoltori che vendono generalmente per cessazione dell'attività per limiti di età e mancanza di successori, per contrazione dei margini di reddito e conseguente necessità di capitalizzazione.

I soggetti interessati all'acquisto sono spesso operatori non agricoli, generalmente stranieri, attratti dalle possibilità d'investimento "sicuro" offerte dalla terra e dal desiderio di intraprendere una nuova attività, oltre che di vivere in ambienti di elevato valore paesaggistico e naturalistico. Gli acquisti da parte di agricoltori sono invece in genere finalizzati ad ampliamenti aziendali. Gli acquisti di terreni da parte di agricoltori vengono effettuati quasi esclusivamente da imprenditori locali o da grandi aziende vitivinicole che cercano di far fronte in questo modo alla indisponibilità di quote di impianto di superfici vitate.

La stagnazione del mercato fondiario in Toscana è testimoniata anche dai dati elaborati dalla Banca d'Italia riguardanti l'erogazione di mutui: in Toscana si rilevano per l'annualità 2023 richieste di finanziamento per l'acquisto di immobili rurali per un ammontare di 15.591.000 €, con un aumento del 57% dell'erogazione di mutui rispetto al 2022. La crisi economica iniziata nel

2008-2009, e successivamente aggravatasi a causa della pandemia da COVID-19 e della recente instabilità geopolitica, ha inciso pesantemente sull'erogazione di credito e di conseguenza anche sul mercato delle compravendite di beni immobili agricoli, che negli anni sono gradualmente diminuite. A partire dal 2023 si evidenzia una certa ripresa, che si auspica sia confermata anche negli anni a venire.

## 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Si riscontra la tendenza a ritenere meritevoli di investimento, talvolta giustificando acquisti a prezzi superiori alla media, i seminativi che per loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche risultano vocati alla viticoltura in zone di pregio. Il nuovo sistema di attribuzione delle autorizzazioni al reimpianto continua a confermare le attese di acquisto di terreni vitabili o vitati da parte dei vitivinicoltori intenzionati a espandere le proprie superfici vitate. Questo è dovuto al progressivo esaurimento delle "autorizzazioni all'impianto vitivinicolo" e l'utilizzo delle stesse sui fondi aziendali ancora in dotazione. I seminativi sono di particolare interesse anche nelle zone vocate all'olivicoltura moderna intensiva, tipologia di coltivazione che vede un certo sviluppo nelle aree sud-occidentali della regione.

Nel 2023 si riscontra infine un aumentato interesse verso terreni seminativi idonei alla realizzazione di impianti fotovoltaici, in particolar modo in alcune zone della provincia di Livorno e Arezzo, con un conseguente aumento delle quotazioni. Si attendono dunque conferme di questa tendenza da valutare nei prossimi anni.

## 6. Aspettative future del mercato

La crisi economica generale ed il perdurare della stagnazione dei prezzi dei prodotti agricoli continuano ad avere ripercussioni negative sul mercato fondiario ormai da anni. Gli effetti della pandemia mondiale da COVID-19 non si rilevano più ma, come riportato anche da alcuni testimoni, incombe lo spettro dell'inflazione che potrebbe portare conseguenze anche sui mercati fondiari, inoltre l'evolversi delle crisi in Ucraina e Medio Oriente, potrebbe influire in maniera determinante sul settore nel corso del 2024.

Per il prossimo futuro ci si aspetta un crescente interesse per i terreni agricoli e un incremento dei prezzi dei seminativi in zone vocate alla viticoltura, all'olivicoltura intensiva ed all'installazione di pannelli fotovoltaici a terra e si auspica una ripresa degli scambi. In particolare si ipotizza un crescente aumento di interesse per le aree vitivinicole di elevato pregio e le DOC chiuse e si prevede una maggiore tendenza degli imprenditori ad investire grazie all'apertura dei nuovi bandi CSR 2023-2027 (ex PSR) e PSP Vitivinicolo (ex OCM). Nei primi mesi del 2024 sono stati aperti nuovi bandi dedicati all'innovazione tecnologica delle aziende, alla ristrutturazione dei vigneti, al miglioramento agro-ambientale ed al sostegno delle aziende a conduzione biologica.

---

# UMBRIA

---

di Luca Turchetti e Nadia Gastaldin

## 1. Quadro generale

Il mercato fondiario umbro nel 2023 è descritto dai testimoni qualificati come sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente. Permane l'incertezza dovuta alla crisi internazionale e alla conseguente ripresa dell'inflazione, nonché all'avvio della riforma della PAC.

La domanda proviene prevalentemente da aziende agricole con disponibilità finanziarie che investono nell'acquisto di terreni per ampliare la superficie coltivabile. L'offerta è costituita da soggetti che cessano l'attività agricola per sopraggiunti limiti di età o per la difficoltà a rimanere su un mercato sempre più imprevedibile, e da eredi che non hanno interesse a proseguire l'attività agricola. Gli operatori extra-agricoli sono in diminuzione, ma quelli presenti cercano aziende di medie o ridotte dimensioni, orientandosi poi verso l'attività multifunzionale.

I valori fondiari tengono in tutte e due le province, con una leggera spinta al rialzo per i seminativi irrigui di pianura ed in generale per i terreni di buona qualità facilmente adattabili a diverse tipologie colturali. Tendono a calare lievemente, invece, i valori dei terreni marginali, in particolare dei prati e dei pascoli di montagna e alta collina. Nel complesso, a livello regionale, si registra una variazione positiva pari a 1,3 punti percentuali sui valori fondiari dell'anno precedente.

La destinazione d'uso prevalente resta quella agro-zootecnica. Le azioni di filiera promosse dalla Regione Umbria attraverso la misura 16.4.1 del PSR 2014-2022 (nocciolo, luppolo, olivo coltivato in impianti super-intensivi, tartufo) hanno in parte contribuito alla variazione della destinazione d'uso dei terreni in alcune zone della regione.

Per il 2024 non sono previsti particolari cambiamenti, il mercato dovrebbe rimanere stabile, è necessario aspettare l'uscita dei primi bandi CSR relativi alle misure ad investimento per capire se avranno una qualche ripercussione sul mercato delle compravendite di terreni.

## 2. Tendenze a livello territoriale

In generale i prezzi medi registrati sono sostanzialmente stabili rispetto all'anno precedente, con una lieve tendenza all'aumento per i seminativi irrigui di pianura e per gli oliveti nelle zone vocate, e una tendenza alla diminuzione per i prati permanenti e i pascoli.

Scendendo nel dettaglio dei singoli territori, il mercato fondiario nella provincia di Perugia fa rilevare una variazione dell'1,3% sui valori fondiari. I seminativi di piano, pur con oscillazioni in lieve rialzo, soprattutto per terreni di particolare posizione e pregio, si mantengono su valori di 18-28.000 euro/ha, mentre gli oliveti spuntano quotazioni medie di 16-24.000 euro/ha. I vigneti DOC si attestano su valori minimi di 18.000 euro/ha, fino a medie più alte di 20-35.000 euro/ha, con valori ancora più elevati nella zona di Montefalco che possono arrivare a 40-46.000 euro/ha, se di pregio o in trattative particolarmente favorevoli.

Nella provincia di Terni la variazione complessiva dei valori fondiari risulta superiore, pari a circa 1,5 punti percentuali. Nelle colline di Terni i seminativi poco acclivi e di pianura irrigui sono quotati 18-25.000 euro/ha in media, mentre in asciutta registrano valori attorno a 10-15.000 euro/ha. Gli oliveti spuntano quotazioni di 12-18.000 euro/ha, mentre i vigneti DOC di 18-32.000 euro/ha ad eccezione di particolari casi, non significativi ai fini dell'indagine.



Nell'Orvietano, in una zona al confine con il Viterbese particolarmente vocata alla corilicoltura, denominata altopiano dell'Alfina, a partire dal 2019 sono stati convertiti una parte dei seminativi irrigui a nocciolo, utilizzando anche gli aiuti messi a disposizione dalla Regione Umbria attraverso le misure di filiera del PSR 2014-2022. L'aspettativa è quella di rivalutare i terreni raggiungendo quotazioni intorno ai 40.000 euro/ha, tuttavia, gli impianti sono appena stati realizzati e non sono ancora stati posti sul mercato.

Le azioni di filiera promosse dalla Regione Umbria attraverso la misura 16.4.1 del PSR riguardano la coltivazione del nocciolo, dell'olivo in impianti super-intensivi, del luppolo e del tartufo. Impianti a nocciolo sono stati realizzati anche in provincia di Perugia, convertendo seminativi irrigui prima destinati prevalentemente alla coltivazione del tabacco. Anche per la realizzazione degli oliveti super-intensivi sono stati convertiti seminativi irrigui di pianura. La filiera del tartufo, invece, promuove maggiormente l'utilizzo di terreni marginali. In generale le misure di filiera non hanno avuto un particolare impatto sul mercato fondiario in termini di compravendite; invece, sarà interessante monitorare l'effetto sui prezzi dei terreni convertiti nelle future contrattazioni.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

In generale è necessario tenere conto che il rapporto tra domanda e offerta varia, anche di molto, in funzione della tipologia di terreno e della facilità di accesso ai singoli appezzamenti. Tuttavia, nel quadro d'insieme precedentemente descritto, gli intervistati riferiscono di una lieve ripresa della domanda, in special modo per terreni di pregio, quali i seminativi irrigui di pianura, che risultano essere di gran lunga i più richiesti sia dagli operatori agricoli che da investitori provenienti da altri settori. Gli appezzamenti più ambiti sono quelli con facilità di accesso e buona viabilità, sia di collina che di pianura, preferibilmente irrigui, con buone caratteristiche agronomiche e facilmente collocabili nel mercato degli affitti.

L'offerta invece prevale per i terreni marginali (prati permanenti e pascoli), che sono ricercati principalmente da aziende zootecniche o, nel caso dei prati permanenti, risultano appetibili se possono essere convertiti in seminativi. Inoltre, a detta di alcuni testimoni, permane, pur andando riducendosi, la richiesta di terreni marginali da parte di aziende specializzate in colture ad alto reddito (orticole, tabacco), per il rispetto dei vincoli imposti dalle misure agroambientali del secondo pilastro e per adempiere agli obblighi previsti dalla PAC 2023-2027 (condizionalità rafforzata). L'applicazione della riforma della politica agricola comune ha definitivamente interrotto la speculazione sui pascoli che negli anni passati erano stati acquistati da soggetti esterni al mondo agricolo con lo scopo di immetterli nel mercato degli affitti per rispondere alla domanda delle aziende che necessitavano di terreni per l'abbinamento dei titoli.

Gli alti livelli di inflazione, registrati per tutto il 2023, non sembrano aver avuto un effetto tangibile sul mercato fondiario, se non in termini di inasprimento delle trattative sul prezzo, con i venditori che si aspettano di spuntare una quotazione più alta e gli acquirenti che non sono disposti ad accogliere tale richiesta. Sembra più interessante, invece, l'effetto dell'aumento del tasso di interesse sui finanziamenti, che in alcuni casi scoraggia l'investimento e dirotta l'operatore economico verso il mercato degli affitti.

L'incertezza relativa all'entrata in vigore della riforma della PAC permane, gli operatori del settore aspettano di vedere in concreto gli effetti dell'applicazione delle nuove norme in termini di importi ad ettaro, prima di prendere decisioni relative ad importanti investimenti.

La domanda è esercitata prevalentemente da giovani agricoltori e da società agricole, in entrambi i casi i soggetti sono stimolati dai finanziamenti concessi per lo sviluppo rurale, oppure

da aziende che cercano di ampliare la superficie aziendale per realizzare economie di scala. Per quanto riguarda i giovani agricoltori, nella maggior parte dei casi le superfici oggetto di compravendita hanno estensioni limitate, infatti, in prima istanza questo tipo di soggetto preferisce prendere i terreni in affitto e concentrare gli investimenti sulle attrezzature necessarie per l'avviamento dell'attività. Si assiste anche a forme di investimento da parte di imprenditori provenienti da altri settori verso terreni di pregio facilmente affittabili oppure che intendono investire nel settore agricolo per diversificare il proprio reddito.

Gli intervistati hanno evidenziato che le aziende più dinamiche, per ampliare la superficie coltivabile, preferiscono far ricorso all'affitto, anche di breve durata, poiché garantisce una maggiore flessibilità di gestione (piani colturali dinamici per orientarsi meglio alle richieste del mercato, pertanto in base al tipo di coltura praticata le aziende necessitano di superfici più o meno estese). Nelle zone montane il mercato è sicuramente più lento rispetto al resto del territorio regionale, si registrano comunque vendite di terreni in prossimità dei centri abitati e di fondovalle, più fertili e di facile accesso.

Nel 2023 in Umbria la Banca della Terra, gestita da Ismea, ha messo in vendita nella provincia di Perugia terreni per circa 185 ettari, per un valore totale di base d'asta di circa 3.453.000 euro, e nella provincia di Terni terreni per circa 350 ettari, per un valore totale di base d'asta di circa 2.343.000 euro. I lotti posti in vendita sono 7 nella provincia di Perugia suddivisi in sei comuni e 2 nella provincia di Terni localizzati in due diversi comuni. Risultano in alcuni casi gli stessi proposti negli anni precedenti, si tratta di solito di grandi estensioni di terreno, con fabbricati rurali in disuso da tempo che necessitano di importanti interventi di ristrutturazione, in alcuni casi l'acquisto di questa tipologia di fondi richiede uno sforzo finanziario che non tutti gli operatori del settore sono in grado di sostenere.

#### 4. Tipo di operatori

Gli attori che intervengono nel mercato fondiario umbro sono gli stessi indicati nelle precedenti analisi. Dal lato dell'offerta vi sono prevalentemente imprenditori agricoli e coltivatori diretti che cessano l'attività per le motivazioni più varie (anzianità, mancanza di un diretto ricambio generazionale, problemi economici, necessità di liquidità, *etc.*), eredi non interessati al proseguimento dell'attività agricola, istituzioni pubbliche ed enti ecclesiastici che hanno esigenza di monetizzare i propri capitali. In tutti i casi la tendenza è quella di mettere sul mercato un fondo comprensivo di terreni di diverse tipologie e annessi agricoli non sempre in buono stato di manutenzione, con l'aspettativa di cessione ad un unico soggetto. In alcuni casi è stato riferito addirittura di operatori agricoli costretti a vendere per sopraggiunte necessità economiche legate alla difficoltà nel pagamento delle rate dei finanziamenti accesi negli anni precedenti, continuando poi l'attività agricola su terreni presi in affitto.

Dal lato della domanda, vi sono gli imprenditori agricoli che hanno necessità di ampliare la superficie coltivata; in misura più ridotta i giovani agricoltori al primo insediamento e infine operatori provenienti da altri settori con lo scopo di diversificare il reddito. Permane inoltre l'interesse da parte di operatori stranieri, rivolto all'acquisto di aziende, di solito ubicate in posizioni dominanti e inserite in contesti paesaggistici di pregio, con fabbricati ristrutturati o da ristrutturare e con annesse piccole porzioni di terreno da coltivare o coltivato a olivo e vite. L'area più richiesta, secondo i testimoni intervistati, continua ad essere quella tra Orvieto e Todi, Assisi, Spoleto e a seguire la zona nord del lago Trasimeno e l'alta e la media Valle del Tevere. I prezzi più bassi si rilevano nell'area appenninica della regione in zone interne, difficilmente accessibili.

Gli intervistati riferiscono che il ruolo degli intermediari, allo scopo di facilitare l'accordo fra le parti, risulta essere praticamente assente. La maggior parte delle trattative avviene senza il loro intervento, con un accordo diretto fra le parti, ed il reperimento delle informazioni sui terreni disponibili avviene, per lo più, tramite il "passaparola" fra gli agricoltori.

Le organizzazioni professionali hanno un ruolo quasi esclusivo per quanto riguarda il mercato degli affitti, ma raramente intervengono negli atti di compravendita. Le agenzie immobiliari vengono interpellate solo nel caso in cui la compravendita comprenda anche fabbricati rurali. Infine, ci si rivolge ai consulenti tecnici in presenza di beni posti in vendita tramite aste o per attivare le pratiche relative ai Bandi Ismea.

In generale la riduzione della redditività aziendale non consente margini di guadagno adeguati agli imprenditori agricoli, in particolare per le piccole realtà territoriali, e li scoraggia a realizzare nuovi investimenti fondiari, anche se le banche sembrano più propense a concedere erogazioni di nuovi mutui per l'acquisto di terreni agricoli e fabbricati rurali alle aziende operanti nel settore agricolo.

In base ai dati forniti da Banca d'Italia, in Umbria nel 2023 i finanziamenti erogati all'agricoltura oltre il breve termine ammontano complessivamente a 21,6 milioni di euro, pari all'1,34% del dato nazionale, con un incremento del 4,8% rispetto al 2022. Il 17% di questo volume, pari a 3,7 milioni di euro, è stato richiesto per l'acquisto di immobili rurali (-13,1% rispetto al 2022). In forte calo (-33,9%) anche il ricorso al credito per l'acquisto di fabbricati non residenziali rurali, mentre è aumentato il ricorso al finanziamento per l'acquisto di macchine e attrezzature, mezzi di trasporto e prodotti vari rurali (+17,6%). Il 2023 fa quindi registrare un generale aumento della propensione al credito da parte delle imprese agricole umbre (+4,8%) rispetto a un mercato in calo a livello nazionale (-11,8%).

## 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente dei fondi rustici immessi nel mercato fondiario anche nel 2023 è essenzialmente a scopo produttivo di carattere agricolo-zootecnico. Rimane comunque importante anche l'utilizzo dei terreni per l'agriturismo e le attività ad esso collegate. L'Umbria è una regione fortemente vocata al turismo rurale ed enogastronomico, con un numero crescente di fattorie didattiche, così come di forme di ospitalità che offrono mostre ed esperienze pratiche legate alla produzione delle tipicità regionali.

Questo fenomeno ha subito logicamente una forte riduzione a causa della pandemia da COVID-19, ma fortunatamente ad oggi è in forte ripresa e ciò si manifesta maggiormente in alcune aree specifiche della regione come, ad esempio quelle periferiche di Perugia o nelle vicinanze dei maggiori centri turistici (Assisi, Orvieto, Gubbio, *etc.*), dove le valutazioni dei terreni possono raggiungere livelli anche due o tre volte superiori a quelli medi della zona.

Vi è poi la questione agrivoltaico: sono sempre più numerose le offerte di acquisto che pervengono ai proprietari di terreni da parte di Società che intendono investire nella costruzione di questa tipologia di impianti per la produzione di energia, il fenomeno è andato intensificandosi nel corso del 2023, probabilmente per l'apposita azione prevista dal PNRR. Le offerte economiche hanno, in alcuni casi, valori particolarmente elevati, che vanno dai 50.000 ai 100.000 euro ad ettaro. In molti casi si propone la stipula di un contratto preliminare di compravendita subordinato alle verifiche tecniche di idoneità del sito e della disponibilità di una soluzione di connessione alla rete elettrica economicamente e tecnicamente sostenibile da parte della Società acquirente. Tuttavia, in Umbria sono stati posti dei vincoli particolarmente stringenti, non facilmente superabili, per la realizzazione degli impianti agrivoltaici. Ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Regionale 7/2011,

come da ultimo modificato dal Regolamento Regionale n. 4/2022 vengono stabilite le superfici massime utilizzabili per l'ubicazione degli impianti fotovoltaici con moduli collocabili a terra che sono pari a:

“a) al cinque per cento della superficie dell'appezzamento nel caso di moduli collocati a terra che compromettono la continuità delle attività di coltivazione agricola e pastorale;

b) “al venti per cento della superficie dell'appezzamento nel caso di moduli collocati a terra che adottino soluzioni integrative innovative con montaggio dei moduli elevati da terra, anche prevedendo la rotazione dei moduli stessi, comunque in modo da non compromettere la continuità delle attività di coltivazione agricola e pastorale, anche consentendo l'applicazione di strumenti di agricoltura digitale e di precisione, secondo la configurazione agri-voltaica.”

Il computo della superficie destinata all'installazione degli impianti fotovoltaici a terra è effettuato nel rispetto dei seguenti criteri:

“a) la superficie dell'appezzamento di terreno agricolo in disponibilità del proponente è costituita dall'ammontare delle superfici dei terreni continui, escluse le parti boscate. La continuità tra i terreni ha luogo anche in presenza di interposizione di strade, di infrastrutture lineari o di corsi d'acqua;

b) la superficie destinata all'installazione degli impianti fotovoltaici è costituita da quella perimetrata dalla recinzione dell'impianto medesimo, ricomprendente la proiezione al suolo delle vele fotovoltaiche, le piste e gli spazi ricompresi tra le stesse vele, le fasce comprese tra le vele medesime e la recinzione perimetrale. Nel caso della configurazione agri-voltaica di cui al comma 1, lettera b), la superficie è costituita dalla proiezione al suolo delle vele fotovoltaiche, dagli spazi ricompresi tra le vele e da una fascia perimetrale di venti metri oltre la proiezione al suolo delle medesime, da calcolare a partire dalla linea congiungente le vele perimetrali.”

## 6. Aspettative future del mercato

Dal punto di vista degli intervistati, il mercato fondiario in Umbria si manterrà stabile anche per il 2024. Tuttavia, è importante sottolineare come la crisi dell'agricoltura, sfociata poi nelle proteste di fine 2023 e inizio 2024, potrebbe comunque avere ripercussioni anche sul mercato fondiario, perché potrebbe portare alla cessazione dell'attività da parte delle aziende di piccole dimensioni, con la conseguente immissione sul mercato di appezzamenti di ridotte dimensioni.

Buona parte degli intervistati ritiene, inoltre, che il perdurare dell'incertezza del quadro internazionale sarà in grado di influenzare il mercato fondiario portando ad una diminuzione del numero di potenziali acquirenti e dei valori di vendita. Tuttavia, proprio questa incertezza potrebbe attirare l'attenzione di operatori non agricoli che vedono la terra, specialmente se di buona qualità, come un bene rifugio, in virtù del fatto che il suo valore è percepito come stabile.

Nel 2024 verranno anche aperti i primi bandi CSR delle misure ad investimento che potrebbero in qualche modo stimolare la domanda di terreni

Dal punto di vista dell'agrivoltaico sarà interessante monitorare l'evoluzione della situazione anche se, a detta dei testimoni, ad oggi, nessuna delle proposte di acquisto citate nel paragrafo precedente si è concretizzata.

---

# MARCHE

---

*di Amleto Fioretti e Antonella Bodini*

## 1. Quadro generale

L'indagine ha confermato anche per l'anno 2023 un semi immobilismo del mercato fondiario marchigiano, che investe ormai da diversi anni in maniera uniforme tutto il territorio regionale, con i prezzi che restano fondamentalmente stabili.

Nel tempo le motivazioni risultano le medesime. Dal lato dell'offerta si riscontra la propensione a mantenere la terra come patrimonio (bene rifugio) in un contesto economico, finanziario, sociale e politico sia nazionale sia internazionale incerto, sia la necessità di vendere al più presto realizzando magari una somma interessante, annullando i costi di gestione ed eliminando gli obblighi burocratici.

Dal lato della domanda si segnala un minore interesse per l'investimento fondiario, soprattutto per la bassa redditività delle attività agricole causata dagli elevati costi dei mezzi tecnici e dal basso livello dei prezzi di vendita dei prodotti agricoli, nonché dalla progressiva diminuzione dei contributi pubblici. Si riscontra inoltre che i soggetti per lo più giovani che intendono inserirsi come imprenditori agricoli, senza un'azienda di famiglia, lo fanno ricorrendo nella quasi totalità all'affitto dei terreni in mancanza di sufficiente liquidità. Si evidenzia tuttavia un certo interessamento a livello regionale, all'acquisto di terreni da parte sia di imprenditori che di professionisti locali che provengono da altri settori produttivi e intendono investire comunque in agricoltura, utilizzando fondi propri in attesa di ottenere redditi futuri.

L'offerta, ove presente, come avvenuto negli ultimi anni, è caratterizzata prevalentemente dalle figure del mondo agricolo non in grado di portare avanti la gestione aziendale come nella maggior parte dei casi perché anziani o perché indotti a vendere a seguito di divisioni ereditarie. Si evidenzia in tutto il territorio regionale un mancato cambio generazionale in cui i figli non si occupano di agricoltura svolgendo altre professioni spesso anche fuori regione, i quali non risultano minimamente interessati a proseguire l'attività agricola.

L'offerta riguarda inoltre nella quasi totalità dei casi, tutto il corpo aziendale e pertanto risulta comprensiva di tutte le tipologie di colture presenti. Si conferma che non vengono mai offerte singole tipologie colturali con il conseguente smembramento del tessuto produttivo aziendale. L'eventuale vendita è condizionata proprio dall'accettazione da parte della domanda di tutta l'azienda. Soltanto in presenza di una grande estensione poderale, localizzata spesso anche in comuni diversi, i proprietari fondiari si rendono disponibili a vendere a più acquirenti.

La domanda da parte di agricoltori che intendono ampliare la superficie aziendale rimane debole negli anni, è indirizzata soprattutto verso i terreni vocati alla coltivazione di seminativi in rotazione. Si confermano anche per l'anno 2023 scambi sporadici mentre in alcune zone poste in particolare all'interno delle aree del cratere sismico (province di Ascoli Piceno e Macerata), risultano addirittura inesistenti. Gli scambi sul mercato fondiario riguardano pertanto per lo più l'acquisizione di terreni di piccole aziende da parte di realtà di maggiori dimensioni; si tratta per la maggior parte di aziende limitrofe e/o confinanti che per esigenze operative cercano di acquistare porzioni di terreno attiguo. Per questi motivi alcune tipologie marginali di terreni, come ad esempio i boschi o i pascoli, non hanno di fatto un preciso valore di mercato in quanto vengono valutati in modo forfettario nell'ambito di un acquisto complessivo di fondi aziendali.

In ogni caso si riscontra in ambito regionale un forte legame con la terra non solo per motivi familiari, di compartecipazione nella gestione con i familiari anziani, ma anche per motivi di integrazione al reddito, realizzando produzioni per uso familiare, per cui molti non hanno del tutto abbandonato l'azienda agricola. In alcune zone della provincia di Ancona, in particolare vocate alle produzioni di qualità come vigneti, è presente una richiesta di terreno soprattutto all'interno del territorio indicato nei disciplinari di produzione per realizzare vigneti. Di fatto si riscontra una importante richiesta di terreni soprattutto nell'area del Verdicchio sia di Jesi che di Matelica, i quali ultimamente hanno ottenuto importanti riconoscimenti in ambito internazionale. Per tale motivo il valore dei vigneti nella provincia di Ancona e Macerata si attestano vicino al valore maggiore indicato (48-50.000 euro).

A livello regionale, inoltre, i valori massimi dei seminativi irrigui mantengono la loro quotazione fino ad un massimo di 40.000 euro nella collina litoranea del Pesarese e Maceratese, senza evidenziare scostamenti rispetto agli anni precedenti.

Nelle zone rurali interne, ove l'offerta di terreni è praticamente inesistente e generalmente inferiore alla domanda, risulta che chi dispone di terra la coltiva o in ogni caso non la rende disponibile. Sono sensibilmente incrementati i casi in cui gli agricoltori piuttosto anziani mantengono la gestione di una parte del fondo aziendale, concedendo in affitto a terzi la restante. In questo modo viene mantenuta un'attività agricola minima che permette agli operatori di non abbandonare definitivamente il settore.

Si evidenzia pertanto una sostanziale stagnazione dei prezzi dei terreni a livello regionale; la nuova politica PAC l'aumento dei costi di produzione, la riduzione dei prezzi medi delle derrate agricole e altro elemento fondamentale relativo all'anno 2023, la forte riduzione delle produzioni a causa di patologie (peronospora per i vigneti e mosca olearia per gli oliveti) non hanno influenzato le quotazioni della maggior parte delle tipologie colturali che hanno mostrato una tenuta dei prezzi di mercato nonostante la perdurante situazione di crisi generale. Da segnalare che la presenza di oliveti promiscui (per lo più piante secolari sparse nel fondo) sui seminativi di collina influenza le quotazioni dei terreni che possono avere una valutazione maggiorata in base al numero di piante presenti e all'età.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Nel mercato fondiario i fenomeni di compravendita interessano in maniera abbastanza omogenea tutta la regione ed è quindi difficile riscontrare differenze marcate, soprattutto per la sostanziale stazionarietà in particolare rispetto non solo all'anno precedente ma sostanzialmente agli ultimi 2-3 anni. Complessivamente si registra comunque una prevalenza della domanda ad eccezione delle aree rientranti nelle zone terremotate di Macerata ed Ascoli dove il mercato è risultato completamente fermo. L'unico territorio in cui è stato evidenziato un aumento delle contrattazioni effettivamente concluse riguarda la zona della media collina anconetana in virtù della richiesta di terreni per la realizzazione di vigneti di qualità, il cui prodotto riesce ad assicurare un reddito soddisfacente anche grazie a recenti riconoscimenti dei vini di qualità prodotti nel territorio.

La situazione resta praticamente invariata: chi vende attende offerte congrue al valore reale, per compensare la flessione del reddito agricolo legato anche all'aumento dei costi di gestione aziendali; al contrario chi acquista, sempre per le motivazioni addotte, provano ad abbassare il più possibile il prezzo unitario. Si allungano pertanto i tempi di contrattazione senza arrivare alla compravendita.

Le vendite di terreno restano comunque condizionate da numerose variabili, suscettibili anche delle condizioni intrinseche del terreno, che possono determinare variazioni importanti rispetto alla media dei valori fondiari rilevati. Le variazioni sono difficilmente quantificabili, in quanto le compravendite concluse sono in realtà contenute; inoltre, non si riscontra una richiesta specifica di terreni, soprattutto chi acquisisce aziende intere lo fa indifferentemente dalle tipologie colturali, accettando anche porzioni marginali di terreno.

In merito alle coltivazioni si conferma che il valore dei vigneti di qualità rimane sostanzialmente stabile, ovvero dai 30.000 euro ad ettaro ad un massimo di 50.000 euro in particolare per le produzioni di maggior valore commerciale come il Verdicchio dei Castelli di Jesi.

Tuttavia, per la mancanza di offerta, molti operatori vitivinicoli sono costretti a reperire terreni vocati alla vitivinicoltura inseriti entro le superfici indicate nei disciplinari, realizzando vigneti nuovi; tale operazione comporta maggiori costi anche per il prolungarsi dell'entrata in produzione del vigneto con il pericolo che nel frattempo il mercato si modifichi.

Le zone più vocate alla produzione frutticola e con identità territoriale legata alla produzione integrata (comune di Montelabbate nel pesarese e Valdaso nel fermano) consentono di mantenere quotazioni elevate.

Da evidenziare che le coltivazioni orticole nella bassa collina di Ancona riguardanti in particolare le aree produttive di Osimo e Senigallia non hanno subito variazioni; ciò a causa della riduzione dei produttori operanti in particolare nella zona alluvionata senigalliese, dove alcune aziende hanno definitivamente chiuso l'attività.

Da diversi anni ormai la domanda di terreni da parte di soggetti extra-agricoli è limitata ma tendenzialmente costante in tutte le province marchigiane. Coloro i quali si avvicinano all'agricoltura dispongono di risorse economiche significative proprie per poter effettuare investimenti importanti e programmare nel tempo una rilevante attività reddituale diversificata.

Resta fermo l'obiettivo di ricercare prioritariamente terreni con caratteristiche di specificità e vocazionalità per poter accrescere il valore delle produzioni o per praticare coltivazioni specializzate.

Periodicamente, vecchie famiglie latifondiste immettono sul mercato porzioni di terreno per far fronte agli impegni finanziari della cattiva gestione aziendale; terreni che sono richiesti per la loro ottima posizione, dai contoterzisti che hanno la disponibilità di risorse economiche. Le grandi superfici sono richieste per lo più da imprenditori di altri settori produttivi, mentre per le piccole estensioni sono interessati agricoltori professionali spesso confinanti che acquistano per ampliare la proprietà.

Con riferimento a un numero veramente esiguo di contrattazioni si verifica che alcuni richiedenti extra-agricoli siano disposti a pagare fino ai valori massimi pur di acquisire il bene, ritenuto valido dal punto di vista produttivo.

Nelle zone colpite dall'evento sismico, peraltro ancora non pienamente ristabilite, il mercato fondiario risulta immobile con domanda e offerta praticamente nulle.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Si riscontra a livello regionale una prevalenza della domanda a fronte di una offerta molto limitata e spesso riguardante zone con bassa redditività.

I prezzi elevati che caratterizzano alcune tipologie colturali sono a volte il frutto della concorrenza tra imprenditori agricoli e altri operatori esterni, più che effetti delle politiche. Per questi ultimi l'acquisto di terreni è un'opportunità per avviare attività agricole o di tipo turistico-ricreativo, i cui ricavi consentono di affrontare investimenti molto consistenti che è invece

impossibile sostenere con le sole attività agricole in senso stretto. Ciò è particolarmente evidente nelle contrattazioni che riguardano terreni da utilizzare per gli impianti agro-fotovoltaici. Alcune aziende propongono infatti acquisti di ampie superfici agricole per la realizzazione di tali impianti le cui vendite si concretizzano soltanto se vengono autorizzati dagli organi competenti.

I pagamenti diretti della PAC non condizionano significativamente i valori fondiari, mentre nel 2023 neanche i finanziamenti legati al PSR hanno avuto effetti a causa dei ritardi di avvio dei nuovi bandi relativi alla nuova programmazione 2023-27.

#### 4. Tipo di operatori

Nel territorio regionale l'offerta è generata da titolari non più interessati, prioritariamente perché impossibilitati a svolgere l'attività agricola per raggiunti limiti di età o anche perché inseriti in altri contesti produttivi e per nulla interessati al mantenimento dell'attività agricola familiare.

La domanda invece è rappresentata principalmente da proprietari di aziende medio-grandi, dotati di liquidità ed interessati ad ampliare la propria maglia poderale. Sono presenti anche soggetti provenienti da attività extra-agricole intenzionati ad avviare una nuova attività produttiva con l'obiettivo in particolare di produrre colture specializzate in grado di creare reddito, di differenziare gli investimenti, o, nel caso di aziende legate all'agro-industria, per cercare di ottimizzare i processi produttivi garantendosi il prodotto all'origine.

Nel corso del 2023 si sono registrate richieste anche da parte di acquirenti provenienti da altre regioni ritenendo da più parti le Marche, in grado di produrre qualità in un ambiente salubre e meno contaminato rispetto ad altre regioni italiane e con prezzi ancora competitivi. Alcuni ritengono infatti che, se all'attualità i redditi non sono ritenuti interessanti, potrebbero invece esserlo in prospettiva negli anni a venire.

La domanda di terreni da parte dei coltivatori diretti è spesso rivolta verso superfici dalla vocazione produttiva simile a quella già in proprietà e in posizione adiacente a quelli già in possesso. L'acquisto di terreni è fortemente limitato anche per i giovani imprenditori che intendono aderire al "Premio insediamento giovani" del PSR Marche, dato che il bando prevede un incentivo contenuto pari al massimo del 10% sugli investimenti ammessi per l'acquisto di terreni nel caso di costituzione di nuove aziende.

Secondo i dati forniti dalla Banca d'Italia i finanziamenti erogati dagli istituti di credito per investimenti nel settore primario nelle Marche ammontano complessivamente a 54,9 milioni di euro nel 2023, in crescita del 22% rispetto all'anno precedente. Di questo volume, il 18% ovvero quasi 9,6 milioni di euro sono stati richiesti per l'acquisto di immobili rurali (+40% rispetto al 2022), mentre il restante interessa la costruzione di fabbricati rurali e l'acquisizione di Macchine, attrezzature, mezzi di trasporto e prodotti vari rurali. La crescita evidenziata a livello regionale è più accentuata rispetto alle altre regioni del centro (+4% per il credito agrario nel complesso e +7% per gli immobili rurali), mentre è in netta controtendenza rispetto all'andamento decrescente nazionale (-12% per il credito agrario e -19% per gli immobili).

Il volume regionale rappresenta nel complesso circa un quinto del credito agrario del Centro Italia e il 3,4% di quello nazionale, mentre se si considerano gli immobili rurali e i macchinari la percentuale regionale cresce al 23% rispettivamente nell'ambito circoscrizionale. In definitiva il ricorso al credito per investimenti nella meccanizzazione aziendale sono quelli maggiori sia in termini relativi che assoluti, a conferma della difficoltà degli investimenti strutturali delle aziende marchigiane.



## 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Il fenomeno della domanda di terreni agricoli da destinare ad attività connesse (agriturismo) o a necessità abitative nelle aree peri-urbane è ormai consolidato. Tuttavia, della congiuntura internazionale nell'ultimo triennio 2021-23, il reddito prodotto dalle attività connesse con particolare riferimento all'agriturismo, si è fortemente ridotto per effetto della pandemia che ha ridimensionato i flussi turistici.

Inoltre, la politica regionale non intende più incentivare tale attività se non per migliorare le offerte agrituristiche già in atto, attraverso ad esempio l'introduzione di attività ludiche o di interventi volti alla riduzione dei costi di produzione, a causa dell'enorme numero di attività agrituristiche presenti nel territorio regionale.

Forte, inoltre, è l'interesse da parte di aziende, spesso extra regionali, disponibili ad acquistare terreni a valori anche superiori alle quotazioni medie al fine di installare impianti agro-fotovoltaici. Tuttavia, la domanda è vincolata all'ottenimento della autorizzazione per la realizzazione di impianti stessi e quindi, la maggior parte delle trattative non è giunta a termine nel 2023.

## 6. Aspettative future del mercato

L'attuale situazione congiunturale, caratterizzata da elevati costi per le materie prime ed energetiche, non consentono di prospettare evoluzioni significative all'attuale mercato fondiario regionale. Si prospetta ancora una fase di stagnazione sia delle transazioni che dei valori medi dei terreni.

Con la rimodulazione dei contributi PAC, la riduzione della redditività agricola e l'aumento dei costi di produzione potrebbero determinare cambiamenti del mercato dei terreni agricoli avvantaggiando soprattutto chi non opera nel settore primario. La progressiva frammentazione delle proprietà in seguito ai passaggi ereditari rappresenta inoltre un ulteriore ostacolo per la fluidità del mercato fondiario soprattutto da parte di operatori agricoli come i contoterzisti, i quali ricercano superfici comode da coltivare a seminativo, mentre si trovano spesso di fronte a proposte di acquisto con colture diversificate.

In particolare, la redditività che subisce annualmente e costantemente una riduzione legata all'aumento delle imposizioni burocratiche e ad una riduzione dei contributi PAC, determina l'allontanamento di possibili acquirenti. Probabilmente la tendenza alla maggiore richiesta di terreni destinati alle colture più redditizie, in particolare i vigneti e frutteti, rimarrà in atto in quanto la disponibilità a investire si orienta verso tipologie che possano garantire una maggiore remunerazione legata a produzioni di qualità come DOP e Produzione biologica e integrata.

Alcuni testimoni hanno mostrato forte preoccupazione, per il perdurare della preoccupante situazione internazionale, la quale potrebbe limitare e/o contenere lo sviluppo dell'intero settore e conseguentemente condizionare le compravendite dei terreni.

Proprio per la indeterminatezza degli eventi indicati, molti testimoni hanno ribadito che allo stato attuale non è possibile prevedere gli effetti reali che questi avranno sul mercato fondiario.

---

# LAZIO

---

*di Irene Maffeo e Paolo Graziosi*

## 1. Quadro generale

Nel 2023 il mercato fondiario ha mostrato problematiche molto simili agli anni precedenti. Molti degli intervistati hanno confermato, infatti, come l'importante stock di terreni offerti o in potenziale vendita non trova facilmente una collocazione sul mercato che può essere un segnale di crisi del settore.

Le aziende agricole subiscono forti pressioni per effetto dell'aumento dei costi di produzione sia per le materie prime che per i costi energetici e per la forte oscillazione dei prezzi agricoli dovuti alle oscillazioni non prevedibili del mercato, amplificate dagli eventi bellici. Tutto ciò comporta, nel lungo periodo, una erosione della redditività della terra e una diminuzione del valore fondiario.

Gli effetti dell'inflazione risultano per l'anno di indagine non rilevanti sui valori nominali identificati nell'indagine. In pratica si è in presenza di una riduzione dei valori che potrà essere verificata solo al momento del perfezionamento delle compravendite.

I valori per le tipologie colturali di riferimento sono rimasti generalmente invariati e le contrattazioni risultano stabili, essendo già scarse, se non inesistenti, per alcune categorie di terreni, come negli anni precedenti. Nei pochi casi in cui sono avvenute transazioni, spesso sono state a conclusione di trattative iniziate molti anni prima, o a seguito di aste giudiziarie o a conclusione di contenzioso, con adeguamento finale del prezzo di compravendita, rispetto a quanto richiesto nelle fasi iniziali, non sempre a causa di diverse condizioni di mercato ma per intervenute esigenze contingenti delle parti.

Vi è una diffusa offerta di terreni a seguito di divisioni ereditarie soprattutto per carenza di ricambio generazionale.

La debolissima dinamica del settore è fondamentalmente condizionata dalla carenza di risorse finanziarie. Le oscillazioni dei prezzi dei prodotti agricoli registrate nel corso del 2023 non hanno condizionato le scelte dei proprietari.

La modesta domanda è indirizzata verso tipologie colturali capaci di produrre reddito se legate all'agroindustria, quali ortive e arboree e ha interessato comunque superfici di ridotte dimensioni.

Anche per le ortive a carattere industriale c'è richiesta di terreni per ampliare le superfici a disposizione e per limitare i rischi degli affitti stagionali da parte dei conduttori che non possono pianificare le produzioni a lungo termine. In alcuni casi le offerte avvengono tramite società consortili agroindustriali che cercano di ampliare la base produttiva.

In tutte le province, si conferma inoltre la dinamica delle contrattazioni caratterizzata quasi unicamente da compravendite occasionali e per piccole superfici, spesso di terreni con suscettività extra-agricole o con dotazioni di fabbricati eccedenti alle esigenze strettamente produttive, la cui rappresentatività rispetto alla situazione generale è di difficile valutazione.

Le contrattazioni si sono verificate prevalentemente per progetti di agriturismo o per attività multifunzionali. Si segnalano rari casi di compravendite per superfici di dimensioni superiori ai 10 ettari il cui valore unitario è più basso rispetto a quelli rilevati per superfici minori.

In alcuni casi il mercato propone intere aziende agricole che sono state oggetto di investimenti consistenti e ristrutturazioni realizzate in anni precedenti con lo scopo di incrementare il valore fondiario e quindi con la previsione di poter concretizzare, in caso di successiva compravendita,

l'incremento di valore. Spesso ciò non si realizza per la debolezza della domanda, per la generale scarsa disponibilità di denaro e per le difficoltà di accesso al credito fondiario.

I valori identificati nell'indagine sul mercato fondiario sono in genere elevati e raramente rapportati al reddito netto ritraibile dal fondo. In generale, a meno di casi particolari, gli offerenti, soprattutto se anziani, non hanno l'esigenza di terminare le trattative in tempi brevi e mantengono alti i prezzi, anche per sondare le varie opportunità del mercato. I valori di partenza, inoltre, spesso vengono determinati sulla base di stime per confronto diretto con situazioni colturali a volte diverse per tipologia ed estensione.

Si assiste anche a investimenti per ristrutturazioni di vecchi impianti. Per queste ultime tipologie colturali (vigneti Doc) si registra un'elevata variabilità di prezzi anche per terreni agricoli simili e geograficamente vicini a causa di situazioni di mercato locali. Questa situazione è causa di una dinamica dei prezzi anomala in cui i valori unitari a ettaro raggiungono livelli elevatissimi, slegati da analisi economiche aziendali e giustificati solo dalla necessità di dimensionare le unità produttive in modo da aumentare il volume di produzione e la convenienza economica della gestione che si sta indirizzando verso la trasformazione diretta delle uve per il maggiore valore aggiunto del prodotto.

Una ulteriore riflessione, confermata da più intervistati, è riferita ad un generale appiattimento dei valori dei terreni, escluse le tipologie di pregio o destinate alle categorie produttive più redditizie e stabili nel tempo. In altre parole, la destinazione colturale al momento della compravendita non produce una significativa differenziazione dei prezzi che sono condizionati maggiormente da condizioni estrinseche.

Nel 2023 si conferma l'interesse per gli investimenti per impianti fotovoltaici e agrivoltaici che avrà effetti nel futuro sia nelle compravendite che negli affitti. Si segnalano ancora poche contrattazioni e la tendenza è di utilizzare i contratti di affitto.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Il Lazio ha caratteristiche agricole molto differenti a seconda se l'area oggetto di indagine si riferisce a Est, Ovest, Sud o Nord dalla città di Roma anche per tipologie colturali identiche. Questo è dovuto in parte a causa della diversa efficienza della rete dei trasporti e in parte per il continuo cambiamento delle realtà socioculturali che sono fortemente influenzate dalla presenza della capitale che attira comunque risorse da tutta la regione.

Anche le caratteristiche fisiche del territorio regionale condizionano notevolmente il mercato essendo presenti, nella regione, aree di pianura irrigue vocate alle colture da reddito, accanto ad aree collinari e montane in cui le condizioni di marginalità si evidenziano maggiormente in questo periodo di contingenza economica.

Le aree maggiormente interessate dai fenomeni di compravendita sono quelle a più elevata tradizione agricola, come Latina, Viterbo e le zone limitrofe della provincia di Roma, a sud e costiere, specie per i terreni più produttivi o destinati alle colture specializzate. In alcune provincie come Rieti e Frosinone state rilevate pochissime contrattazioni che si sono concluse, a causa della forte incertezza da parte dei potenziali acquirenti e venditori. Le variazioni rilevate in aumento negli anni precedenti - ad esempio nocciolati nel Viterbese, actinidia e ortive nella provincia di Latina e a sud di Roma - si sono oramai stabilizzate.

La provincia di *Frosinone* risulta essere la meno interessata da fenomeni di compravendita (è interessata maggiormente all'affitto) e sono stati riscontrati prezzi sostanzialmente stabili rispetto all'annata precedente. Si segnala qualche compravendita su colture da reddito con compratori provenienti dalla Regione Campania.

I prezzi sono rimasti sostanzialmente invariati anche nella provincia di *Rieti*. In questa provincia si è assistito a richieste di compravendita per aree dismesse da attività precedenti non agricole, quali cave e aree di estrazione, da destinare impianti per energia rinnovabile.

In provincia di *Viterbo* si conferma che è cessata la diminuzione dei valori fondiari, avvenuta nel passato, dei castagneti da frutto a causa dei problemi legati ai danni provocati dalle infestazioni del Cinipide. Si segnala qualche atto di compravendita per terreni da destinare a castanicoltura da frutto. Si rileva una lieve diminuzione di compravendita per la categoria frutteti (noccioletti) a causa di eventi calamitosi come gelo e siccità verificatisi negli ultimi anni. Inoltre, la richiesta di terreni a seminativi da parte di investitori che provvedono all'impianto di frutteti per poi rivenderli pochi anni dopo l'inizio del ciclo produttivo a prezzi anche raddoppiati, ha subito una battuta di arresto. In queste aree appena citate è cessato l'effetto di trascinamento in alto dei valori di altre tipologie colturali.

Nella provincia di *Roma*, il mercato risente oramai da anni delle aspettative legate ad utilizzazioni extra-agricole o complementari e accessorie all'attività produttiva vera e propria, soprattutto nei comuni limitrofi alla capitale ma ben collegati ad essa.

Si conferma la possibilità consentita dai piani regolatori dei comuni che consentono ancora, secondo le normative urbanistiche regionali (PUA) con alcune differenze per il comune di Roma (Piano Ambientale di Miglioramento Agricolo), l'edificazione in zona agricola (E) anche per uso abitativo con lotti minimi di dimensioni ridotte purché funzionali alla prevalenza del reddito di origine agricola e più facilmente disponibili sul mercato. Tale opportunità è offerta dalla legge regionale 38/99 (Titolo Unico) e successive modifiche (dicembre 2016 e successive) che disciplina l'edificazione nelle zone agricole attraverso la redazione di piani di sviluppo aziendali, per dimostrare la valenza economica dell'intervento e svincola l'azienda da una rigida applicazione degli indici di edificabilità dei piani regolatori. La conseguenza di tale normativa sui valori fondiari consiste nell'aumento dei valori unitari che diventano in alcuni casi paragonabili a quelli delle aree edificabili. In pratica, in questi casi, il valore dei terreni diventa accessorio rispetto a quello dei fabbricati. Spesso i soggetti interessati all'acquisto sono imprenditori edili.

È stabile la tendenza alla realizzazione di agriturismi e aziende multifunzionali, alle volte costituite al fine di valorizzare il patrimonio edilizio che insiste sulle aziende, che ha movimentato il mercato con un aumento dei prezzi di varie tipologie colturali esclusivamente a causa della necessaria connessione fra attività agricola tradizionale e attività connessa.

Nella zona di *Maccarese* (Provincia di Roma) si confermano quotazioni elevate per i seminativi asciutti (60.000 euro/ha) e per i terreni a ortive irrigue (110.000 euro/ha) a causa dell'alta redditività di tali colture e della vicinanza alla Capitale. In particolare, si segnala in questa area la significativa influenza dell'azienda *Maccarese spa* (3.200 ettari di SAU) che detiene una sorta di monopolio nella determinazione dei valori sia di mercato che degli affitti. La tendenza ad utilizzare i seminativi per colture destinate all'agroindustria, (non esclusivamente orticola) sarà un'opportunità decisionale per i prossimi anni.

I vigneti nella zona dei *Castelli Romani* mantengono quotazioni elevate (70.000 euro/ha), ma si tratta di casi sporadici.

In provincia di *Latina*, dove il mercato è più attivo anche per la presenza di operatori economici extra regionali, si conferma la domanda di acquisto di terreni per produzioni foraggere legate all'allevamento delle bufale e anche per spandimento liquami per ottemperare alle prescrizioni di legge sul carico di bestiame. Per l'anno in corso si segnalano aziende che vogliono cessare o ridurre l'attività zootecnica, liberando terreni tradizionalmente a foraggere per nuovi impianti di kiwi che, con le nuove varietà, possono essere impiantati anche in terreni sabbiosi.

La domanda per orticole, frutteti e serre è diminuita a seguito dell'improvviso aumento dei costi energetici per climatizzazione e, in alcuni casi, per la moria del kiwi nei confronti del quale non è ancora chiara l'efficacia dei protocolli di difesa fitopatologica. In generale si può affermare che la crisi delle compravendite, la mancanza di fiducia degli investitori e il complesso meccanismo di accesso al credito sta facendo aumentare la domanda e anche l'offerta di terreni in affitto.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Il rapporto fra domanda e offerta è spostato sensibilmente verso quest'ultima componente del mercato fondiario. A detta di qualche intervistato è potenzialmente in vendita metà dell'Agro Romano, con prezzi in offerta che in realtà non si realizzano quasi mai. Se non subentrerà un reale ricambio generazionale (si iniziano a notare i primi segnali) si avranno sensibili modifiche nell'assetto del territorio con conseguenze sia sociali che ambientali. La quantificazione della domanda è difficile in quanto non è facile distinguere gli operatori realmente interessati all'acquisto e i soggetti che effettuano solamente indagini conoscitive. Vi è la necessità da parte di operatori economici di investire in immobili per differenziare i capitali, ma in questo caso si orientano verso valori fondiari bassi.

La scarsa dinamicità del mercato e il limitato numero di contrattazioni portate a buon fine, contribuiscono a giustificare l'elevato prezzo in offerta dei terreni che esclude dal mercato molti operatori potenzialmente interessati all'acquisto.

I pochi scambi avvenuti riguardano operatori che da una parte (l'offerta) hanno necessità di trasformare il capitale fondiario in liquidità e dall'altra (la domanda) vogliono immobilizzare i propri capitali finanziari in beni meno soggetti a oscillazioni economiche repentine o per ampliamenti aziendali finalizzati alla crescita dei redditi agricoli. Questi fenomeni portano all'identificazione di valori puntuali a volte molto differenti anche per tipologie colturali simili.

Si conferma il ricorso da parte degli acquirenti di offerte di acquisto mediante il meccanismo del "Rent to buy", proponendo una sorta di affitto maggiorato per un certo numero di anni da considerare come una sorta di rateizzazione del prezzo di compravendita, consentendo all'acquirente di effettuare investimenti e saldare il prezzo finale senza richiesta di indennizzo per migliorie dopo un certo numero di anni legato alla redditività dell'investimento (in genere colture da reddito o agrivoltaico).

La rimodulazione dei pagamenti diretti e gli ecoschemi previsti dalla nuova normativa comunitaria, ha avuto conseguenze sul mercato e sulle scelte colturali delle aziende, ma gli effetti sulle compravendite avranno evidenza nei futuri anni.

L'offerta è caratterizzata da soggetti in procinto di cessare l'attività agricola (imprenditori non più motivati sia per ragioni economiche che per sopraggiunta anzianità), stimolati a vendere nell'intento di trasformare il capitale in risorse finanziarie. Rientrano in questa categoria le divisioni ereditarie che mantengono un'offerta diffusa sul territorio a causa del mancato ricambio generazionale. La crisi economica ha generato due reazioni opposte tra i soggetti coinvolti nell'offerta. Alcuni non vendono i terreni sulla base di aspettative future relative ad un auspicabile aumento dei prezzi o a innovazioni del settore che portano in un maggior guadagno, mentre altri tendono a svendere rapidamente i beni in quanto non più interessati al settore e quindi non più stimolati a sfruttare le opportunità di reddito.

Si confermano gli effetti negativi sulla domanda in alcune aree, a seguito della revisione degli estimi catastali e conseguente tassazione patrimoniale soprattutto per le aziende agricole dotate di fabbricati aziendali non completamente riconducibili all'attività produttiva.

L'attività della Banca della Terra, o iniziative simili svolte dall'ISMEA, anche per l'anno in corso, è stata praticamente assente, assegnando unicamente terreni a conclusione di bandi emessi negli anni passati. Le commissioni provinciali espropri si riuniscono con scarsa frequenza, i VAM sono stati aggiornati per la provincia di Roma che ha aggiornato il 2023 lasciando sostanzialmente i valori invariati, e non adeguando i valori per l'effetto dell'inflazione. Analoga situazione per la provincia di Viterbo e Rieti. Le altre provincie non hanno ancora pubblicato i nuovi valori riferiti al 2023.

L'offerta è condizionata, come negli anni precedenti, dalla tendenza, da parte dei proprietari che sospendono la conduzione di aziende agricole, a sondare il mercato ponendo temporaneamente i terreni in affitto, condizione che in realtà si prolunga per molto tempo. Si sono verificati casi di aste giudiziarie con proposte di vendita di terreni agricoli con valori molto simili ai valori di riferimento per gli espropri (VAM), andate deserte, per assenza di offerte.

Si segnalano casi di comparazione nelle stime per offerte dei terreni, con i valori accertati dalla Agenzia delle Entrate a seguito di accertamenti fiscali. La banca dati OMI (Agenzia delle entrate) che analizza gli atti e le trascrizioni, segnala che gli atti di compravendita non sono influenzati solo dalle caratteristiche agricole (qualità catastale) ma dalle possibilità generali di utilizzo dei terreni.

#### 4. Tipo di operatori

La domanda, quando presente, è caratterizzata sia da investitori provenienti da attività extra-agricole (grandi investitori), che hanno necessità di differenziare il portafoglio investimenti, che da giovani imprenditori in procinto di iniziare l'attività agricola o per ampliare o accorpare la superficie aziendale o rendere più efficiente l'organizzazione dei mezzi produttivi e da persone che vivono in città che vorrebbero un casale con porzioni di terreno per evadere dalla città stessa e cimentarsi nel coltivare la terra. La domanda da parte degli agricoltori interessati ad ampliare la superficie aziendale è sempre presente, ma spesso limitata a piccoli appezzamenti limitrofi alle aziende o comunque con vocazione simile a quelli già posseduti.

A causa dell'incertezza sul futuro dell'OCM vino, è diminuita la domanda di acquisto di terreni adatti a vigneto, per poter spostare i diritti di impianto in altre regioni, soprattutto al Nord, senza peraltro aumentare i prezzi in quanto sono state trattate soprattutto aree marginali. Si conferma la domanda da parte di investitori che richiedono terreni per ampliare la base produttiva di imprese frutticole soprattutto per kiwi, ciliegio, olivicoltura intensiva e per il mercato biologico, domanda indirizzata soprattutto verso tipologie con migliori caratteristiche in termini di giacitura, posizione e fertilità.

L'offerta è legata a imprenditori non più interessati all'attività agricola perché inseriti in altri contesti produttivi oppure perché anziani. Inoltre, si assiste ad una diffusa disponibilità di immobili in vendita a seguito di aperture di successioni ereditarie.

Nelle zone periurbane l'offerta dipende anche dalle attese generate a seguito dell'approvazione di modifiche dei piani regolatori. Nelle aree suscettibili a utilizzi extra-agricoli si conferma il fenomeno della cosiddetta agricoltura di "attesa", caratterizzata da un annullamento degli investimenti fondiari e da tecniche colturali impostate a massimizzare il reddito nel breve periodo.

Dall'analisi dei dati sul credito diffusi dalla Banca d'Italia, relativamente ai finanziamenti oltre il breve termine all'agricoltura, si evidenzia una netta riduzione del credito per destinazioni agrarie (75 milioni di euro nel 2022 e 68 nel 2023 pari a -9%).

Non si assiste come negli altri anni a forti oscillazioni ma si conferma la scarsa propensione ad investimenti all'acquisto, mentre per le dotazioni il settore è più dinamico per il processo di modernizzazione delle aziende anche per effetto delle politiche comunitarie.

## 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

La domanda di terreni agricoli da destinare ad attività connesse (agriturismo o multifunzionali) o usi abitativi nelle aree periurbane risulta indebolita per una certa saturazione del settore e anche per la mancanza di una legislazione capace di indirizzare in maniera univoca le norme dei piani regolatori, spesso molto differenziate anche tra comuni limitrofi.

La legge regionale 38/99 e successive modifiche (dicembre 2016 e successive) disciplina i parametri di edificazione nelle zone agricole svincolandole da una rigida applicazione degli indici di edificabilità e collegandoli all'effettiva necessità economica del fondo interessato. Tuttavia, la mancanza di chiarezza sull'effettiva applicabilità della norma, alle volte in contrasto con i PTPR e normative sulle aree protette, ha rallentato sensibilmente le contrattazioni dei terreni agricoli con aspettative edificatorie. Le tempistiche legate alle autorizzazioni amministrative alle volte scoraggiano gli investimenti.

Nelle aree vocate si osserva la tendenza a destinare i terreni alle coltivazioni specializzate, più remunerative. Per esempio, in provincia di Latina, nelle aree più fertili di pianura, è comune assistere a continui e repentini passaggi fra coltivazioni erbacee e arboree e tra orticole in pieno campo e serra. Ciò si deve alla vivacità dei mercati agricoli della zona che facilmente si adattano alle esigenze del momento.

Sono state rilevate richieste per colture energetiche e fotovoltaico, anche se il fenomeno mantiene maggiori riflessi invece sul mercato degli affitti. Ad esempio, in provincia di Viterbo dovrebbe essere in procinto di realizzazione un impianto agrivoltaico per una estensione di circa 100 ha; a parte questi casi, si conferma che sono stati stipulati pochissimi contratti. In teoria con l'agrivoltaico dovrebbero coesistere le due tipologie di conduzione del terreno. Le richieste prevalenti in ogni caso sono per superfici di almeno 7-10 ha per varie tipologie colturali a seconda dell'ubicazione e conseguenti aspetti geomorfologici. Secondo gli operatori del settore si rischia una bolla speculativa una volta chiarite le norme legate al PNRR, che trascinerà i valori fondiari verso l'alto fino a quando saranno evidenti gli effetti degli investimenti in energia rinnovabile.

Nella regione Lazio vi è comunque una tendenza a mantenere le destinazioni d'uso tradizionali e tipiche della zona di riferimento, sia per la non rilevante presenza di estese aree con infrastrutture dimensionate per una efficiente agroindustria, sia per la scarsa presenza di imprenditoria agricola moderna, ad esclusione della provincia di Latina.

## 6. Aspettative future del mercato

Al momento non si intravedono elementi che possano modificare l'attuale situazione in termini sia di rapporto fra domanda e offerta che di valori fondiari. Questi ultimi rimangono tuttora pesantemente condizionati da fattori legati alla situazione economica generale e alla crisi finanziaria che hanno pesanti conseguenze anche sul settore primario.

Si può confermare che le tipologie di terreno più richieste saranno quelle più redditizie (vigneti, frutteti e orticole) poiché la insufficiente disponibilità di risorse da investire orienta gli operatori verso colture che garantiscano maggiore remunerazione e meccanizzabili.

L'attesa della ripresa economica e il consolidamento di regole e prospettive certe sia nel mercato dei prodotti agricoli che in settori complementari, come l'agriturismo, dovrebbe stimolare i venditori a fissare prezzi più accessibili, mentre la domanda dovrebbe tornare a essere composta prevalentemente da imprenditori agricoli determinati a creare nuove aziende o ad ampliare e rendere più efficienti quelle esistenti.

Si aspettano i bandi nel nuovo CSR per capire se ci saranno cambiamenti positivi nel mercato delle compravendite.

Il persistere di valori eccessivi rispetto alla reale produttività dei terreni ha distorto il mercato. Tuttavia, la mancata conclusione di molte trattative per assenza di acquirenti o per difficoltà di reperimento fondi potrebbe favorire una riduzione dei prezzi.

Una valutazione andrà fatta nei prossimi anni sugli effetti dei cambiamenti climatici sulla vocazionalità dei territori e conseguente adattamento delle destinazioni d'uso e sulle tecniche e strutture indispensabili per la mitigazione dei fenomeni estremi.

Le contingenze internazionali che hanno mostrato come la dipendenza negli approvvigionamenti alimentari sia molto precaria, hanno stimolato riflessioni da parte di alcuni economisti che ipotizzano un aumento cospicuo del valore del capitale terra per la sicurezza nazionale. Al momento si tratta di ipotesi molto teoriche ma sono basate su proiezioni realistiche se si mantengono le condizioni di incertezza.



---

# ABRUZZO

---

di Stefano Palumbo e Marco Gaito

## 1. Quadro generale

Il mercato fondiario abruzzese nel 2023 non ha registrato cambiamenti evidenti rispetto al passato, si denota una netta differenza tra i valori medi delle zone interne e quelli in prossimità della costa. A livello regionale oliveti, vigneti e orticole hanno aumentato i valori medi di circa il 2-3%, le altre tipologie fondiarie hanno mantenuto valori simili all'ultimo biennio. La provincia aquilana ha confermato valori bassi e variazioni leggermente negative nelle aree più interne e meno servite, ad eccezione delle ortofloricole dove i cali sono stati più incisivi (nell'ordine del 6-9%) mentre, nelle province di Teramo, Chieti e Pescara, i valori delle regioni agrarie litoranee hanno alzato i valori medi provinciali dei terreni.

Nelle zone montane più interne non è ripreso il fenomeno degli investimenti in terreni e fabbricati da parte di stranieri, in quanto le difficoltà economiche generali, aggravate dal conflitto ucraino, hanno bloccato la mobilità fondiaria. Nelle zone collinari le quotazioni dei terreni sono rimaste pressoché invariate nell'ultimo triennio. Anche nelle aree collinari non ci sono stati evidenti investimenti fondiari, in special modo per il settore agrituristico; qualche leggero apprezzamento si è verificato per i terreni a seminativo (1,2%) e per gli oliveti nelle zone più vocate.

Le difficoltà di accesso al credito ed il rialzo del costo del denaro hanno frenato molte iniziative imprenditoriali, specialmente tra i giovani, che avrebbero potuto ridare uno slancio produttivo. La Banca d'Italia rileva, nel 2023, una flessione del 20,2% per i finanziamenti in agricoltura, dato aggregato Abruzzo e Molise. In particolare, una riduzione del 20,2% (8.140.000 euro) per le erogazioni per acquisti di macchine, attrezzature, mezzi di trasporto e prodotti vari rurali, una diminuzione del 23,5% (925.000 euro) per i fabbricati non residenziali rurali e del 14,5% (425.000 euro) per i mutui legati ad acquisti di immobili rurali. Il calo dei finanziamenti nella Regione Abruzzo risulta ancora più preoccupante se comparato alla situazione italiana (-11,8%) e soprattutto a quella della circoscrizione del Centro Italia (+3,7%) dove regioni limitrofe hanno registrato performance positive nella concessione delle erogazioni (Umbria +4,8%, Marche +22,5%), evidenziando così una crescente difficoltà di accesso al credito per le aziende abruzzesi.

Le quotazioni dei vigneti e degli oliveti della collina litoranea continuano a mantenersi più elevate che nel resto della regione. Nella Conca del Fucino si confermano valori medi più elevati di altre regioni agrarie, in particolare per i seminativi e le ortofloricole, in molti casi (compravendite) le due tipologie sono assimilabili in termini di valore di mercato.

## 2. Tendenze a livello territoriale

In provincia dell'*Aquila* il numero delle compravendite è rimasto stabile rispetto all'ultimo biennio. Le regioni agrarie meno vocate hanno mantenuto le quotazioni del 2022, nei pochissimi frutteti si sono registrati lievi deprezzamenti (-0,2%) a causa dell'abbandono delle attività agricole che hanno ridotto di molto le estensioni. La bassa richiesta di terreni e la scarsa redditività delle colture praticate hanno provocato un allontanamento verso questi indirizzi produttivi. Anche le difficoltà nella commercializzazione dei prodotti, legate all'andamento altalenante dei prezzi e alle difficoltà logistiche hanno causato un impoverimento di queste regioni agrarie in termini di volumi e quotazioni nelle compravendite. In aggiunta, l'aumento dei costi di produzione derivanti dal

conflitto ucraino hanno reso ancor più difficile la situazione in questi territori. Nel Fucino i prezzi più elevati si confermano oltre i 60.000 euro/ha e si registra una discreta mobilità che ha migliorato le quotazioni di 3 punti percentuali nelle orticole. Si confermano stabili le quotazioni dei seminativi irrigui nella Valle Peligna (circa 21.000 euro/ha), mentre si sono evidenziati leggeri apprezzamenti nei vigneti (+3%) e negli oliveti (+5). Nell'Alto Turano e Alto Salto, così come in Valle Roveto le quotazioni dei seminativi, spesso assimilabili a terreni orticoli di bassa qualità, non superano gli 15.000 euro/ha, in alcune compravendite sono stati pattuiti 8.000 euro/ha per superfici a seminativo o pascolo. In queste aree, inoltre, la discriminante per la valutazione dei fondi è la dimensione; per appezzamenti inferiori all'ettaro le quotazioni sono più alte in virtù dell'esiguo ricavo della parte venditrice; di contro, in caso di estensioni più consistenti si riesce a spuntare un prezzo di vendita inferiore ad un euro/mq. Anche in altre regioni interne (Montagna de L'Aquila e Alto Sangro) i valori per seminativi asciutti e per le ortofloricole sono rimasti costanti. Ad ogni modo i valori massimi non superano i 15.000 euro/ha. Il numero delle compravendite è molto basso, con evidenti difficoltà nel trovare acquirenti disposti ad investire in zone disagiate e poco produttive. Difficoltà sono state riscontrate anche a causa delle elevate estensioni e del mancato ricambio generazionale; giovani proprietari non più residenti in Abruzzo trovano difficoltoso vendere i terreni, anche deprezzandoli in maniera consistente. Nelle regioni agrarie della Valle Roveto e nelle zone limitrofe al Fucino (collinari) si è assistito, ad un aumento dei valori degli oliveti (+2-5%). In queste aree si è sviluppata una discreta domanda da parte di investitori extra-agricoli, presumibilmente l'intenzione è stata quella di indirizzare i capitali verso beni rifugio. Nel 2020 la domanda fu più incisiva con un aumento dei prezzi di mercato di circa il 7%: con tutta probabilità questo fenomeno è rimasto circoscritto in un breve periodo e per pochi operatori.

In definitiva il territorio aquilano ha registrato una stasi nelle quotazioni con leggeri deprezzamenti principalmente nelle zone meno vocate, evidenziando cali continui negli ultimi anni nei seminativi principalmente asciutti. L'unica regione agraria che mantiene livelli elevati in termini di valori fondiari rimane la Conca del Fucino, importante realtà produttiva che grazie a enormi volumi di export riesce a dare una spinta evidente a un comparto in difficoltà.

Anche in provincia di *Chieti* gli scambi sono rimasti stabili. I seminativi hanno mantenuto grossomodo le quotazioni dell'ultimo biennio. Si sono verificati cali nelle aree interne, in particolare nelle ortofloricole (-5-7%) dove, a causa delle caratteristiche pedologiche ed altimetriche, le quotazioni sono pressoché allineate a quelle dei seminativi. I vigneti per uva da vino DOC e da vino comune hanno mantenuto le buone quotazioni degli anni passati con leggeri rialzi nell'ordine del 2%, in particolare nel Chietino e nell'Ortonese. Gli oliveti delle zone costiere hanno registrato variazioni positive di circa il 2% grazie anche alla fervida attività olearia della zona. A livello provinciale i vigneti DOC rappresentano la tipologia colturale di maggior pregio con quotazioni massime superiori ai 55.000 euro/ha. Il Decreto Rilancio varato dal Governo nel 2020 non ha avuto gli effetti sperati. In particolare, il Sisma Bonus ed il Bonus Ricostruzione hanno creato – appena dopo l'emanazione - aspettative nei proprietari di terreni prossimi alle aree urbane ma la lentezza burocratica e l'incertezza nelle procedure di realizzazione hanno scoraggiato molti potenziali investitori. Inoltre, le note difficoltà nel reperire imprese per l'esecuzione dei lavori, in particolare per importi non particolarmente elevati e le difficoltà di cessione del credito d'imposta hanno contribuito ad attenuare l'enfasi iniziale. In aggiunta, nell'ultimo semestre del 2022, si sono bloccate le cessioni dei crediti causando uno stallo nei lavori che si sono trascinati per tutto il 2023 fino alla chiusura definitiva della misura. Nelle aree più a sud della provincia chietina, in particolare nelle colline litoranee, gli oliveti (18.000/19.000 euro/ha) ed i vigneti DOC (30.000/35.000 euro/ha) hanno registrato aumenti intorno al 2-5%, favoriti dalla buona localizzazione rispetto alle

aree più interne. La numerosità delle transazioni è stata esigua, in particolare, nelle aziende di piccole dimensioni, è frequente la successione all'interno della famiglia piuttosto che una difficoltosa cessione a terzi.

In provincia di *Teramo* l'andamento delle quotazioni ha rispecchiato in linea di massima la realtà chietina; risultano nette le differenze di quotazioni tra zone litoranee e aree interne. Lievi apprezzamenti sono stati riscontrati nei seminativi – irrigui prossimi alla costa (intorno all'1%). Stabili le quotazioni degli oliveti (+ 0,6%, intorno a 20.000 euro) e dei vigneti DOC (oltre 30.000 euro/ha, +0,9% rispetto al 2022). Le zone di maggior pregio (colline litoranee di Roseto, colline di Teramo, colline litoranee di Giulianova) continuano a registrare valori massimi dei vigneti DOC superiori ai 50.000 euro/ha. Nelle aree interne, prevalentemente pedemontane, i valori delle ortofloricole sono assimilabili a quelli dei seminativi. In queste zone il deprezzamento di queste tipologie è costante (-2-5%) e risulta difficoltoso la cessione dei terreni, in particolare se di elevate dimensioni. Calato drasticamente anche l'interesse per l'acquisto di terreni con fondo rustico annesso.

In provincia di *Pescara* il numero delle transazioni si è mantenuto sullo stesso livello degli anni precedenti. Nelle colline di Penne e del medio Pescara, gli oliveti continuano ad essere la tipologia colturale di riferimento (+2%); in queste aree la domanda prevale sull'offerta ma la forte vocazione olearia ha creato un sistema economico radicato che non permette un'elevata mobilità fondiaria. I pochissimi scambi delle zone interne hanno mantenuto valori simili a quelli dell'ultimo biennio, in particolare nelle aree limitrofe al massiccio della Maiella il volume delle compravendite è pressoché nullo. I vigneti DOC hanno registrato incrementi intorno all'1%, in particolare nelle aree collinari, alcune aziende di medie dimensioni – condotte da giovani agricoltori - hanno investito per allargare la maglia aziendale riuscendo a spuntare prezzi ragionevoli. Maggiori apprezzamenti a livello provinciale sono stati riscontrati nell'olivicoltura (+4,6%) grazie soprattutto all'areale di maggior pregio dell'area collinare pescarese-vestina.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Continua la prevalenza di offerta verificatasi anche nell'ultimo quinquennio; evidenza ancor più lampante nell'entroterra dove le difficoltà legate alle caratteristiche orografiche e pedologiche penalizzano il comparto agricolo. L'offerta di terreni è abbastanza elevata con conseguente decremento dei prezzi di vendita, in particolare nelle zone di montagna della provincia aquilana dove rimangono invendute elevate superfici caratterizzate da terreni montani.

Un altro elemento che caratterizza il ridotto volume di scambio e la prevalenza di offerta è l'eccessiva frammentazione fondiaria delle zone montane. Chi ha bisogno di allargare la maglia aziendale si trova di fronte a un enorme carico burocratico-amministrativo per definire compravendite di più particelle, spesso di piccole dimensioni, i cui valori di mercato a volte risultano inferiori agli oneri amministrativi.

Nell'ultimo triennio, le misure a sostegno delle imprese, previste dal PSR, non hanno dato spinte incisive tra gli operatori; le ingenti somme da anticipare per l'avvio delle attività hanno comunque ostacolato molte iniziative che avrebbero creato, specialmente per i giovani, un interessante sbocco occupazionale oltre ad incrementare il volume degli investimenti fondiari, sia nelle strutture/macchinari che nelle superfici.

Nelle zone costiere il rapporto domanda/offerta risulta più in equilibrio anche se i volumi si sono ridotti. Solitamente i venditori sono piccole aziende che non riescono più a trarre profitto dall'attività agricola, oppure operatori anziani senza ricambio generazionale, mentre gli acquirenti

sono in gran parte aziende di medio-grandi dimensioni che intendono aumentare la SAU, oppure aziende limitrofe che per comodità operative cercano di acquistare porzioni di terreno confinante.

Nel Chietino il rapporto domanda/offerta è rimasto sostanzialmente in equilibrio, caratterizzato però da una maggiore offerta nell'entroterra (per le stesse motivazioni già evidenziate per l'aquilano), specialmente per terreni ubicati nelle zone montuose. Le tipologie culturali più scambiate in provincia di Chieti sono stati i vigneti ed i seminativi.

#### 4. Tipo di operatori

Nelle zone interne la maggior parte delle transazioni avviene tra singoli operatori agricoli e solitamente il venditore è un soggetto che intende cessare la propria attività oppure monetizzare l'investimento fatto in precedenza sui terreni a causa delle difficoltà economiche.

Le transazioni nell'entroterra risultano sporadiche; la forma di cessione preferita è l'affitto, unico modo, a detta degli intervistati, di ampliare la maglia aziendale riducendo i costi burocratici, oltre ad essere un modo per favorire il subentro immediato in azienda. Gli acquirenti sono principalmente imprenditori intenzionati ad allargare la maglia aziendale e giovani imprenditori interessati ad ampliare la propria azienda. Anche nelle aziende zootecniche per l'ampliamento aziendale si ricorre all'affitto (specialmente per i prati pascoli); molto diffuso risulta anche il pascolo su terreni a uso civico.

Nelle province di Chieti, L'Aquila e Teramo gli acquirenti esteri non rappresentano più il florido sbocco degli anni passati. Le transazioni riguardanti oliveti e vigneti sono in genere finalizzate ad ampliamenti aziendali utili a dimensionare e diversificare i livelli produttivi.

#### 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

L'influenza del mercato degli immobili urbani si avverte maggiormente a ridosso del comprensorio urbano di Chieti-Pescara, ma anche in prossimità del capoluogo teramano dove, seppur meno del recente passato, l'area residenziale ingloba, soprattutto seminativi. La frammentazione delle superfici agricole e la valutazione alta delle stesse comporta la scelta di cedere i terreni e terminare l'attività agricola. Nella zona a ridosso del capoluogo aquilano la "spinta urbanistica" del centro abitato non è incisiva come altrove; si trascinano ancora i postumi del sisma e le carenze nella ricostruzione hanno provocato un evidente calo demografico a vantaggio delle zone costiere ed un relativo disinteressamento per i terreni circostanti.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso legata al fabbisogno energetico va precisato che il Consiglio regionale ha approvato a maggio 2021 un emendamento al progetto di legge n.182/2021 che sospende l'installazione di parchi eolici di qualsiasi tipologia, di grandi impianti fotovoltaici a terra e di impianti per il trattamento dei rifiuti, in tutte le zone agricole caratterizzate da produzioni agro-alimentari di qualità (produzioni biologiche e tradizionali, produzioni tutelate come Dop e Igp), e/o di particolare pregio paesaggistico e culturale. Il provvedimento prevede una sospensione temporanea alle autorizzazioni in corso a nuovi impianti a fonti rinnovabili, in attesa che la giunta regionale faccia la zonizzazione delle aree dove queste installazioni non possono essere portate avanti. La decisione è volta a salvaguardare i terreni agricoli di particolare pregio accogliendo le richieste di molti sindaci e comuni che non vogliono un insediamento selvaggio anche di quelle che possono essere le fonti di energia rinnovabile<sup>25</sup>. Quest'ultimo provvedimento

<sup>25</sup> <https://www.qualenergia.it/articoli/abruzzo-stop-autorizzazioni-rinnovabili-terreni-agricoli/>

ha evitato una situazione di competizione tra stakeholder di diversi settori, calmierando in parte il valore fondiario delle superfici.

Grazie ad un finanziamento complessivo di circa 900.000 euro di cui sono beneficiarie 35 imprese per una estensione di 180 ettari è stato possibile creare nuove aree boscate nei terreni agricoli e in quelli incolti dell'Abruzzo, per la produzione di tartufo pregiato. L'importante intervento è stato possibile grazie all'approvazione della graduatoria definitiva del bando relativo al Piano di Sviluppo Rurale (PSR), per la sottomisura 8.1. L'iniziativa ha previsto contributi, fino ad un massimo di 5.000 euro per ettaro, concessi a copertura dei costi di realizzazione di impianti tartufigeni (imboschimenti con piante forestali micorrizzate a duplice attitudine, con ciclo superiore a 20 anni), oltre ad un premio per la manutenzione dell'impianto ed un premio per la compensazione dei mancati redditi agricoli. Le ricadute positive di questa misura non riguardano solo l'incremento di una produzione di pregio come quella dei tartufi, che costituisce un'eccellenza regionale e un'importante opportunità di diversificazione dei redditi nelle aree rurali abruzzesi, ma anche quello, di grande attualità, riguardante il miglioramento dell'ambiente e il contrasto ai cambiamenti climatici. Inoltre, a luglio 2023 la Regione Abruzzo ha emanato un bando pubblico per l'attivazione di Investimenti in infrastrutture con finalità ambientali che contribuiscono alla riduzione delle emissioni in atmosfera di gas a effetto serra connessi alla produzione di energia e che contribuiscono all'adattamento ai cambiamenti climatici, attraverso un'efficiente gestione delle risorse naturali.

Desti preoccupazione uno studio del dipartimento di geografia e del laboratorio Cartolab dell'Università dell'Aquila, già citato nel precedente rapporto, che ha scoperto che l'Abruzzo, come anche altre aree interne italiane, è al centro di un sistema di accaparramento di terre che ha l'obiettivo di incassare gli aiuti europei per l'agricoltura: i terreni e i pascoli vengono comprati da aziende agricole di altre regioni senza un reale interesse nella produzione sul territorio, ma solo per poter accedere ai contributi dei titoli PAC. Questo sistema ha favorito l'arrivo anche di varie forme di criminalità organizzata, come confermano le interdittive antimafia della prefettura dell'Aquila nei confronti di alcune aziende agricole. Tutto gira attorno ai titoli PAC, che rappresentano il valore in base al quale si ha il diritto di avere i contributi comunitari a sostegno dell'agricoltura. I titoli vengono attribuiti a ogni ettaro di superficie; per ogni titolo l'azienda deve avere la disponibilità di un ettaro di terreno. E poiché in Italia il sistema dei titoli non fa differenze tra le varie regioni, si scatena la corsa ad accaparrarsi i pascoli montani, solo con l'obiettivo di avere superfici per giustificare i titoli. In Italia si contano ben 3,2 milioni di ettari e la truffa, dunque, si verifica quando società fittizie, che sui pascoli non allevano né producono nulla, riescono a diventare proprietarie di questi fondi.<sup>26</sup> Ad oggi la prima fase dell'inchiesta è conclusa con parecchi imprenditori agricoli rinviati a giudizio dagli organi competenti.

## 6. Aspettative future del mercato

Anche per il 2024 presumibilmente continuerà l'offerta di terra specialmente nelle aree meno vocate e/o dell'entroterra, le quotazioni non subiranno scostamenti, e saranno ancora al ribasso per mancanza di acquirenti. Anche l'incertezza dell'economia in generale ha frenato nuove attività; le informazioni contrastanti sulla durata e sull'impatto della guerra in Ucraina nella società hanno pesato sulle scelte di soggetti che intendevano intraprendere un'attività nel settore agricolo. Secondo uno studio del CREA, l'attuale crisi internazionale può determinare in un'azienda agricola

<sup>26</sup> Fonte: il Fatto Quotidiano <https://www.ilfattoquotidiano.it/2023/04/26/mafia-dei-pascoli-interdittive-e-scatole-cinesi-la-truffa-dei-fondi-ue-e-arrivata-in-abruzzo/7135232/>

su dieci l'incapacità di far fronte alle spese dirette necessarie a realizzare un processo produttivo, estromettendole di fatto dal circuito produttivo<sup>27</sup>. Dall'indagine è emerso, quindi, che molte aziende saranno costrette a cessare l'attività per l'eccessivo aumento dei costi correnti, elementi di spesa non preventivabili con un certo anticipo ed in ogni caso troppo evidenti rispetto ad un normale aumento dei costi dei fattori produttivi. La conseguenza sarà un'ulteriore disponibilità sul mercato di appezzamenti e/o aziende nell'interezza con due strade percorribili: una cessione (o affitto) ad aziende più grandi a prezzi ridotti oppure un abbandono definitivo dei terreni, fenomeno ricorrente nelle aree marginali.

Ad aggravare ancor di più la situazione è stato l'accentuarsi del conflitto israelo-palestinese che ha avuto ripercussioni sui mercati internazionali andando a colpire principalmente il mercato dei fattori della produzione. Inoltre, il conflitto ha causato incertezza anche nel settore secondario e terziario, condizionando il settore bancario e creditizio a discapito degli imprenditori.

I recenti provvedimenti governativi legati alle ricostruzioni/ristrutturazioni (Ecobonus, Sismabonus) con efficientamento energetico degli immobili avevano riaperto l'interesse verso quei fondi con fabbricati annessi. Purtroppo, le difficoltà amministrative e operative sono state notevoli, ed i vari bonus energetici non hanno impattato in maniera sostanziale.

Le aree più vocate manterranno, come negli ultimi anni, valori fondiari più alti rispetto a quelle marginali ma permarranno comunque difficoltà nelle compravendite, soprattutto per le difficoltà di accesso al credito, in particolare per le piccole aziende.

Il ritorno ad un approvvigionamento alimentare più localizzato, caratterizzato da prodotti del territorio, stagionali e reperiti direttamente dal produttore ha riaperto, seppur in piccola parte, l'idea del "ritorno alla vita di campagna", probabilmente questo fenomeno rappresenta una delle poche note positive della pandemia degli anni passati. Ovviamente tale processo dovrà essere accompagnato da scelte manageriali e tecnologiche per sostenere le aziende anche in situazioni di normalità. In uno scenario simile ne trarrebbe beneficio anche la mobilità fondiaria, sia in termini di volumi sia nelle quotazioni dei terreni, con conseguente rivalutazione anche delle aree più marginali.

---

<sup>27</sup> Fonte: <https://rica.crea.gov.it/guerra-in-ucraina-gli-effetti-sui-costi-e-sui-risultati-economici-delle-aziende-agricole-italiane-agg-19-aprile-2022-814.php>

---

# MOLISE

---

di Mariagrazia Rubertucci e Alfonso Scardera<sup>28</sup>

## 1. Quadro generale

Il diverso potenziale di produttività agricola esistente nelle aree agricole regionali impatta significativamente sulle quotazioni e sugli scambi del mercato fondiario in Molise; esso, infatti, ha sviluppato alcuni elementi locali di maggiore mobilità, ai quali si contrappongono i prevalenti corsi di immobilità strutturale registrati in altre aree della regione, che peraltro risultano essere prevalenti. Questa caratterizzazione generale permane anche nelle rilevazioni relative al 2023.

Dall'indagine sul mercato fondiario è emerso che le aree agricole molisane, siano esse quelle più interne e meno dotate di infrastrutture, ma anche quelle della fascia litoranea, dove i terreni sono più appetibili, rilevano per l'anno 2023 un mercato fondiario in flessione rispetto all'anno precedente.

Le quotazioni fondiarie, in alcuni ambiti territoriali, continuano ad apparire eccessive rispetto alle reali potenzialità produttive dei terreni, ed accompagnate alle difficoltà di accesso al credito bancario per l'acquisto dei fondi rustici, sono le motivazioni essenziali alla base della contrazione delle compravendite. La ridotta mobilità fondiaria impatta, conseguentemente, sulle quotazioni dei terreni che, fatta eccezione per i suoli migliori, dotati di infrastrutture (es. terreni pianeggianti e irrigui) e destinati alle colture più redditizie (es. orticole e vigneti di qualità) e che conservano valori elevati, presentano andamenti tendenzialmente al ribasso.

In Molise l'indagine svolta per l'anno 2023 evidenzia un lieve decremento medio dei valori fondiari pari all'1,2%, con un prezzo medio della terra di 14.100 euro/ha, tuttavia, più elevato per la provincia di Campobasso (15.200 euro/ha) e pari solo a 8.800 euro/ha per la provincia di Isernia.

La variazione negativa nel valore fondiario medio regionale è determinata in particolare dal risultato conseguito dalle aree di montagna interna, mentre appare meno marcato il decremento registrato per le aree collinari e litoranee dove per altro si confermano i valori fondiari più elevati.

Quanto al rapporto tra domanda ed offerta, nel mercato dei terreni in Molise tende a prevalere un'offerta superiore alla domanda, nelle aree più interne e marginali indotta dall'abbandono dell'attività agricola da parte di conduttori anziani e senza continuità generazionale, nonché a seguito del mancato conseguimento di un reddito soddisfacente. Un sostanziale equilibrio tra offerta e domanda può verificarsi, in sporadiche situazioni, a seguito di richieste provenienti da giovani agricoltori e imprenditori extra-agricoli, intenzionati ad investire nel settore primario.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Malgrado sia una regione a modesto sviluppo territoriale, il Molise raccoglie ambienti fisici eterogenei che comportano una diversità della vocazionalità agricola del territorio a livello di ciascuno dei due ambiti provinciali, con evidenti riflessi sul valore e sul mercato dei terreni agricoli.

---

<sup>28</sup> Gli autori ringraziano i testimoni che hanno partecipato all'Indagine rilasciando le interviste: Alabastro Francesco, Carlomagno Carlo, Casaccia Giovanni, Cocchiarella Alfredo, Colella Giovanni, D'Amico Domenico, Di Cesare Andrea, Di Iorio Mariano, Di Sandro Glauco, Di Vito Roberto, Ferrante Roberto, Frate Ludovico, Liberatore Fernando, Masciotra Raffaele, Mentore Nicola, Muricchio Giovanni Battista, Plescia Giovanni, Rambaldi Mario, Rosati Assunta, Rossi Modestino, Serricchio Antonino, Vincelli Stefano.

Dall'indagine sul mercato fondiario è emerso che le aree agricole della provincia di Campobasso più interne e meno dotate di infrastrutture (viabilità, reti irrigue, impianti di raccolta e lavorazione delle produzioni), per l'anno 2023 fanno rilevare una contrazione delle compravendite dei terreni, principalmente di quelli che non garantiscono una redditività economica soddisfacente; ad esse si contrappongono altre aree della stessa provincia che presentano terreni pianeggianti e con poche limitazioni (viabilità sufficiente e funzionale anche per collegamenti extra-regionali), molti dei quali irrigui e con la presenza di centri per il conferimento delle produzioni, centrale di surgelamento, oleifici, cantine e conseguenti impianti razionali di oliveti, vigneti e possibilità di coltivare ortaggi, tutti elementi che aumentano l'appetibilità dei terreni e, di conseguenza, sostengono il livello della domanda.

Ciò nonostante, nell'area delle Colline litoranee di Termoli - dove si concentra il 20% della superficie agricola utilizzata e un più alto grado di professionalità delle aziende - il mercato fondiario è in flessione rispetto all'anno precedente a causa della crisi del settore e dell'inflazione che ha determinato un aumento delle quotazioni dei terreni, scoraggiando le transazioni. Molteplici gli aspetti che hanno comportato la flessione in negativo del mercato, che si indicano: nell'aumento del costo dei fattori produttivi (acqua, concimi, diserbanti, antiparassitari, sementi, ricambi, carburanti e lubrificanti); nell'incertezza nei valori finali dei prodotti agricoli i cui prezzi, in costante ribasso, tendono a non coprire i costi di produzione; nella difficoltà di accesso al credito; nella scarsa disponibilità di risorse finanziarie per l'esecuzione degli investimenti; nella progressiva riduzione del sostegno diretto di fonte comunitaria. Anche i cambiamenti climatici (aumento delle temperature e carenza di precipitazioni) e la difficoltà di reperire manodopera comune e specializzata non incentivano in tale area la propensione all'acquisto di terreni agricoli. Una certa vivacità del mercato fondiario è offerta soltanto da quegli investitori che operano nel campo delle energie alternative (green economy), capaci di proporre per l'acquisto dei terreni prezzi rilevanti, non sostenibili per chi intende dedicarsi alle produzioni agricole tradizionali.

Altre questioni che in generale hanno influenzato il mercato locale delle compravendite nel corso dell'anno oggetto di analisi, si indicano nella scarsa disponibilità economica da parte degli imprenditori agricoli a seguito della crisi del settore connessa all'aumento dei prezzi dei mezzi tecnici, e nella difficoltà da parte di molti agricoltori ad accedere al credito bancario, anche a seguito degli aumenti dei tassi praticati dalle banche sui mutui fondiari.

Il mercato fondiario in provincia di Isernia non presenta significative differenze a livello di regioni agrarie, tendendo a caratterizzarsi nel 2023 per una diffusa bassa mobilità dei terreni agricoli dalla quale è conseguito - rispetto al periodo precedente - un numero di compravendite sostanzialmente invariato nelle aree collinari del Volturno e leggermente in diminuzione nelle aree montane.

Il trend osservato per le colline del Volturno è sostenuto dalla bassa redditività conseguita dalle aziende agricole e dalla scarsa disponibilità finanziaria collegata principalmente all'aumento dei costi di produzione e al costo di accesso al credito. Ulteriori fattori limitanti il mercato fondiario si individuano, a livello di aree territoriali, nella presenza di vincoli ambientali posti sui terreni agricoli, nella crescita del mercato di terreni da destinare alla produzione di energia elettrica da fonti alternative (impianti fotovoltaici) e nella sottrazione di superfici agli usi agricoli legata alle dinamiche insediative entro le aree urbane. Le regioni agrarie dell'Alto Molise, dell'Alto Volturno e della Montagna dell'Alto Trigno e del Sannio settentrionale hanno evidenziato comportamenti di mercato tendenzialmente simili, in quanto accomunate dal contesto territoriale e pedoclimatico e dall'interesse verso ordinamenti produttivi tradizionali di tipo estensivo con componente zootecnica. In tali aree le compravendite sono risultate essere meno numerose rispetto all'anno precedente a seguito della diffusa presenza di aziende condotte da imprenditori



agricoli con età avanzata e della ridotta disponibilità finanziaria; un ulteriore costo che ha frenato il mercato fondiario è rappresentato dalle spese di trasferimento della proprietà.

Il quadro sopra delineato determina un andamento dei valori fondiari su base annua in leggera diminuzione a livello regionale (-1,2%), riflettendo la tendenza osservata per la provincia di Campobasso (-1,3%) e per la provincia di Isernia (-0,9%).

Per l'area territoriale di Campobasso, la variazione negativa del valore dello stock fondiario è determinata principalmente dal risultato conseguito dalle regioni agrarie ricadenti nella zona altimetrica della montagna interna, per le quali si registrano decrementi dei valori fondiari oscillanti tra -0,3% e -4,9%; appare meno marcato il decremento registrato per le aree collinari e litoranee (tra -0,1% e -1,1%), tuttavia più elevato nelle regioni agrarie che concentrano larga parte del potenziale agricolo intensivo e mercantile provinciale, quali le Colline litoranee di Termoli (-1,1%) e il Medio Biferno (-0,5%).

Nei contesti richiamati pare che le aspettative di accesso al sistema di aiuti della PAC 2023-2027 emerse dall'indagine precedente, non abbiano inciso in maniera apprezzabile, anche a seguito della marginale presenza degli allevamenti zootecnici in tali ambiti, essendo questi maggiormente orientati verso colture di pieno campo e sulle legnose poliennali.

Le quotazioni fondiarie più alte si confermano quelle della collina litoranea e dell'area sub-costiera per la presenza di vigneti di qualità certificata (DOC), con valori unitari sempre superiori ai 30.000 euro/ha (escluso il soprassuolo vitato); seguono le orticole di piena aria - sia pure a rappresentatività spaziale molto circoscritta - caratterizzanti la zona contigua al capoluogo di regione, con valori unitari di poco superiori a 30.000 euro/ha, al pari dei valori fondiari rilevati per le superfici orticole delle colline litoranee.

Anche nella provincia di Isernia, la variazione delle quotazioni fondiarie medie è risultata tendenzialmente al ribasso con variazioni oscillanti tra -0,5% e -2,2%.

Solo per la regione agraria dell'Alto Molise si riscontra una variazione positiva dei corsi fondiari medi (+0,2%) riconducibile alla vocazione zootecnica del territorio che ha incentivato la domanda di terra a vocazione foraggera da parte degli allevatori sia per fare fronte all'aumento dei costi di produzione producendo direttamente almeno parte degli input di processo (colture foraggere a supporto della zootecnica), sia per consolidare gli stock fondiari aziendali al fine di intercettare gli aiuti e premialità associate alla PAC 2023-2027.

I valori fondiari più elevati si confermano quelli della regione agraria Colline del Volturno, dove i prezzi di mercato dei terreni per orticoltura intensiva in piena aria continuano a sfiorare i 50.000 euro/ha; seguono i vigneti DOC (31.000 euro/ha) ed i seminativi irrigui a supporto delle colture zootecniche (mais irriguo da granella e da insilato) con un valore di circa 30.000 euro/ha.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Le indicazioni fornite dai testimoni qualificati intervistati delineano un mercato fondiario che risente sia della connotazione agricola del territorio diversificata tra le aree montane e quelle di collina interna e litoranea, sia delle dinamiche sociodemografiche operanti in regione. In generale, nel mercato dei terreni in Molise prevale un'offerta tendenzialmente superiore alla domanda, indotta, nelle aree più interne e marginali, dall'abbandono dell'attività agricola da parte di conduttori anziani senza continuità generazionale o non in grado di conseguire un reddito soddisfacente, nonché per i danni causati dalla fauna selvatica alle produzioni agricole e al patrimonio zootecnico. Ulteriori fattori che contribuiscono alla prevalenza dell'offerta di terreni si indicano nel diffuso interesse dei privati a vendere appezzamenti in stato di abbandono e nella cessazione delle attività da parte degli agricoltori part time, sia perché questi non possono

beneficiare delle premialità previste dalla nuova politica agricola comunitaria in quanto non in possesso del requisito di agricoltori attivi, sia perché non più in grado di compensare i più elevati costi di produzione.

Le richieste di terreni provenienti da giovani agricoltori impegnati nella costituzione di una loro unità produttiva e la richiesta di terra proveniente da imprenditori extra-agricoli, intenzionati ad investire nel settore primario, conducono in sporadiche situazioni ad un sostanziale equilibrio tra offerta e domanda.

La ridotta dinamicità delle compravendite di terreni osservata a livello regionale lascia sostanzialmente invariato il numero delle contrattazioni, se non in riduzione rispetto all'anno precedente. Le cause di tale tendenza sono da ricercare nelle limitate possibilità di guadagno che il settore agricolo può offrire, a loro volta conseguenti all'instabilità dei mercati dei prodotti agricoli, all'aumento dei costi di produzione (energetici, materie prime, ricambistica, contoterzismo passivo, manodopera, ecc.) e al calo delle rese unitarie medie conseguenti ad eventi atmosferici sfavorevoli; inoltre, l'aumento dei tassi di interesse riscontrato nel corso del 2023, ha ridotto la propensione degli imprenditori agricoli agli investimenti, anche per mutui fondiari.

In relazione ai terreni maggiormente compravenduti nel corso dell'anno, dall'indagine svolta è emerso che le contrattazioni hanno riguardato le superfici più attrattive, sotto diversi punti di vista; in particolare, hanno suscitato interesse le destinazioni colturali più redditizie e quei terreni potenzialmente capaci di garantire una migliore redditività. Al riguardo, le compravendite hanno avuto ad oggetto maggiormente i seminativi e, a distanza, gli oliveti, i vigneti, i pascoli e i prati, questi ultimi compravenduti esclusivamente nelle aree montane della provincia di Isernia, dove è risultato sussistere per gli stessi una domanda leggermente superiore all'offerta favorita sia dalla diffusa presenza di aziende zootecniche in tali aree, sia dalle premialità previste per l'anno 2023 nell'ambito della programmazione 2023/2027 per lo Sviluppo Rurale (relative agli interventi "SRA08 Gestione prati e pascoli non avvicendati" e "SRB01 Sostegno zone con svantaggi naturali montagna"). Sempre per le aree montane della provincia di Isernia, dall'indagine è emerso che la domanda di terra ha avuto ad oggetto principalmente le superfici foraggere, non solo perché a supporto della zootecnica ma anche perché beneficiarie del sostegno previsto da interventi differenti (SRA 01 Produzione integrata, SRA 29 Agricoltura biologica e SRB01 Sostegno zone con svantaggi naturali montagna"); inoltre, si è rilevato una marginale richiesta per l'acquisto di ex coltivi da destinare alla tartuficoltura.

Nonostante i deboli segnali di un maggior interesse verso la domanda di terra agricola per fruire del sostegno erogato dalla politica di sviluppo rurale attraverso l'adesione ai primi bandi aperti nel 2023, è opinione condivisa che gran parte del surplus annuale di domanda, spinta dalla nuova politica agricola comunitaria, sia confluita sul mercato degli affitti, in considerazione della immediata disponibilità della terra a seguito del subentro e della minore onerosità di accesso al fattore produttivo terra.

Con riferimento alle caratteristiche proprie dei terreni, importanti nell'influenzare la loro attrattività e quindi il livello delle compravendite, è emerso che queste coincidono con la loro facilità di lavorazione con mezzi meccanici (ad esempio, di giacitura pianeggiante e facilmente accessibili, magari collocati al di fuori di aree protette), con la vicinanza alle aree più popolate della regione (principali centri urbani regionali e area litoranea), con la disponibilità di sistemi di irrigazione e, infine, con lotti di dimensioni limitate, utili all'ampliamento della base produttiva già esistente.

Anche per l'anno 2023, la Banca della Terra del Molise istituita con legge regionale n. 16/2014 e gestita dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo Agricolo, Rurale e della Pesca (ARSARP), è risultata inoperativa; essa ha in elenco terreni di scarso o nullo interesse a seguito delle piccole dimensioni

degli appezzamenti e delle caratteristiche di forte marginalità che non li rendono attraenti per attuare interventi di ampliamento aziendale e/o ricomposizione fondiaria, come pure include immobili già assegnati o fittati ai sensi delle leggi di riforma fondiaria.

Ad alimentare l'offerta di terra agricola in Molise ha contribuito anche la Banca nazionale delle Terre Agricole di Ismea; l'iniziativa, diretta a favorire l'incontro tra domanda e offerta di terra, è rivolta principalmente a giovani imprenditori agricoli, a imprese agricole esistenti che intendono espandersi e a coloro che intendono avviare un'attività di agricoltura sociale. Nell'edizione del 2023 la Banca nazionale delle Terre Agricole ha proposto tra i terreni all'asta oltre 160 ettari collocati in diversi Comuni del Molise, contribuendo a contrastare in regione il fenomeno dello spopolamento delle aree rurali e a favorire il ricambio generazionale in agricoltura.

#### 4. Tipo di operatori

La natura principale degli operatori del mercato fondiario molisano resta coerente al passato, confermando immutati i principali soggetti economici che alimentano la domanda e l'offerta di terra agricola.

I testimoni qualificati intervistati hanno confermato la rilevanza di domanda di terreni da parte di imprenditori agricoli, mentre più ridotto, ma comunque significativo, è il numero di imprenditori extra-agricoli e di investitori privati che fa richiesta di terreni agricoli. Gli imprenditori agricoli che acquistano terreni hanno carattere professionale e sono motivati dalla necessità di ampliare la propria struttura aziendale, attraverso l'accorpamento di fondi già condotti in affitto o con altre forme contrattuali; conseguentemente, i terreni oggetto di acquisto sono generalmente terreni di prossimità o confinanti a quelli di proprietà, come pure fondi già in uso sulla base di forme contrattuali. Nell'area montana e alto-collinare regionale, la domanda di terra agricola è stata prevalentemente sostenuta dagli allevatori, spinti dall'esigenza di rispettare gli impegni imposti dalla nuova PAC di allargare la base produttiva su cui condurre la pratica zootecnica.

Si registra un certo interesse da parte di imprenditori provenienti da settori extra-agricoli all'acquisto di terreni agricoli, quale forma di diversificazione degli investimenti; ciò si riscontra, in particolare, nelle aree regionali pedemontane, vallive e della fascia costiera, dove sono presenti i terreni di migliore vocazione agronomica. Si segnalano, infine, richieste di terreni sempre da parte di imprenditori extra-agricoli interessati alla produzione di energia da fonti rinnovabili (eolico, fotovoltaico) o a realizzare attività extra-agricole (turistiche, tempo libero, ecc.).

L'offerta di terra agricola proviene principalmente da imprenditori agricoli che cessano la loro attività, spesso per mancanza di un ricambio generazionale nella propria famiglia o per la scarsa redditività delle aziende condotte, magari di piccole dimensioni e non in grado di garantire una redditività soddisfacente. In tali casi, l'azienda viene venduta con l'intento di monetizzare i capitali investiti e creare una migliore stabilità economica. Si conferma, principalmente nell'agro Venafrano, nell'agro Frentano e nella zona costiera, la perdita di interesse all'attività agricola da parte degli *ex-part-timer* agricoli che, a causa di una maggiore difficoltà di assicurarsi collegamenti a monte e a valle della filiera delle produzioni orticole più diffuse (pomodori da industria, finocchi, cipolle, ecc.), vedono ridursi i propri margini reddituali e, intenzionati ad abbandonare il settore agricolo, hanno favorito una maggiore offerta di terra agricola.

Secondo gli intervistati le offerte di terreni agricoli, con indicazioni numeriche del tutto analoghe a quelle degli agricoltori, provengono anche da proprietari privati, che cedono i propri terreni perché impegnati in altri settori economici e non trovano redditizia la coltivazione dei terreni ricevuti o ereditati dalla propria famiglia. Si segnala, al riguardo, la forte connotazione

agricola del contesto socioeconomico molisano, in cui la stragrande maggioranza delle famiglie ha legami con l'agricoltura. Viene confermata anche la rilevanza dell'offerta di terreni foraggeri montani (pascoli) da parte degli Enti locali, concessi agli allevatori in fida-pascolo, in uso stagionale (6 mesi) e a costi irrisori, per accedere a molte delle nuove misure supportate dalla PAC (Gestione Prati-Pascoli Permanenti, Zone con Svantaggi Naturali e di Montagna, Condizionalità Rafforzata, ecc.).

Infine, l'accordo diretto tra le parti, senza alcun intermediario, appare la forma più diffusa di facilitazione degli accordi tra venditore e acquirente di terreni agricoli. Pure frequenti risultano essere le contrattazioni mediate da altri imprenditori agricoli o da organizzazioni di rappresentanza, che possono agevolare la diffusione delle informazioni e i contatti tra gli imprenditori. Non mancano i casi in cui il processo di negoziazione è condotto dal consulente/tecnico che ha attuato la stima del terreno e curato i relativi aspetti tecnici. Meno frequente è il ricorso ad agenzie immobiliari o a siti web, dedicati al mercato immobiliare, seppure appaia come forma più recente di intermediazione nelle compravendite di terreni agricoli.

## 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Per il 2023 gli esperti contattati indicano una sostanziale stabilità del mercato, pur con alcune variazioni nelle destinazioni d'uso riscontrabili in specifici ambiti territoriali. Nella zona costiera e nei terreni vallivi ad agricoltura intensiva si conferma l'interesse per investimenti fondiari nell'ambito della ricezione agrituristica, sostenuta in maniera crescente dal turismo estivo, che contribuisce a far lievitare i prezzi di accesso alla terra e ad ostacolare la mobilità fondiaria fra gli operatori del settore primario, in nome di possibili destinazioni d'uso extra-agricole, anche di lungo periodo. Per contro, nelle aree collinari interne e di montagna la congiuntura economica sfavorevole lascia intravedere una contrazione del numero delle compravendite e solo gli obblighi imposti dalla nuova PAC potrebbero favorire la richiesta da parte degli imprenditori agricoli di nuovi terreni, lasciando tuttavia invariate le destinazioni d'uso dei terreni agricoli. Anche gli interventi della Banca della Terra del Molise non appaiono capaci di determinare variazioni significative nel mercato fondiario, infatti, i pochi terreni messi a disposizione, sono di scarso o nullo interesse date le piccole dimensioni degli appezzamenti e le caratteristiche di forte marginalità non li rendono appetibili per operazioni di ampliamento aziendale e/o ricomposizione fondiaria.

Le interviste effettuate ai testimoni qualificati indicano una potenziale crescita della domanda di terreni agricoli per investimenti finalizzati all'installazione di impianti fotovoltaici, beneficiari di incentivi nazionali e comunitari in attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

## 6. Aspettative future del mercato

I testimoni qualificati interpellati hanno indicato attese differenti per i diversi ambiti territoriali molisani, legate per lo più alle destinazioni d'uso, anche potenziali, che i suoli agricoli possono assumere nelle diverse aree regionali.

In generale, si registra una situazione che, dalla maggior parte degli intervistati, viene definita come stagnante o comunque non interessata da variazioni significative. La scarsa reattività del mercato è la risultante di elementi contrapposti: alla congiuntura economica sfavorevole per il settore primario (costi di produzione crescenti e quotazioni in ribasso delle produzioni,

cambiamenti climatici, ecc.) si contrappongono le disposizioni della politica di settore, che richiedono alle aziende agricole di dotarsi di una superficie produttiva adeguata a sostegno degli impegni richiesti dalle nuove politiche, tanto che l'indagine condotta lascia intravedere delle tendenze diversificate nel mercato fondiario regionale. Nello specifico e con riferimento ai distretti ad agricoltura intensiva, viene ipotizzata una possibile crescita delle quotazioni dei terreni solo a seguito dell'aumento della domanda di suolo agricolo per destinazioni d'uso extra-agricolo, mentre nelle aree interne l'abbandono dell'attività agricola, con la conseguente cessione di terreni, potrebbe contribuire ad una contrazione dei valori fondiari. In tutti i casi, non va trascurato l'interesse, non ancora del tutto palesato, per l'acquisto di suoli agricoli allo scopo di realizzare impianti fotovoltaici per la produzione di energia.

Sia l'effetto inflattivo, che gli interventi di politica regionale, non si ritiene che possano avere un impatto significativo ed essere uno stimolo al mercato locale della terra.

Infine, si segnala come la gran parte dei testimoni interpellati ritiene che le quotazioni fondiarie siano stimate sovente superiori alle reali capacità di generare reddito dei terreni, così come lo è la situazione monitorata dall'Agenzia del Territorio con il suo Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), con valori quest'ultimi parecchio sovrastimati.

In linea di massima, i risultati dell'indagine confermano il perdurare di molte e spesso antitetiche tendenze delle forze di mercato, ancora alla ricerca di una sintesi efficace, che possa coniugare l'accesso alla terra agricola da parte degli imprenditori professionali con condizioni di prezzo e di offerta calibrate alla reale capacità produttiva dei terreni locali.

---

# CAMPANIA

---

*di Giuseppe Panella e Concetta Menna*

## 1. Quadro generale

Il mercato fondiario campano, mostra qualche segnale di ripresa, dopo un rallentamento dovuto agli effetti della pandemia nel biennio 2020-21.

In generale, persistono alcuni fenomeni strutturali che incidono significativamente sulla predisposizione delle aziende ad “aprirsi” al mercato fondiario. Il tessuto agricolo campano è fortemente frammentato, soprattutto nelle aree montane e in quelle urbanizzate. Dai dati dell’ultimo censimento agricolo emerge che, nel complesso, il 44,9% delle aziende appartiene alla classe di SAU inferiore ai 2 ettari (60% nel 2010), mentre appena l’1,5% si colloca nella classe di superficie con oltre 50 ettari (0,6% nel 2010). Su scala nazionale, i valori esposti sono pari, rispettivamente, al 39,8% e al 4,5%. Si popola di circa sei punti percentuali la classe tra 5 e 9,99 ettari, passando dal 9,5% delle aziende nel 2010 al 14,8% nel 2020; anche per il dato nazionale è evidente un incremento del numero di aziende in questa classe di SAU (da 11,5% a 14,1%). In sintesi, nonostante la Sau media dell’azienda campana sia in crescita, resta comunque molto più bassa rispetto alla Sau media nazionale. Inoltre, più della metà delle aziende campane appartiene alla classe di dimensione economica non superiore agli 4.000 euro. Si evidenzia, dunque, una debolezza “sistemica” che si traduce in uno svantaggio competitivo talvolta conseguente dalle condizioni di contesto infrastrutturale e della logistica, oppure determinato dalla debole capacità organizzativa ed aggregativa, peculiarità storica delle aziende agricole campane.

Alle caratteristiche strutturali, si aggiungono altri fenomeni come la difficoltà di accesso al credito; le imprese agricole ed agro-alimentari, infatti, stentano a superare le restrizioni dell’offerta creditizia da parte delle banche che esprimono richieste di garanzie difficilmente disponibili da parte delle aziende. In Campania, nel 2023, sono stati erogati mutui agricolo per 68,8 milioni di euro, da destinare al settore agricolo. Il dato evidenzia un aumento del 1,7% rispetto al 2022, incremento ancor più significativa, se si considera che, nel biennio 2020-21, si era registrato una diminuzione del 26%.

Si è passati, infatti, da un valore 67,7 milioni di euro erogati complessivamente nel 2022 ad un valore di 68,8 milioni di euro nel 2023, solo il 4,3% del totale mutui erogati in Italia.

Per l’acquisto di immobili rurali sono stati stanziati mutui per circa 7,1 milioni e la Campania si configura come una delle regioni italiane con il valore più basso nella valutazione della composizione percentuale degli investimenti nel nostro paese (2,6%). Rispetto al 2022, si evidenzia una considerevole flessione di questa tipologia di investimento (-13,2%), dato inferiore rispetto alla variazione registrata a livello nazionale (-19,1%). Tra le destinazioni degli investimenti agricoli, solo il 10,4% è dedicato all’acquisto di immobili rurali e, anche in questo caso, la Campania si colloca tra le ultime regioni italiane.

Altra congiuntura che influenza la dinamicità fondiaria delle aziende campane è il problema della brucellosi, particolarmente stringente nella provincia di Caserta, con aziende bufaline praticamente al tracollo. Nonostante le suddette criticità strutturali e congiunturali, secondo i testimoni privilegiati, il 2023 rappresenta un’annata di ripresa e di fiducia verso il futuro per la maggior parte delle aziende indagate nelle diverse aree della regione.

In molte regioni agrarie, si assiste ad un incremento dei valori fondiari soprattutto per le produzioni ad elevato valore aggiunto, come frutteti, ortive e florovivaismo. In generale, si rileva

una diminuzione dei valori fondiari dei terreni marginali, più difficili da gestire e, dunque, meno collocabili sul mercato. Per contro, l'incremento dei prezzi dei fattori di consumo ha provocato un aumento delle quotazioni dei terreni ubicati in pianura per i quali si registra comunque un significativo aumento della domanda.

Nelle aree urbanizzate, negli ultimi anni si era diffusa la tendenza ad acquistare terreni per destinazioni d'uso extra-agricole, fenomeno che, nel biennio 2020/2021, aveva mostrato una battuta d'arresto, ma che dal 2022 ed ancor più nel 2023 conferma una ripresa. A livello regionale, i prezzi medi dei terreni destinati alla coltivazione dei seminativi irrigui sono interessati da un aumento del 2,0%. In lieve aumento le quotazioni per i terreni destinati a vivai ed ortofloricole (+0,6%), agli oliveti (+0,8%) e alle altre colture permanenti (+2,4%). Per i terreni destinati ai vigneti DOC si rileva una crescita dello 0,9%, che conferma la ripresa già evidenziata nel 2022. Risultano in diminuzione le quotazioni dei terreni destinati ad agrumeti (-0,7%).

## 2. Tendenze a livello territoriale

La provincia di *Napoli* è un territorio fortemente urbanizzato e il livello delle quotazioni dei terreni è quasi completamente scollegato dalle effettive potenzialità agricole del suolo. Tendenzialmente, si rilevano variazioni negative per le ortofloricole, per i terreni destinati ai frutteti e per gli agrumeti. Continua il trend positivo per i vigneti di qualità che fa registrare un incremento del 4,9% circa, valore rappresentato soprattutto nelle Colline Litoranee di Napoli, Colline Litoranee della Penisola Sorrentina, nelle Isole di Capri, Ischia e Procida e Piano Campano Sud-occidentale.

Gli agrumeti tendono ad un aumento nelle Colline di Roccarainola e Visciano, Colline Litoranee di Napoli e nelle Isole di Capri Ischia e Procida in cui si coltiva il Limone di Sorrento Igp. Anche i frutteti sono interessati da un incremento sia nelle Colline Litoranee di Napoli, che nell'area del Piano Campano Sud-Occidentale e Sud-Orientale. Rispetto al 2022, per tutte le altre forme di utilizzazione del terreno i prezzi sono pressoché stabili.

In provincia di *Caserta* si evince una differenza importante tra le aree montane/collinari dell'alto e medio casertano e le aree di pianura al confine con la provincia di Napoli.

In generale, si registra una richiesta dei terreni marginali i cui prezzi sono particolarmente diminuiti. Aumentano le quotazioni dei seminativi irrigui (+3,2%), delle ortofloricole e vivai (+1,9%), degli oliveti (1,4%), delle altre colture permanenti (+9,0%), dei frutteti (+1,6%) e dei vigneti DOC per le quali l'incremento assume un valore significativo (+3,7%). Entrando nel dettaglio, nella zona del Matese sud-occidentale si riscontra una variazione positiva per i seminativi non irrigui (+3%), per gli oliveti (+3,0%) e per i prati permanenti (+1%). Si riscontra, invece, una variazione negativa per i seminativi irrigui che registrano un valore del -2,0%. Nella zona di Roccamonfina si registrano lievi variazioni dei prezzi dei terreni. L'area delle Colline del Monte Maggiore mostra un incremento del 2% per i seminativi irrigui, del 5% per i frutteti e del 5% per i vigneti DOC. Anche nella zona del Medio Volturno, si registra un incremento dei prezzi, rispettivamente del 5% per i frutteti e per gli oliveti, mentre per i seminativi irrigui si evidenzia una variazione positiva del 7,0%. La zona in cui si ritrova la Piana del Volturno Inferiore è caratterizzata anch'essa da un incremento delle quotazioni dei terreni utilizzati per i seminativi irrigui (+5,0%), orticole e vivai (+5,0%), per i frutteti (+3,0%), e del 5% anche per i vigneti DOC. Nelle aree del Piano Campano Settentrionale non si registrano variazioni dei prezzi dei terreni.

Infine, la dinamicità fondiaria delle aziende situate nella provincia di Caserta è influenzata dal problema della brucellosi. Si sottolinea che il comparto bufalino, per la produzione della Mozzarella Campana Dop, ha un peso significativo sulla produzione economica del settore

agricolo regionale, con inevitabili ripercussioni sulla dinamicità del mercato fondiario. In particolare, molte aziende bufaline sono praticamente al tracollo, pertanto c'è una momentanea cristallizzazione del mercato fondiario, anche perché, nei casi in cui non sono stati abbattuti tutti i capi bufalini, gli investimenti sono dedicati all'ammodernamento strutturale delle stalle. In altre situazioni, in attesa degli indennizzi, secondo i testimoni qualificati, si sta optando per una riconversione dell'attività agricola.

Rispetto al 2022, il mercato fondiario nel territorio *salernitano* è caratterizzato da un lieve aumento delle quotazioni dei terreni per le varie tipologie prese in esame. Le ortofloricole e vivai dell'1,1%, gli agrumeti dello 0,8%, gli oliveti dell'0,6%. In particolare, nelle aree del Versante meridionale dei monti Picentini e nell'Alto Mingardo e Bussento si rilevano incrementi per i frutteti (+4,2%) e per gli agrumeti (+3,4%). Nell'area del Monte Alburno si rileva un incremento del 3,0% dei prezzi dei terreni utilizzati ad oliveti. Nell'Alto Calore i prezzi restano costanti per gli oliveti e aumentano dell'1,0% per le altre colture permanenti; nelle Colline del Vallo di Diano non si rilevano variazioni dei prezzi. Tutte le aree della Piana del Sele sono interessate da una certa dinamicità dei prezzi per orticole (+1%) e per gli oliveti (+1,0%).

Una particolare attenzione merita l'analisi dell'andamento del mercato fondiario nella provincia di *Benevento* che, in questo biennio, comincia ad intravedere una ripresa del mercato fondiario in quasi tutto il territorio. I prezzi per i terreni destinati alla coltivazione dei seminativi non irrigui aumentano del 2,3%, così come aumentano i prezzi degli oliveti (+0,8%) e dei vigneti DOC (+0,5%). I vigneti DOC manifestano una ripresa, pari all'3%, nella zona dei Monti del Taburno e del Camposauro. Per quanto riguarda i seminativi irrigui, gli aumenti si rilevano per i terreni ubicati nel Matese Sud-Orientale e nelle Colline del Calore Irpino Inferiore mentre nelle Colline di Benevento si rileva una variazione negativa. Un impulso positivo per gli oliveti, interessati da un rilevante aumento del 3% nel Matese Sud-Orientale, del 10% Alto Tammaro e Alto Fortore e 8,3% nei terreni ubicati nella zona dei Monti del Taburno e del Camposauro. Anche le quotazioni dei terreni destinati ai frutteti sono caratterizzate da un moderato incremento (+3,0%) nelle aree del Matese Sud-Orientale mentre non si rilevano variazioni nelle ortofloricole e vivai.

Nella provincia di *Avellino* si rilevano variazioni positive per i seminativi irrigui (0,8%) e per gli oliveti (+2,6%), caratterizzati da un incremento dei prezzi medi dei terreni. In lieve diminuzione il mercato relativo ai pascoli (-0,5%), mentre non subiscono variazioni le altre colture permanenti. Nell'Alto Cervaro, i prezzi dei terreni destinati a pascolo (+4%) e vigneti non DOC (+5,0%) sono interessati da una significativa variazione positiva, mentre gli anni precedente erano stati interessati da una significativa flessione. Nel Monte partenio e Pizzo D'Alvano si nota un incremento delle quotazioni nelle Ortofloricole e vivai (+3,0%). Nell'alto Calaggio e Alto Ofanto si rileva una flessione per i prezzi medi dei seminativi non irrigui (-3,0%) mentre, le quotazioni degli oliveti registrano variazioni positive (5,0%). I terreni interessati a pascoli non subiscono variazioni. Nell'Alto Sabato aumentano del 10% i prezzi dei terreni destinati ad oliveti, mentre per tutte le altre colture non si registra alcuna variazione. I territori dell'Alto Sele e Alto Calore Irpino, sono caratterizzati da un incremento delle quotazioni per i seminativi irrigui e per gli oliveti del 5,0%. Restano invariati i prezzi dei terreni nelle altre zone dell'avellinese.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Da qualche anno la Regione Campania ha aderito alla Piattaforma Multiregionale di Garanzia AGRI-ITALIA (AGRI Italy Guarantee Platform), che aggrega istituzioni finanziarie europee e Amministrazioni regionali. Tale strumento rappresenta una valida alternativa di finanziamento per le aziende che non hanno potuto beneficiare delle risorse messe a disposizione dalla Regione



con le tipologie di misure 4.1.1 e 4.2.1 del Programma di sviluppo rurale; si tratta, infatti, di un beneficio non cumulabile con le risorse del PSR.

Nel 2023, si registra un aumento della domanda in alcune aree in cui si rilevano contingenze specifiche. Relativamente ai terreni marginali, si rileva una diminuzione dei prezzi, pertanto si rileva una forte domanda degli stessi. Nelle aree del Casertano, le aziende bufaline in via di cessazione, ed intenzionate ad una riconversione produttiva, concorrono all'incremento della domanda con una conseguente lievitazione dei prezzi creando, spesso, una situazione di stallo nel mercato.

Le zone in cui si riscontra una certa prevalenza di offerta sono quelle del Matese Sud-Occidentale e delle Colline di Roccamonfina, soprattutto per i terreni ad alta produttività economica e per i terreni storicamente destinati alla coltivazione del castagno, anche perché da molti anni risultano meno remunerativi. Si registrano ricadute sul mercato fondiario per i terreni marginali dovute alle misure 4.1.1, 4.1.2 e agroambientali del PSR 2014/2020, condizionandone i prezzi e, in alcuni casi, alimentando l'offerta, in quanto la superficie condiziona la possibilità di accesso alle suddette misure. I

Nella provincia di Avellino, soprattutto per i terreni ubicati nella regione agraria del Partenio, i testimoni qualificati riscontrano una prevalenza di domanda da parte dei beneficiari delle misure strutturali e primo insediamento del PSR.

Nel Salernitano si riscontra un generalizzato equilibrio tra domanda e offerta, con alcune eccezioni individuabili nelle aree delle Colline Orientali dei Monti Picentini, del Medio Calore, Cilento Occidentale e Colline litoranee del Cilento. In queste aree i proprietari tendono a vendere i loro terreni al fine di realizzare una liquidità immediata. In provincia di Avellino prevale l'offerta, mentre i terreni per cui è più sviluppata la domanda continuano a essere i vigneti DOC nelle Colline di Avellino e nelle colline dell'Irpinia Centrale. Nelle zone dell'Alto Sabato e delle Colline Avellinesi i prezzi delle altre colture permanenti restano costanti.

#### 4. Tipo di operatori

La domanda dei fondi agricoli proviene da giovani che ereditano l'azienda di famiglia e che intendono incrementare la SAU in un'ottica di consolidamento ed ampliamento aziendale. Questo fenomeno, in crescita a livello regionale, è ancora da ricondurre, come per gli anni passati, alle misure del PSR 2014/2020 della regione Campania in particolare al pacchetto che integra la Misura 6 con la Misura 4, testimoniando una particolare resilienza dei giovani.

La domanda deriva anche da piccoli agricoltori, con aziende gestite a livello familiare, confinanti con superfici talvolta cedute da aziende ormai cessate.

L'offerta continua a provenire da coltivatori in pensione che dismettono la propria attività e poco propensi ad accollarsi le elevate imposte che gravano sui fondi. Talvolta tale offerta deriva da proprietari di aziende di piccole dimensioni che optano per la cessazione dell'attività, fenomeno ancora più diffuso a seguito della crisi economica legata all'emergenza sanitaria che ha gravato, prevalentemente, sulle aziende di piccole dimensioni.

La difficoltà nell'attivazione di investimenti destinati all'acquisto di terreni, è da ricondurre alla scarsa possibilità di accesso al credito da parte delle imprese agricole campane. Le banche richiedono dotazioni finanziarie ed organizzative che il tessuto agricolo campano, per la sua peculiare frammentazione, sovente non è in grado di garantire, pertanto, la problematica dell'accesso al credito rappresenta da sempre un impedimento difficilmente sormontabile.

## 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

In alcune aree della regione continua la rinnovata dinamicità fondiaria in favore del settore agricolo nelle aree prevalentemente rurali, mentre le aree più urbanizzate, come quelle del napoletano, è soggetta ad una generale contrazione del mercato fondiario. Continua, inoltre, la ripresa delle quotazioni per i terreni ricadenti nelle zone protette per i quali c'è un particolare interesse, da parte della Regione, a sostenere interventi che possano favorire il mantenimento dei suoli agricoli, la conservazione della biodiversità ed il riequilibrio paesaggistico e territoriale di aree ad alto valore naturalistico.

Nelle aree del Casertano, in cui le aziende bufaline sono costrette ad una riorganizzazione dell'attività, causate dalla brucellosi, si sta diffondendo la cultura dell'agri-voltaico che consente l'integrazione tra l'attività agricole e la produzione energetica. L'agri-voltaico, infatti, offre potenzialità di sviluppo, sia nelle aree in cui i terreni erano precedentemente destinati al foraggio, sia nelle aree periurbane, a ridosso di grandi centri abitati, dove i terreni agricoli sono a rischio abbandono.

Inoltre, la Regione ha previsto, nella programmazione 2023/2027, l'attuazione di una serie di interventi destinati alle energie rinnovabili ed agroenergie, le quali influenzeranno inevitabilmente il mercato.

## 6. Aspettative future del mercato

Più fiduciosi verso il futuro e verso le opportunità legate al settore agricolo sono i giovani che continuano a mostrare una fervida propensione all'imprenditoria agricola. Non si tratta esclusivamente di giovani che ereditano aziende di famiglia, ma anche di attività *ex-novo* gestite da neolaureati in materie agronomiche. La nuova programmazione PAC 2023/27 ha gettato le basi per un positivo proseguo della programmazione PSR 2014/20, dai quali ci si aspetta una sempre più marcata influenza sul ricambio generazionale in agricoltura, con una particolare attenzione ai giovani imprenditori qualificati che rivalutano la possibilità di subentrare ad un genitore o ad un imprenditore agricolo di propria conoscenza, creando condizioni ideali per il ricambio generazionale in una regione dalle molteplici potenzialità produttive. I giovani sono particolarmente propensi a partecipare i bandi relativi alla banca della terra soprattutto in quelle aree in cui sono stati già inventariati terreni abbandonati o confiscati e per i quali si attende l'emanazione dei bandi.

Molti testimoni qualificati considerano la rimodulazione dei pagamenti diretti, a partire dal 2023, una scelta più equa soprattutto per le aziende di piccole dimensioni, per le quali la redistribuzione per effetto della convergenza comporterà un beneficio economico per effetto dell'innalzamento dei titoli di valore più basso. L'aumento dei combustibili di origine fossile derivanti dalle sanzioni belliche nei confronti della Russia, accompagnato dall'incremento dei costi energetici nazionali, potrebbe influenzare positivamente il ricorso alle energie rinnovabili, incrementando l'agrivoltaico come nuova destinazione d'uso.

Superato l'effetto della pandemia, sono subentrate altre problematiche come l'aumento dei costi dei fattori di consumo ma, in generale, gli intervistati fanno rilevare una generalizzata positività verso il futuro.

---

# PUGLIA

---

*di Donato Carone e Riccardo Mirra*

## 1. Quadro generale

La tendenza ad un moderato incremento dei valori fondiari riscontrata negli anni precedenti si conferma anche per il 2023 con una crescita del +1,2 %, come dato medio regionale. Poca cosa se confrontato con la riduzione di potere di acquisto che nel 2023 fa i conti con un'inflazione certificata del +5,7%. Il volume degli scambi, dopo la ripresa post pandemica del 2021, sembra si sia ridotto nuovamente a parere dei testimoni qualificati intervistati. Il quadro generale rimane sostanzialmente stabile (a prezzi correnti) con il Salento che a causa dell'irrisolta batteriosi di *Xylella* continua ad essere sospeso tra la drammaticità del presente e l'incertezza del futuro e con le aree a seminativo più dinamiche.

Il settore agricolo nel 2023, alle prese con le conseguenze del conflitto tra Russia e Ucraina, ha fatto i conti anche con un andamento climatico abbastanza anomalo. Questo ha generato una serie di problematiche: aumento prezzi dei mezzi tecnici, difficoltà di reperimento della manodopera, difficoltà di sbocco in alcuni mercati per i prodotti agricoli, permanenza dell'inflazione su livelli alti ecc. Da un punto di vista produttivo l'annata 2023 ha sofferto un clima caratterizzato da forti precipitazioni concentrate tra aprile e giugno e siccitoso negli altri periodi. In conseguenza di ciò si sono avute ripercussioni negative su quasi tutte le colture, sulle quantità e qualità (cereali, foraggere, frutticole, orticole). Annata nera per la vite, da vino in particolare, per attacchi di peronospora senza precedenti. L'unica coltura che ha vissuto un momento di gloria, con rese e prezzi alti, è stato l'olivo.

L'offerta di terreni si concentra soprattutto nelle aree regionali caratterizzate da una forte frammentazione fondiaria con operatori non professionali, che più di altri risentono della perdita di competitività. Continuano a destare un certo interesse, con tenuta o leggeri incrementi di prezzi, solo le aree di pianura del Tavoliere, le aree collinari cerealicole del Foggiano e Barese. A seguito di problemi legati al pesante mercato dei prodotti viti-vinicoli in essere da un paio di anni e alle problematiche fitosanitarie del 2023 si assiste ad una battuta di arresto per le aree viticole da vino che avevano movimentato il mercato negli anni precedenti. La contrazione ha riguardato anche il valore del diritto di reimpianto, insito nel valore del fondo, per il quale si stima un valore di 3-5.000 euro/ha rispetto a 7-10.000 validi fino ad un paio di anni fa.

Si consolida l'interesse per le aree collinari destinate a colture estensive e cerealicole in particolare. Queste ultime, malgrado interessate da prezzi e andamenti stagionali molto altalenanti, sono totalmente meccanizzabili e usufruiscono di contributi Pac e Psr (biologico, integrato, sodo, ecc.), che ne determinano un minimo di redditività certa e costante. A tal proposito il mercato fondiario, in queste aree, non sembra aver risentito né dell'ultima riforma PAC (2023-27) e neanche dell'aumento dei costi di produzione.

Tengono le aree frutticole, soprattutto quelle del Nord-Barese – Sud Tavoliere per le drupacee e le aree del Sud Est Barese e Tarantino per l'uva da tavola. In affanno gli agrumeti della fascia ionica tarantina che incontrano sempre più frequentemente problemi per il collocamento redditizio dei prodotti ricavati.

Per gli oliveti regionali la situazione è nettamente distinta tra le aree del Barese e Foggiano e quelle salentine già colpite da *Xylella*. Nel primo caso ricadono gli oliveti (in buona parte anche irrigui) del Nord Barese-Tavoliere Meridionale che mantengono interesse e si apprezzano in

alcuni casi nei valori anche a seguito dell'ottima annata 2023. Di contro troviamo gli oliveti salentini ormai disseccati per i quali i prezzi di mercato, ormai molto bassi, tendono a stagnare. Qualche piccolo segnale di ripresa si rileva in conseguenza del processo di reimpianto che sta, anche se lentamente, iniziando. In quest'area, nel corso degli ultimi anni, sono stati autorizzati diversi espianti di olivo e sono iniziati i primi reimpianti concentrati nei terreni migliori e meccanizzabili (in alcune aree si stima che circa il 10-20% è stato reimpiantato). Alcuni investimenti sono realizzati in autofinanziamento altri con fondi pubblici. Per questi ultimi i fondi messi a disposizione sono comunque assolutamente insufficienti per fare fronte ad una emergenza di carattere epocale. Per il piano di rigenerazione olivicola, per esempio, a fronte di oltre 8000 domande presentate ne sono risultate finanziabili ad oggi il 15% per circa 40 milioni di euro ma agli inizi del 2024 sono stati impegnati altri 40 milioni che consentono di accogliere altre 2400 domande. All'incirca altrettante risorse (42 milioni di euro) sono state assegnate per la ricostruzione del patrimonio olivicolo con la mis. 5.2 del PSR Puglia 2014-20 e in questo caso le risorse sono state già investite e collaudate. Tra le due aree precedentemente descritte c'è una fascia cuscinetto dove l'infezione non è ancora arrivata ma inizia a fare paura e produrre i primi effetti negativi sul mercato fondiario.

Un altro problema emergente deriva dalla salinizzazione delle falde acquifere, in particolare nelle aree costiere, utilizzate per le operazioni irrigue sempre più impattanti per i suoli e le produzioni.

Le compravendite registrate nel periodo di riferimento confermano il ruolo attivo da parte di agricoltori professionali desiderosi di ampliare la loro base produttiva con l'acquisto di superfici che consentano di recuperare redditività anche tramite un utilizzo più razionale del parco macchine posseduto. A questi si aggiungono sempre più spesso operatori extra agricoli che, nel tentativo di diversificare le loro attività o semplicemente trovare un'alternativa di investimento ai propri patrimoni finanziari, investono negli areali che assicurano attualmente buona redditività. Un po' di movimento di mercato è stato attivato dagli imprenditori agricoli, giovani e no, che hanno partecipato ai numerosi bandi regionali del PSR che prevedono investimenti anche nel fattore terra. Alcune pratiche bloccate dai ricorsi degli anni precedenti si sono sbloccate nel corso dell'anno.

Sempre più influente sull'andamento del mercato fondiario è la richiesta di fondi per impianti eolici o agrivoltaici. Molte delle iniziative intraprese forse non riusciranno a percorrere il lungo e tortuoso iter autorizzativo, ma nel frattempo l'attenzione crea aspettative nell'offerta di fondi rustici.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2023 la provincia di *Foggia* ha registrato un incremento dei valori fondiari (+1,9%). A questo risultato si perviene per appezzamenti diffusi nelle aree di pianura, e soprattutto nell'area meridionale del Tavoliere dove le condizioni pedo-climatiche consentono un'ampia diversificazione colturale. Nel caso dei seminativi sono ricercati sia quelli da destinare alle colture cerealicole, sia quelli irrigabili e trasformabili anche in vigneti o frutteti. Sostanzialmente fermi o in leggera regressione solo le aree montane o di alta collina.

Per la provincia di *Bari*, (comprendendo anche i comuni della BAT) l'andamento si mantiene positivo (+2,3%). Trattasi di un dato medio che nasconde realtà molto diverse. Ad incrementi importanti delle aree collinari cerealicole (+4/5 %) fanno riscontro prezzi quasi invariati per le aree viticole e quelle olivicole più marginali.

In provincia di *Taranto* i valori medi hanno subito una riduzione significativa (-1,3%). Il dato è la conseguenza della crisi emergente nel settore viticolo dopo anni di notevole interesse. Anche l'annata disastrosa del 2023 per i forti attacchi di peronospora ha creato un clima di generale pessimismo che si è tradotto in un tonfo per i terreni destinati a vigneti di qualità (-5,7%).

Nella provincia di *Brindisi* si conferma la tendenza negativa degli anni precedenti e i valori si deprezzano mediamente del -1,6%. I cali più significativi riguardano i seminativi asciutti, e le aree viticole. Anche gli oliveti, sempre più interessati dall'infezione di *Xylella*, continuano a deprezzarsi. Stabili i valori delle aree costiere di *Ostuni-Fasano* per tutte le tipologie sorrette anche dalla notevole attrattiva di carattere ambientale.

Nel *Leccese*, dopo una breve parentesi si riaffaccia una fase regressiva (-1,3%). E' abbastanza chiaro a tutti che per la ricostruzione del patrimonio olivicolo distrutto dalla *Xylella* ci sono ancora poche certezze e soprattutto poche risorse pubbliche. Inoltre, per gli oliveti colpiti da *Xylella*, restano o diventano più stringenti in tutta la regione (aree infette e non) le norme anti-contagio che prevedono interventi obbligatori (potature e spollonature, lavorazioni meccaniche, trattamenti) diversificate per area ma che comportano sicuramente costi di gestione elevati degli oliveti e delle altre aree incolte da gestire. Va anche detto che le cultivar di olivo attualmente impiantabili, perché resistenti o tolleranti al batterio, hanno esigenze pedo-climatiche non sempre compatibili con le aree interessate (assenza di risorse idriche) dall'espianto degli olivi disseccati.

Nelle aree costiere del Salento, ma in generale in quelle con notevoli pregi ambientali, la tenuta dei valori fondiari è determinata dal persistere di un notevole interesse per utilizzi extra agricoli solo in parte affievolito con lo stato di disseccamento degli olivi.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Salvo le aree cerealicole interne e poche altre zone di pregio (valle dell'Ofanto e aree limitrofe) il rapporto tra domanda e offerta è quasi sempre sbilanciato verso una prevalenza dell'offerta. Non è infrequente, in questi ultimi anni, vedere cartelli "Si vende" ai bordi dei campi. Tale situazione era impensabile fino a qualche anno fa, quando le compravendite erano effettuate generalmente in gran segreto eludendo in alcuni casi perfino il diritto di prelazione. È doveroso segnalare che in termini di volumi e quotazioni esistono spesso condizioni diametralmente opposte a seconda che si considerino piccoli appezzamenti o grandi fondi. I primi sono generalmente caratterizzati da notevole offerta e da una limitata domanda per la scarsa propensione alla meccanizzazione, mentre i secondi suscitano l'interesse delle imprese professionali.

Comunque, la prevalenza di offerta non si traduce generalmente in un calo significativo delle quotazioni, del resto già abbastanza basse, in quanto non tutti i venditori sono disposti a scendere sotto i livelli attuali e sono di solito nelle condizioni di rimandare la cessione, usufruendo di un minimo di redditività assicurato dai titoli PAC, dalle misure a superficie del PSR/CSR o ricorrendo all'affitto. A causa dei pesanti effetti della crisi post pandemica e bellica e di altre problematiche analizzate nel paragrafo successivo, i piccoli imprenditori e gli agricoltori anziani tendono ad abbandonare l'attività alimentando, in tal modo, un'offerta di suoli di basso valore e di scarso interesse da parte dei potenziali acquirenti.

Si è in genere arrestata la perdita di valore dei territori olivicoli salentini interessati dalla epidemia *Xylella* per l'effetto di politiche nazionali e regionali che hanno iniziato a stanziare risorse per una ricostruzione del patrimonio olivicolo.

## 4. Tipo di operatori

Le figure che prevalentemente hanno venduto terreni sono riconducibili ad agricoltori anziani, privi di eredi, intenzionati a proseguire l'attività, imprenditori in difficoltà economiche e piccoli agricoltori non professionali. In particolare, questi ultimi devono rispettare una serie di norme che ne rendono difficile e antieconomica la gestione diretta dei beni fondiari. Per l'accesso ai premi PAC c'è una soglia minima di 300 euro, e una serie di condizioni, anche onerose, per poter beneficiare della qualifica di agricoltore attivo e il rispetto delle norme sulla condizionalità. Inoltre, le norme per l'utilizzo dei presidi fitosanitari diventano sempre più stringenti come pure quelle per far eseguire lavori a nolo, utilizzare le macchine aziendali (revisioni e verifiche periodiche) trovare ed assumere manodopera. Quest'ultima problematica è sempre più impattante e sentita soprattutto nelle piccole aziende. Anche l'IMU, eliminata dal 2016 nella maggioranza dei casi, continua ad essere imposta nelle aree di pianura agli agricoltori non professionali. Si inasprisce anche la vertenza tra agricoltori e il consorzio di bonifica Centro-Sud Puglia, con quest'ultimo che pretende contributi molto onerosi per attività di tutela del territorio mai del tutto realizzate. Il dissesto finanziario di questo ente gli impedisce anche la normale gestione delle opere irrigue e diversi agricoltori lamentano l'indisponibilità di acqua per l'irrigazione che compensano continuando ad emungerne dalla falda, aggravando il rischio salinizzazione con possibili ripercussioni sul valore e la produttività dei fondi.

Sul fronte della domanda di terreni i soggetti più attivi sono in genere gli imprenditori agricoli che hanno interesse ad aumentare la propria base produttiva tramite l'accorpamento di fondi limitrofi a quelli già in loro possesso o appezzamenti di dimensioni adeguate alle nuove esigenze di meccanizzazione. Nelle aree destinate a colture intensive (viticole, orto-frutticole, olivo) si affermano figure di tipo misto come commercianti o trasformatori che investono nell'acquisto di terreni i proventi della loro attività e si assicurano parallelamente una base produttiva autonoma che solo all'occorrenza integrano con acquisti in altre aziende agricole. Gli investitori extra-agricoli sono attivi soprattutto nelle aree estensive a seminativo dove riescono a gestire le aziende con bassi input di manodopera o affidando la gestione a contoterzisti. Alcuni di questi si affacciano anche nelle aree più intensive attirati dalla possibilità, spesso presunta, di usufruire del premio di primo insediamento e contributi agli investimenti fondiari.

Da evidenziare come, nelle aree dove il mercato fondiario è maggiormente dinamico, spesso gli acquirenti sono giovani imprenditori o comunque aziende a conduzione familiare con la presenza di componenti giovani. Si segnalano ancora casi di ritorno all'attività agricola da parte di soggetti che avevano scelto di lavorare in altri settori produttivi e che, a seguito della crisi economica, hanno perso il lavoro. Come ricordato in precedenza, l'insediamento dei giovani, viene anche incentivato da alcuni interventi specifici del PSR, che tuttavia, per una scarsa dotazione finanziaria e per problemi amministrativi non hanno inciso come sperato nel creare nuova imprenditorialità. Alcuni giovani che aspirano a insediarsi sono attivi sul mercato fondiario supportati prevalentemente da risorse finanziarie proprie.

Per favorire l'imprenditoria giovanile ci sono anche degli interventi mirati dell'Ismea. In particolare, la Banca della Terra con la quale vengono messi all'asta fondi nella disponibilità dello stesso Ente o di altre istituzioni pubbliche. Comunque, anche questo intervento lodevole e da sviluppare, al momento non produce effetti concreti sul mercato fondiario per l'esiguità (nel 6° lotto 2023 in Puglia circa 1500 ettari messi all'asta) e la particolarità dei fondi interessati che spesso sono ancora occupati dai precedenti assegnatari o presentano incombenze burocratiche da superare. Sta di fatto che buona parte dei terreni non viene aggiudicata e viene riproposta nelle aste successive (fino a 4 volte). Sempre da Ismea a fine 2022 è stato avviato lo strumento

“Generazione Terra” che finanzia prevalentemente l’acquisto di terra da parte di giovani con un prestito trentennale. Gli interventi di Ismea per quanto non riescano ad accontentare una grande platea, creano aspettative negli acquirenti ma soprattutto nei venditori che temporeggiano in attesa della proposta più conveniente e di conseguenza si crea una certa spinta rialzista.

Negli ultimi anni, anche in ragione dell’aumento dei tassi di interesse, la richiesta di mutui per investimenti fondiari si è ridotta, come pure la propensione delle banche a concederli. Gli investimenti fondiari vengono fatti prevalentemente in autofinanziamento ma nelle realtà più dinamiche non manca il ricorso al credito bancario.

Secondo Banca d'Italia nel 2023, complice l’aumento dei tassi di interesse e uno stato generale di crisi, le erogazioni bancarie per credito fondiario si sono fermate a circa 22 milioni, con un ulteriore ma leggero calo (-1,4%) rispetto all’anno precedente ed in linea con un trend negativo che va avanti dal 2019 (da Banca D’Italia dato aggregato Puglia-Basilicata). Sempre nel 2023 anche le erogazioni bancarie complessive per il settore agricolo sono calate del -12,5% rispetto all’anno precedente. Quindi gli investimenti in capitale agrario si sono ridotti in misura maggiore rispetto a quelli fondiari.

## 5. Tendenze nelle destinazioni d’uso

La crisi economica post pandemia e l’avvio del conflitto bellico in Ucraina hanno creato le condizioni per un forte incremento dei costi di produzione ma anche difficoltà crescenti di collocamento di alcuni prodotti importanti per l’economia agricola pugliese. È il caso dei prodotti ortofrutticoli, ma anche dei vini. Inoltre, sempre più evidenti sono gli effetti dei cambiamenti climatici che si manifestano con eventi estremi (caldo/freddo, siccità/inondazioni) che rendono difficile gestire colture ed allevamenti. Nel 2023 in particolare inizio e fine anno c’è stato un decorso molto siccitoso e alcuni mesi centrali (aprile-giugno) con precipitazioni continue. Queste problematiche vanno ad incidere in maniera importante sul mercato fondiario, provocando un blocco delle compravendite e anche dei prezzi, che in alcuni casi regrediscono.

I fattori negativi sono stati solo in parte attenuati da un’ottima annata per la coltura dell’olivo che con rese e prezzi interessanti ha dato un giusto ristoro alla coltura simbolo della regione, da anni mortificata anche per quanto sta avvenendo in Salento con la diffusione del batterio *Xylella* fastidiosa. Continua a crescere l’interesse da parte di imprese che operano nel campo delle energie alternative (agrisolare ed eolico). La domanda per queste finalità, anche se non generalizzabile e non sempre concretizzata, crea comunque aspettative nei potenziali venditori che sono indotti a temporeggiare e a non svendere. Per questa finalità vengono offerti prezzi di acquisto all’incirca doppi di quelli del mercato agricolo preceduti da contratti biennali di affitto finalizzati alla richiesta delle autorizzazioni.

Stesso effetto perviene dall’interesse di terra per altri usi non prettamente agricoli: seconde case con colture di contorno, orti-frutteti per autoconsumo e mercato immobiliare residenziale in generale, soprattutto nelle aree turistiche più vocate della regione (Valle D’Itria, Salento e Gargano). Quasi sempre i fondi richiesti contemplano la presenza di un fabbricato rurale, anche se necessita di ristrutturazioni. Le aree di maggior pregio sono oggetto di interesse anche da parte di soggetti stranieri (europei ed extraeuropei). Anche il settore agriturismo è in forte espansione, soprattutto nelle aree costiere ma non solo.

Da monitorare la situazione nel Salento che a seguito dell’epidemia di *Xylella* e dell’espianto agevolato degli olivi secchi si presta ad un cambio inesorabile di destinazione del territorio.

## 6. Aspettative future del mercato

La crisi economica post pandemica e le conseguenze dei conflitti in atto stanno avendo forti impatti anche sul settore agricolo e nello specifico anche sul valore fondiario. Sicuramente difficoltà legate alla forte volatilità dei prezzi, all'aumento sproporzionato dei costi di produzione (concimi, carburanti, mezzi meccanici e di difesa), al ridimensionamento o completo embargo di alcuni mercati esteri, alla difficoltà di circolazione delle merci, al reperimento di manodopera. Queste problematiche hanno colpito quasi tutti i comparti produttivi. Anche l'andamento climatico, con eventi estremi sempre più frequenti, non fa dormire sonni tranquilli agli imprenditori agricoli. Pesante si prospetta la situazione per il settore zootecnico, cerealicolo, viti-vinicolo e ortofrutticolo.

Le difficoltà gestionali della Regione per le misure legate alla programmazione del PSR 2014-2020, vissute nel recente passato, sono state in parte superate ma si ripropongono con la nuova programmazione del CSR le cui prime misure si stanno avviando solo nel 2024. Un po' più di ottimismo si respira nel settore olivicolo in merito all'epidemia da *Xylella*. Il batterio, infatti, avanza più lentamente rispetto al recente passato, e nel Salento si è iniziato a reimpiantare oliveti razionali nelle aree più vocate con le varietà tolleranti (leccino e favolosa).



---

# BASILICATA

---

di Teresa Lettieri

## 1. Quadro generale

L'andamento del mercato fondiario, nel 2023, ha restituito una situazione sostanzialmente invariata, rispetto all'anno precedente, per entrambe le province di Potenza e Matera, rilevando, invece, una diversa vivacità tra le due aree. Nel Potentino si è ulteriormente affermato l'andamento crescente dell'offerta di terreni in alcune aree (Colline del Vulture, Alto Sinni, Montagna Medio Agri, Montagna Potentina, Alta Val d'Agri), confermando per il restante territorio provinciale una sorta di continuità con quanto registrato nel 2022. Il territorio del Materano ha mostrato maggiore dinamismo, dovuto più ad un moto altalenante tra domanda e offerta, piuttosto che ad una evidente vitalità delle compravendite, invariate o al limite, diminuite ovunque.

In termini di valori di mercato, riferiti per le diverse tipologie di terreni, nella provincia di Potenza a fronte di una stabilità dei prezzi generalizzata, è stata segnalata una diminuzione moderata in talune regioni agrarie (Colline Medio Sinni, Montagna tra Basento e Sauro, Pianura di Metaponto) per frutteti, seminativi irrigui e pascoli, ed un moderato aumento, a seconda del tipo di colture caratterizzanti l'area specifica, ma in particolare per seminativi irrigui e non irrigui, pascoli, colture ortofloricole, frutteti, oliveti e vigneti (Montagna Medio Agri, Montagna Litoranea di Maratea, Colline del Vulture e di Venosa). Il Materano, invece, con un occhio sempre puntato sui seminativi, irrigui e non irrigui, in moderato aumento in termini di valore e a seconda delle diverse regioni agrarie, ha registrato un prezzo superiore per gli oliveti, le colture ortofloricole e i vivai per lo più collocati tra le Colline del Basso Sinni, e un leggero ribasso per i prati pascoli del Metapontino. Le contrazioni di prezzo rilevate, invece, hanno interessato i frutteti delle Colline del Medio Sinni e i seminativi irrigui della Montagna tra Basento e Sauro.

Secondo i testimoni intervistati, anche per il 2023, è confermata una dominante condizione di equilibrio, caratterizzata sia dalla richiesta che dalla disponibilità di seminativi per entrambe le province. Tuttavia, anche per altre colture, come ad esempio, vigneti, oliveti e pascolo per il potentino, e agrumeti, ortive, fragole, frutteti e pascoli del Materano, è stato registrato un dinamismo delle compravendite utile a riscontrare gli accadimenti condizionanti tale trend. Infatti, oltre alla domanda di terreni richiesti in vista della nuova misura del primo insediamento (pubblicata a dicembre 2023 nel CSR 23-27) e quindi motivata dalla necessità di aumentare la superficie aziendale, anche la crescente affermazione sul territorio di importanti gruppi esteri nell'ambito delle energie rinnovabili (Alto Sinni, Alto Bradano, Pianura di Metaponto, Colline di Matera, Colline Basso Sinni, Medio Basento), tra cui l'agri-voltaico, l'andamento dei prezzi dei prodotti (Pianura di Metaponto, per la necessità di incrementare le superfici pascolabili (versante settentrionale del Pollino) e il maggiore impulso rappresentato dalla filiera olivicola (Medio Basento) hanno inciso tra le variabili più significative. Sulla disponibilità invece hanno pesato: la cessazione della pratica agricola, soprattutto delle aziende più piccole e in grave affanno dopo il periodo pandemico; le difficoltà economiche dell'imprenditoria, solo in alcune occasioni attribuita al crescente effetto inflattivo; le criticità presentate dal mercato dei prodotti soprattutto in termini di prezzi; il costante spopolamento che ha orientato verso altre attività lavorative; i reinvestimenti in altri beni ed in alcuni casi, invero ormai sporadici; gli effetti residui del Covid-19. Tale scenario ha sottolineato, attraverso le testimonianze degli intervistati, l'irrilevante importanza assegnata

all'inflazione che, anche nel 2023, è stata associata all'effetto speculativo generato dal procrastinarsi degli eventi pregressi nell'anno.

Vale la pena segnalare che mentre la categoria "pascolo" rilanciata nel 2021 da una domanda dominante in Collina Materana e Medio Basento a causa della scadenza dei contratti ventennali di fitto, è andata gradualmente attenuandosi rallentando il trend innescato, anche a carico dei proprietari di allevamenti estensivi alla ricerca di terreni e costretti a ipotizzare il dimezzamento del numero dei capi, nel Metapontino la richiesta incalzante di seminativi irrigui ha delineato un nuovo fenomeno che solo i prossimi eventi potranno o meno confermare. È presumibile che l'accelerata del percorso avviato già da tempo per il conseguito del marchio "Fragola della Basilicata IGP" abbia spinto verso maggiori richieste di terreni irrigui, sebbene la domanda sembri riguardare anche nuovi impianti di frutteti ed agrumeti. Si ricorda, tuttavia, che il Metapontino, zona pianeggiante della provincia di Matera, continua a registrare una maggiore offerta di fondi piuttosto frammentati, mentre gli scambi non hanno rilevato alcuna variazione, in linea con gli accadimenti già registrati e legati al perdurare dello stato di crisi dell'economia italiana e locale che grava sensibilmente su un settore vessato da alti costi di produzione, affatto compensati da un adeguato livello dei prezzi di vendita dei prodotti alla produzione e dalla diminuzione dei consumi dei prodotti alimentari.

All'offerta prevalente di terreni più frammentati sono state associate le note motivazioni legate all'abbandono del comparto da parte degli agricoltori più anziani, all'occupazione in lavori alternativi a quello agricolo e alla cessione per la scarsa remunerazione connessa alla ridotta dimensione aziendale. La domanda di terreni proviene dal settore agricolo per l'esigenza dell'imprenditoria di aumentare la superficie aziendale, soprattutto di seminativi e pascoli e, in parte da non professionisti del mondo agricolo come investimento in "bene rifugio" o in attività quali l'agriturismo, nonché da investitori stranieri in ambito energetico sempre più ubiquitari sul territorio regionale, connessa alla domanda sempre crescente di rendite costanti pluriennali e sicure (Montagna di Potenza, Montagna di Avigliano e Muro Lucano, Montagna del Melandro, Basso Sinni, Collina materana, Colline di Irsina, Medio Basento, Alto Sinni, Alto Bradano, Pianura di Metaponto). Rispetto all'anno precedente, il volume di offerta e domanda è risultato generalmente invariato.

## 2. Tendenza a livello territoriale

Gli scambi sul territorio regionale si sono ulteriormente assestati su di una condizione di stabilità, che, nella provincia di Potenza pur diffusa in maniera ubiquitaria, si è sostanziata nella maggiore offerta di terreni, mentre nell'area del Materano ha mostrato maggiore vigore attraverso la loro richiesta. Nel *Potentino*, a fronte di un mercato sostanzialmente statico, l'offerta dei terreni, seppur limitata, si è orientata prevalentemente verso la categoria dei seminativi, ai quali si sono aggiunte altre tipologie rappresentate da vigneti, oliveti, prati pascoli e bosco.

Nell'area *Materana* si è evidenziato un leggero incremento dei valori fondiari, connesso ad una domanda, se presente, in moderata crescita. Dove l'offerta ha mostrato una tendenza prevalente, si è rivolta ai fondi frammentati e alla categoria dei piccoli imprenditori agricoli penalizzati dalle significative difficoltà economiche e dal raggiungimento dell'età pensionabile senza continuità generazionale. La pianura di Metaponto ha confermato una generale stabilità dei prezzi, ma per alcune categorie di terreni come i pascoli, l'andamento discendente dei valori ha proseguito durante il corso dell'anno, evidenziando per seminativi irrigui e non, oliveti, bosco, vigneti DOC e ortofloricole) dei moderati incrementi di valore in diverse aree, (Colline Medio Sinni, Colline di Irsina, Colline del Sauro e della Salandrella, Matera e del Basso Sinni, Medio Basento, Montagna

tra Basento e Sauro, Pianura di Metaponto). La categoria dei pascoli, sensibilmente a rischio lo scorso anno a causa della scadenza dei contratti di fitto non sempre rinnovati dai proprietari (Collina Materana e Medio Basento), ha riscontrato per alcune regioni agrarie (Colline Basso Sinni, Montagna di Avigliano e Muro Lucano, Montagna del Melandro) un trend negativo segnato da una moderata diminuzione dei prezzi, ma anche una leggera ripresa nella Montagna del Medio Agri

In sintesi, i seminativi, in particolare irrigui, i frutteti/ agrumeti, le ortive, gli oliveti, il bosco e i pascoli, ma anche i vigneti in alcune zone, si sono riconfermati la tipologia colturale più richiesta, mentre l'offerta, influenzata anche dal peso dell'IMU agricola, ha riguardato soprattutto gli appezzamenti più piccoli, di proprietà di operatori non professionali che più di altri risentono della congiuntura negativa.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Sebbene i titoli PAC abbiano condizionato le operazioni di compravendita, il volume dell'offerta è risultato superiore a quello della domanda nella provincia di Potenza e inferiore nel materano. A tal proposito si osserva una netta differenza tra i terreni con "titoli", più interessanti dal punto di vista del valore economico posseduto, e quelli che ne sono sprovvisti, meno appetibili dai potenziali acquirenti.

Gli acquisti di terreni hanno incontrato il favore dei giovani agricoltori, con il fine di beneficiare degli aiuti della PAC e degli incentivi previsti da ISMEA, senza tralasciare tuttavia il ruolo svolto da imprenditori agricoli non professionali interessati ad altre forme di investimento, anche questi sempre meno presenti sul territorio, tra i quali si sono distinti gli investitori stranieri nel settore dell'energia in evidente crescita. Non sono mancati, tuttavia, a seconda delle aree (Alta Val d'Agri, Alto Sinni, Versante settentrionale del Pollino), gli imprenditori agricoli "classici" che hanno acquistato per beneficiare di opportunità e benefit diversi, come nel caso delle quote pascolo, talvolta provenienti anche da fuori regione (Puglia, in particolare).

A seguito della costituzione della cosiddetta "Banca della Terra", formalizzata con l'approvazione della legge regionale n. 36 del 2017 "Norme per il rilancio dell'agricoltura e istituzione della Banca Regionale della terra lucana", sembra che i risultati attesi nel 2023, a seguito dei lotti di terreno a bando 2022, non abbiano ricevuto un riscontro proporzionato alle aspettative. I testimoni intervistati hanno segnalato diverse difficoltà connesse alla tipologia dei fondi, non sempre adeguata all'esercizio della pratica agricola; l'occupazione degli stessi, in alcune occasioni, conseguenza di una mancata verifica delle reali condizioni dei terreni, rilevate solo attraverso analisi cartografica, e l'assenza di una struttura di supporto che in Basilicata si tenta di costituire dall'approvazione della legge senza risultati ad oggi, concreti<sup>29</sup>. L'istituzione di un sistema informatico, aggiornato periodicamente sui terreni abbandonati o incolti o sottoutilizzati, ne consentirebbe il recupero produttivo attraverso l'assegnazione prioritaria alle imprese costituite da giovani per il miglioramento delle condizioni aziendali (in termini di superficie e unità lavorative) e per i primi insediamenti di giovani in impresa agricola, nonché alle aziende agricole orientate alla tutela delle pratiche tradizionali, allo sviluppo di filiere innovative agro-forestali e alle aziende biologiche e sociali. L'istituzione della commissione tecnica Banca regionale della terra lucana e dei relativi compiti, avvenuta il 21 gennaio 2021, appare come un primo passo nel

<sup>29</sup> <https://www.vulturenews.net/basilicata-senza-la-banca-regionale-della-terra-lucana-notevole-svantaggio-per-i-giovani-imprenditori-che-vogliono-investire-ecco-cosa-sta-succedendo/>.

soddisfare le aspettative generate da questo strumento, tuttora inutilizzato. Tuttavia, la sesta edizione<sup>30</sup> della Banca nazionale delle Terre Agricole (BTA) di Ismea con quasi 20 mila ettari di terra rimessi in circolo, per un totale di oltre 800 aziende agricole potenziali e un valore a base d'asta di 260 milioni di euro, ha registrato in Basilicata il 7% delle superfici complessive: 58 i terreni soggetti alla procedura di vendita competitiva, per un totale di oltre 1.418 ettari e un valore a base d'asta di quasi 16,1 milioni di euro, con i 1.228,92 ettari (87%) di Matera e i 189,79 ettari (13%) di Potenza. È utile segnalare l'importante novità di questa edizione relativa alla procedura di vendita dei terreni che tornano su BTA dopo il quarto tentativo, prevedendo la possibilità di effettuare direttamente, sul portale dedicato, una prima offerta di acquisto e prenotare la fase di rilancio.

#### 4. Tipo di operatori

Gli operatori del settore agricolo maggiormente interessati al processo di vendita dei fondi sono gli agricoltori che non intendono più proseguire l'attività di famiglia e quelli in età avanzata i cui eredi hanno intrapreso attività diverse da quelle agricole. A questi si aggiungono anche gli imprenditori non agricoli che vendono per motivi legati alla residenza in zone fuori regione e per scelte imprenditoriali di altra natura (lavorative o altri investimenti). Significativo è anche il profilo dell'imprenditore costretto a chiudere per la crisi del settore (Pianura di Metaponto) e che è stato anche investito dalla procedura fallimentare.

Gli acquisti sono stati effettuati sempre da imprenditori agricoli intenzionati ad aumentare le dimensioni della propria azienda per i motivi prima menzionati e per garantirsi un reddito agricolo adeguato; da giovani imprenditori che hanno programmato l'adesione all'intervento del primo insediamento del PSR (SRE01); da investitori stranieri nel settore energetico sempre più ubiquitari sul territorio regionale. Si fa sempre più strada la consuetudine di acquistare terreni laddove se ne ravveda l'opportunità economica identificata da un prezzo d'acquisto inferiore al reale valore del terreno e che sempre più spesso, le compravendite si risolvano all'interno degli stessi nuclei parentali di modo da accordarsi su una cifra più conveniente per le parti. L'attenzione si rivolge principalmente verso la categoria colturale più appetita, come i seminativi, irrigui e non, terreni irrigui pianeggianti e con una buona struttura organica, quindi utilizzabili per altre tipologie produttive. Nel Metapontino è stata osservata una tendenza, seppur puntuale, all'acquisto di terreni per l'espansione della fragolicoltura, attualmente in corsa per l'imminente riconoscimento del marchio di qualità IGP ed in genere della frutticoltura e agrumicoltura; ma anche di aziende agricole di una certa consistenza (30-40 ha) da parte di professionisti di diversi settori provenienti da altre regioni (Lazio-Veneto) che hanno investito puntando su colture biologiche, ad esempio l'olivo, e di professionisti e titolari di cantine ed oleifici o, ancora, commercianti del settore.

#### 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Sono poche le aree regionali nelle quali il valore dei terreni è condizionato da attese di cambiamento della destinazione d'uso, sebbene il 2023 abbia rilevato rispetto all'anno precedente, una maggiore espansione del fotovoltaico a terra e di altre energie rinnovabili in zone diverse aprendo ad una prospettiva, non più così lontana, in cui l'aumento dei prezzi dei terreni sembra più realistico rispetto a tale finalità. È molto probabile che nel prossimo futuro possano assumere un'importanza crescente le Comunità energetiche, CER, costituite dalle imprese agricole

---

<sup>30</sup>[https://www.ansa.it/basilicata/notizie/2023/03/10/isma-in-basilicata-1.418-ettari-allasta-in-58-terreni\\_3da442f7-1ae4-4c59-b608-ca804c19420c.html](https://www.ansa.it/basilicata/notizie/2023/03/10/isma-in-basilicata-1.418-ettari-allasta-in-58-terreni_3da442f7-1ae4-4c59-b608-ca804c19420c.html)

unitamente alle istituzioni locali, ai cittadini, alle associazioni di diversa natura e ad altre piccole e medie imprese del territorio. Le agevolazioni consistono in un incentivo in tariffa, riconosciuto per una potenza massima complessiva agevolabile di 5 GW.

Già la pianura metapontina aveva evidenziato l'acquisto dei poderi assegnati durante il periodo della riforma agraria (di solito 4-5 ettari di estensione) da parte di liberi professionisti per finalità turistiche. La tendenza futura verso la quale potrebbe orientarsi il mercato fondiario della zona indicherebbe sia una maggiore appetibilità dei terreni per la domanda di fotovoltaico a terra e di altre energie rinnovabili con conseguente aumento del valore degli stessi, sia un incremento dell'offerta e una ulteriore diminuzione delle quotazioni dei prezzi dei fondi agricoli, seppure distinta per regioni agrarie e tipologia di terreno. La profonda incertezza sulle possibili evoluzioni del mercato nell'area della Pianura Metapontina lascia intravedere dei margini di miglioramento legati ad una commercializzazione più agevole dei prodotti ortofrutticoli, sostenuta dal prossimo obiettivo del marchio IGP a cui punta la fragolicoltura, oltre ai nuovi impianti di frutteti e agrumeti che supererebbero gradualmente i limiti di una pratica produttiva ancora piuttosto "ingessata".

L'influenza del mercato immobiliare residenziale si avverte maggiormente a ridosso del comprensorio urbano di Potenza, soprattutto nelle campagne che vanno verso i comuni di Pignola, Tito e Picerno dove l'area urbana ingloba, anno dopo anno, seminativi e pascoli.

## 6. Aspettative future per il mercato

Gli operatori prevedono una generale stazionarietà degli scambi nel prossimo futuro associata ad una offerta in crescita dei terreni, ma anche di una domanda che, nella fattispecie dei seminativi, ha cominciato a segnalare un puntuale seppure debole e costante dinamismo.

Nonostante la nuova programmazione comunitaria offra opportunità che necessiterebbero, comunque, di politiche sinergiche inerenti, ad esempio, il lavoro e la fiscalità, si riscontra una generale stazionarietà del mercato, appena sollecitato da qualche scambio circoscritto ad aree limitate della regione, come la pianura del Metapontino dove si prevedono attività di compravendita relative prevalentemente ai seminativi soprattutto irrigui, ai frutteti, agrumeti e all'olivo. In questo areale sembra farsi strada sempre più un "sentiment" orientato alla sostenibilità agricola e alla salubrità e sicurezza degli alimenti finalizzata ad un mutamento delle abitudini alimentari (indotte anche dalla recente pandemia, come riferiscono gli intervistati) da parte dei non addetti al settore agricolo. Per questa ragione, gli acquisti di aziende rilevati in questo territorio, sebbene di lieve entità numerica, fanno capo ad altra tipologia di professionisti, come farmacisti e medici provenienti da altre regioni, che investono per produrre prodotti biologici come l'olio.

Nelle visioni future si rileva anche un potenziale ritorno al latifondo e l'abbandono dei terreni marginali, la necessità di incentivare il mercato fondiario con il supporto di mutui agevolati a lungo termine, sebbene sia tangibile la convinzione che chi ha sempre investito nell'acquisto di terreni continuerà a farlo nonostante le criticità perduranti.

La mancanza di disponibilità finanziaria da parte degli operatori, annessa alle consolidate difficoltà di accedere al credito bancario, rappresenta tuttavia ancora il principale motivo alla base delle incertezze riscontrabili sul territorio regionale. Non si esclude tuttavia, che la ripresa della domanda già in crescita per i terreni a seminativo in alcune aree possa spingere verso la ripresa dell'attività di compravendita, supportata dalle nuove opportunità offerte dal PSP 23-27 e dall'avanzamento e completamento del Programma di Sviluppo Rurale 2014-2022.

---

# CALABRIA

---

di Orlando Cimino

## 1. Quadro generale

I prezzi dei terreni in Calabria non hanno subito variazioni apprezzabili rispetto al 2022. Il valore fondiario medio è pari a 13.200 euro/ha e non presenta forti oscillazioni tra le province, ad eccezione di quelle di Crotona, dove si riscontra il valore più basso (9.900 euro/ha), Reggio Calabria e Cosenza, che evidenziano invece valori più alti (rispettivamente 15.100 euro/ha e 14.100). Questo valore varia molto, invece, tra i diversi tipi di coltura: 2.700 euro/ha per i pascoli, circa 17.900 euro/ha per gli uliveti e 10.700 euro/ha per i seminativi irrigui. Gli agrumeti, i frutteti e i vigneti DOC sono le colture con valori che si discostano molto dalla media regionale (rispettivamente 49.100 euro/ha in aumento, 28.700 euro/ha e 27.000 euro/ha in aumento). Inoltre, sul finire del 2023, visto l'andamento del prezzo di vendita dell'olio si è iniziato a registrare una richiesta maggiore nel valore fondiario degli uliveti ma, ancora in fase embrionale quindi senza impattare sul valore medio dell'anno. Bisogna verificare se, nel corso del 2024, tale tendenza viene confermata o meno. Di certo, il valore fondiario degli uliveti è fortemente influenzato dal prezzo di vendita dell'olio, per cui ad un aumento nel prezzo di vendita dell'olio di oliva incrementerà anche il valore fondiario dei terreni destinati alla coltivazione dell'olio.

I testimoni intervistati evidenziano un lieve dinamismo del mercato dei terreni di pianura (seminativi irrigui, agrumeti e uliveti) e dei vigneti doc. Nelle altre aree le motivazioni di un mercato stabile sono da ricondurre al pagamento unico, al cattivo andamento del settore agricolo (con bassi prezzi per i prodotti ed elevati costi di produzione) e agli eventi climatici avversi, ma anche alla crisi economica in atto che riduce la domanda di terra. A queste ragioni vanno aggiunte quelle relative alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso al credito. Gli operatori extra-agricoli e la criminalità organizzata sono ormai una componente strutturale del mercato fondiario a causa della loro notevole capacità finanziaria e gli agricoltori hanno sempre più difficoltà a competere con queste figure esterne. L'attività di scambio è attiva nella Piana di Sibari e nella Piana di Gioia Tauro (due tra le migliori zone agricole della regione) a causa della riconversione di aranceti per l'industria con actinidia e melograni.

La crisi pandemica è di fatto superata e si sta ritornando alla normalità ante 2020. Tuttavia, nel corso del 2023 il settore primario ha continuato a risentire fortemente degli effetti dello scoppio della guerra in Ucraina, sebbene colpiscano maggiormente le imprese operanti in settori ad alta intensità energetica. Nondimeno le conseguenze negative del conflitto risultano ampiamente diffuse tra le aziende calabresi, che a fronte di una bassa quota degli scambi commerciali diretti con i paesi in guerra, i principali riflessi negativi del conflitto risultano legati alle oscillazioni nei mercati di energia e materie prime, che hanno determinato forti rialzi dei costi totali di produzione, nonché difficoltà nell'approvvigionamento di materia prime importanti come ad esempio mangimi e fertilizzanti.

Nel corso del 2023 il settore primario in Calabria, per il secondo anno consecutivo, ha fatto registrare una riduzione del valore aggiunto a prezzi costanti risentendo, come nel resto del Paese, degli effetti delle condizioni climatiche avverse che hanno condizionato alcune produzioni, tra cui l'olivicoltura e la viticoltura. È proseguita la crescita dei prezzi alla produzione, come in quasi tutte le regioni italiane, ma, col +11,2% ha fatto registrare in Calabria un valore decisamente superiore

rispetto alla media nazionale. Per contro, si è arrestata la crescita dei costi di produzione del settore, con i prezzi degli input in diminuzione, soprattutto a partire dalla seconda metà dell'anno.

L'andamento del settore primario, in Calabria, rimane trainato dalle colture tradizionali; in particolare è cresciuta la raccolta di olive mentre è rimasta stabile quella di arance. Il ruolo dei prodotti con il riconoscimento di qualità (DOP, IGP, STG) resta modesto (Banca d'Italia, 2022. L'economia della Calabria, Economie regionali, n. 18). Questo ha inciso anche sull'andamento del mercato del lavoro in agricoltura. Infatti, la stagione della raccolta che ha riguardato i lavoratori stranieri (soprattutto extracomunitari) è ritornata alla normalità per cui l'utilizzo di lavoratori stranieri non è più un problema per gli imprenditori. Mentre, per quanto riguarda la futura PAC, la Regione ha completato il ciclo di incontri con le Organizzazioni agricole di categoria e gli Ordini professionali per la presentazione della PAC 2023-2027, pertanto gli agricoltori sono in attesa di verificare come verranno applicati gli interventi previsti dal Piano strategico.

Anche la stagione della raccolta che ha riguardato i lavoratori stranieri (soprattutto extracomunitari) è ritornata alla normalità per cui l'utilizzo di lavoratori stranieri non è più un problema per gli imprenditori.

La Calabria ha mostrato nel corso del 2023 la continuazione del trend di forte crescita delle vendite di merci all'estero. Le esportazioni a prezzi correnti sono aumentate di circa il 23% rispetto al 2022. Nonostante la dinamica positiva degli ultimi anni, l'export rappresenta però ancora solo il 2,5% del valore aggiunto regionale (36% in Italia). Lo scarso peso delle esportazioni in regione si associa anche a una ridotta presenza di imprese appartenenti a gruppi multinazionali, che operando su scala globale potrebbero contribuire in maniera rilevante alla crescita economica, alla creazione di occupazione e al trasferimento di competenze tecnologiche (L'economia della Calabria, Banca d'Italia, Economie regionali, 18, 2024).

Secondo il centro studi delle Camere di commercio Guglielmo Tagliacarne, sarebbe proprio la Calabria a subire le maggiori conseguenze del conflitto in Ucraina a causa delle sanzioni sancite dall'Europa alla Russia. Innanzitutto, in considerazione dell'incidenza dei prodotti calabresi esportati verso la Russia e l'Ucraina. Il peso dell'export sul totale delle esportazioni agroalimentari regionali indirizzato ai due paesi belligeranti è pari al 2,5% (la media del sud è 1,9%). È la provincia di Vibo ad avere le conseguenze peggiori visto che il 95,3% dei prodotti esportati proviene da questa provincia.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato fondiario calabrese risulta statico in tutte le aree e per tutti i tipi di terreno. Nel 2023 continua la domanda di terra da parte dei giovani imprenditori anche se la regione non ha emanato bandi del PSR 2014-2020.

In provincia di *Reggio Calabria* il valore degli agrumeti e degli uliveti nella piana di Gioia Tauro resta invariato.

Nella provincia di *Vibo Valentia* i valori dei terreni sono rimasti stabili. Lungo la costa e nell'entroterra si mantiene forte la pressione urbanistica e la presenza della mafia che impone prezzi di vendita molto elevati, che tagliano fuori dal mercato gli agricoltori.

Anche nella provincia di *Cosenza* i valori agricoli dei terreni sono stabili in tutte le regioni agrarie, compresa la piana di Sibari, l'altopiano della Sila. Il valore dei terreni investiti a limone nel comune di Rocca Imperiale ai confini con la Basilicata, a causa del prodotto certificato Limone di Rocca I. IGP, la cui superficie investita è pari a poco più di 100 ettari, non ha comportato, un aumento del valore complessivo della coltura data l'esiguità della superficie investita. Era atteso un mercato più dinamico dato il riconoscimento IGP, ma l'espansione della superficie non c'è stata.

In provincia di *Crotone* i prezzi sono stabili rispetto all'anno precedente, compresi i vigneti doc. In questa provincia è stato riconosciuto il finocchio di Isola Capo Rizzuto IGP ma questo non ha comportato una variazione del valore dei terreni interessati alla coltura.

La provincia di *Catanzaro* non presenta variazioni significative del valore dei terreni.

Il valore medio dei pascoli non supera i 2.800 euro/ha, ad eccezione della provincia di Cosenza dove si raggiungono i 3.800 euro/ha. Gli oliveti vengono scambiati per cifre che variano mediamente tra 15.000 e 19.000 euro/ha, mentre gli agrumeti oscillano tra 19.000 e 68.000 euro/ha. I seminativi irrigui presentano valori medi pari a 10.700 euro/ha, ma oscillano tra il prezzo più basso della provincia di Reggio Calabria (7.000 euro/ha) e quello più alto della provincia di Crotone (12.500 euro/ha). I seminativi asciutti presentano valori pari a circa la metà di quelli irrigui su tutto il territorio regionale.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Nel 2023 continua a prevalere la domanda di terra anche se non sono stati emanati i bandi nel nuovo (2023-2027) e nel vecchio PSR (2014-2020). Le risorse del PSR 2014-2020 sono esaurite. I giovani sono in attesa dei nuovi bandi per acquisire superficie agricola. Gli agricoltori che hanno riavuto la terra alla scadenza del contratto, ma non i titoli, sono alla ricerca di affittare o acquistare nuovi titoli. Inoltre, secondo le organizzazioni professionali agricole e i testimoni intervistati, è in atto il tentativo di sostituire il premio per la domanda unica del primo pilastro (soprattutto per quelli che non raggiungono un valore superiore ai 250-300 euro) con i premi derivanti dalle misure a superficie del II pilastro. In Calabria sono pochi gli agricoltori che devono dimostrare di essere agricoltori attivi per cui è conveniente chiedere il contributo del biologico/integrato e delle altre misure a superficie del PSR (che non richiede il criterio di agricoltore attivo per beneficiare del premio) che sembrano di valore più alto rispetto alla passata programmazione.

Anche se non ci sono tipologie di terreno particolarmente richieste, gli acquirenti tendono a preferire i seminativi in pianura (possibilmente irrigui, adatti alle coltivazioni ortive o alla riconversione dei frutteti o agrumeti), gli oliveti in collina e i pascoli in montagna per una sempre maggiore richiesta di accedere ai contributi per la zootecnia biologica. Continua la tendenza nella piana di Sibari e in quella di Gioia Tauro a introdurre nuove colture, quali il kiwi.

Da evidenziare una tendenza alla richiesta di superficie a bosco per l'utilizzo di possibili finanziamenti per la produzione di biomassa.

Per quanto riguarda la PAC, e in particolare nel sistema dei pagamenti diretti del I Pilastro, sono state introdotte novità. Una di queste riguarda l'obiettivo di garantire un sostegno più selettivo, più mirato e più equamente distribuito tra aziende, settori e territori. Questo processo, noto come convergenza, ha l'obiettivo di uniformare il valore del pagamento di base ad ettaro. Esiste ancora una significativa differenziazione nel valore dei titoli a causa dei riferimenti storici a cui ci si riferisce per il valore dei titoli. "Il processo di livellamento del sostegno ha negativamente interessato la Calabria che, nel 2015, presentava valori medi del pagamento base sensibilmente superiori al dato medio nazionale. Pertanto, le aziende calabresi con valori superiori alla media hanno visto ridursi il valore dei titoli per contribuire ad innalzare il valore di quelli che stavano sotto la media. Tra il 2015 e il 2020, il valore complessivo del pagamento di base in Calabria è passato da poco meno di 160 milioni di euro a poco più di 109 milioni di euro (-31%), mentre il pagamento unitario, nell'ultimo anno, si è attestato su 300 euro/ha (da 425 euro/ha del 2015) e su 270 euro/titolo (da 380 euro/titolo del 2015)" (Pupo D'Andrea, in Castellotti, 2022). Il valore della media nazionale è stato calcolato pari a 164,12 euro/ha contro gli oltre 167 euro indicati dai più recenti documenti ufficiali del Ministero (Informatore agrario n. 11/2023). Il nuovo valore della



media nazionale ha portato a 139,5 euro/ha il valore soglia minimo che ogni titolo dovrà raggiungere nel 2026 (Informatore agrario n. 11/2023).

Ciononostante, al termine del processo di convergenza il sostegno garantito dalla PAC alle aziende calabresi risulta ancora superiore a quello medio nazionale. Il processo ha ridotto le distanze, ma queste rimangono, comunque, ancora considerevoli. Infatti, se nel 2015 il valore medio dei titoli in Calabria (quindi prendendo in considerazione solo il pagamento base) era più alto del 73% del valore medio nazionale, nel 2020 tale differenza si è ridotta, ma i titoli calabresi, in media, risultano più elevati del 37%.

I risultati mostrati per la Calabria si devono alla prevalenza, tra gli orientamenti produttivi, dell'olivicoltura che presentava, al 2015, uno tra i più elevati valore medi unitari. Pertanto, essa è il settore maggiormente colpito dalla convergenza, subendo un dimezzamento degli aiuti. Inoltre, la Calabria non presenta una significativa presenza di quegli ordinamenti produttivi che, dal processo di convergenza, guadagnano, vale a dire vitivinicoltura e zootecnia estensiva (Pupo D'Andrea, in Castellotti, 2022).

Le aree maggiormente colpite sono quelle della piana di Gioia Tauro e di Lamezia dove l'olivicoltura è più presente.

Nella regione sono 51 terreni soggetti alla procedura di vendita competitiva, per un totale di oltre 1.181, ettari e un valore a base d'asta di poco oltre 16,5 milioni di euro. Per la distribuzione provinciale, in testa Cosenza con all'asta 346,63 ettari (29%), Crotone con 337,14 ettari (29%), Reggio Calabria con 234,04 ettari (20%), Vibo Valentia con 192,58 ettari (16%) e Catanzaro con 71,21 ettari (6%).

Con Banca terre agricole, Ismea prosegue il suo impegno teso a favorire la mobilità del mercato fondiario reimmettendo nel circuito produttivo terreni, attraverso procedure semplici, telematiche, aperte a tutti e con la possibilità, per gli imprenditori agricoli under 41, di ottenere una rateizzazione del prezzo di acquisto fino a 30 anni. Un'importante novità di questa edizione riguarda la procedura di vendita dei terreni che tornano su Banca Terre Agricole dopo il quarto tentativo; per questi è prevista la possibilità di effettuare direttamente, sul portale dedicato, una prima offerta di acquisto e prenotare la fase di rilancio.

Attualmente alimentata da terreni agricoli derivanti dalle operazioni fondiarie di Ismea, la Banca nazionale delle Terre Agricole può raccogliere anche le superfici fondiarie appartenenti a Regioni e Province autonome e altri soggetti pubblici. La procedura di vendita, semplificata grazie all'utilizzo di uno sportello telematico, garantisce trasparenza e semplicità.

#### 4. Tipo di operatori

Le categorie interessate alle transazioni continuano ad essere soprattutto i giovani, intenzionati ad usufruire dei finanziamenti pubblici per accedere all'acquisto di terra, e gli imprenditori agricoli professionali che necessitano di ampliare le superfici aziendali per poter accedere ai finanziamenti pubblici che prevedono una dimensione minima. I giovani e gli agricoltori aspettano l'apertura dei bandi della nuova programmazione dello sviluppo rurale 2023-2027.

L'offerta è formata da agricoltori anziani o comunque intenzionati ad abbandonare l'attività. Anche chi non è impegnato a titolo principale nella gestione dell'azienda (e si trova fuori regione) trova conveniente cedere i propri terreni a causa di un mercato del lavoro agricolo difficile che impedisce di effettuare la conduzione del fondo a distanza. Sebbene alcuni compratori provengano da province limitrofe a quella dove è situato il fondo, mancano totalmente gli investitori da fuori regione.

Anche conduttori cui viene negato l'accesso al premio PAC (troppo piccoli, difficoltà a dimostrare di essere agricoltore attivo) pensano di dismettere l'azienda collocandola sul mercato fondiario o di accedere ai fondi del II pilastro per le misure a superficie e ad investimento che non richiedono agli imprenditori di essere agricoltori attivi.

L'ampliamento delle dimensioni aziendali e la necessità di foraggi per gli allevatori sono le motivazioni più frequenti che spingono gli agricoltori all'acquisto. Gli operatori extra-agricoli sono interessati anche all'acquisizione delle piccole aziende per scopi abitativi, soprattutto nelle aree di pianura e lungo le coste tirreniche. Le politiche comunitarie incidono in maniera diversa sul mercato fondiario a seconda della tipologia produttiva dei terreni e delle aziende. Alcuni allevatori sono alla ricerca di terra (pascoli e terreni marginali) per poter usufruire dei finanziamenti PAC (estensivizzazione).

Nel 2023 i prestiti bancari al settore produttivo calabrese si sono contratti dell'1%, interrompendo l'espansione in atto dalla primavera del 2020. L'andamento riflette principalmente la riduzione della domanda di nuovo credito, dovuta in particolare al rialzo generalizzato dei tassi di interesse che si è associato a un minor ricorso al credito per la realizzazione degli investimenti; anche la domanda di credito finalizzato alla ristrutturazione di posizioni debitorie pregresse si è contratta. La dinamica dei prestiti è stata eterogenea per dimensione di impresa. La riduzione si è concentrata esclusivamente nel segmento delle piccole aziende (-5,2% a dicembre); il credito alle imprese più grandi, sebbene in rallentamento, ha invece continuato a crescere (+1,4%). A livello settoriale, la riduzione dei prestiti ha interessato tutti i principali comparti ad eccezione dell'agricoltura, risultando più accentuata nelle costruzioni (-2,8%) (L'economia della Calabria, Banca d'Italia, Economie regionali, 18, 2024). Nello specifico, nel corso del 2023, le erogazioni dei finanziamenti al settore agricolo per l'acquisto di immobili rurali in Calabria sono aumentate del 44,9% rispetto al 2022 e, sono state pari a 8,9 milioni di euro (3,2% sul totale Italia e 21,9% su mezzogiorno). Esse rappresentano il 23,5% del totale dei finanziamenti concessi al settore agricolo. Oltre il 70% dei finanziamenti concessi (pari a circa 26,5 milioni di euro), con un incremento del 4,9% rispetto al 2022, sono stati rivolti all'acquisto di macchine ed attrezzi vari. Il restante 6%, ovvero 2,3 milioni di euro (-39,2% rispetto al 2022) invece, è destinato all'acquisto di fabbricati non residenziali rurali. Questi dati confermano la costante crescita degli acquisti di immobili rurali registrata nel corso degli ultimi dieci anni.

## 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Si sta affermando un mercato parallelo a quello fondiario che punta sullo sviluppo edilizio. Le aree della Piana di Sibari in provincia di Cosenza e quelle costiere tirreniche e periurbane (in particolare l'area intorno alla città di Vibo Valentia) sono sempre più controllate in maniera esclusiva dalle società immobiliari e dalla criminalità organizzata, soggetti dotati di capacità finanziarie ben maggiori di quelle degli agricoltori. Da più parti viene lanciato l'allarme della sottrazione di suolo all'agricoltura che minaccia di cancellare il confine tra città e campagna, come sta succedendo anche in aree particolarmente vocate (Piana di Sibari) alla produzione di prodotti agricoli e caratterizzate da un'agricoltura multifunzionale (integrazione tra cultura, turismo ed enogastronomia).

In Calabria allo stato attuale non c'è una richiesta di terreni per il fotovoltaico a terra. Si attendono le linee guida che il Ministero deve emanare per capire meglio come si può intervenire e quali vincoli vengono posti (es. ampiezza superficie e coltivazione ammessa). La misura del PSR (6.4.2) che consentiva un contributo per la produzione di energia ma non a terra, ha avuto 6 beneficiari per un contributo di 568 mila euro a fronte di 10 domande presentate.

Un impianto fotovoltaico su terreno agricolo o industriale, con pannelli solari installati a terra, oggi può garantire una rendita annuale fino a 2000/4000 euro per ettaro.

Relativamente al settore energetico la Calabria (Deliberazione di Consiglio Regionale n. 134 del 01/08/2016) ha adottato il Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico - QTRP - che costituisce lo strumento attraverso il quale la Regione dovrebbe perseguire l'attuazione delle politiche di Governo del Territorio e della Tutela del Paesaggio. Per adesso si punta alle comunità energetiche la cui attuazione è stata normata dalla Legge regionale n. 25 del 19 novembre 2020, successivamente modificata con la Lr n.2 del 23 aprile 2021. La Deliberazione di Giunta Regionale n. 122 del 28/03/2022 ha approvato il Programma Regionale Calabria FESR/FSE plus 21-27. Il programma prevede 5 Obiettivi di Policy (OP), in particolare l'OP2 mira, tra l'altro, a programmare investimenti finalizzati al risparmio energetico, alla promozione della produzione e consumo di energia da fonti rinnovabili. Un'azione specifica all'interno dell'OP2 è dedicata al Sostegno e diffusione delle Comunità Energetiche.

Tale azione intende promuovere la produzione e consumo locale dell'energia focalizzando gli interventi nei Comuni al di sopra dei 5.000 abitanti in complementarità con quanto previsto dal PNRR. Gli interventi (promossi da Comuni o unioni di Comuni) oggetto di finanziamento, riguarderanno principalmente la realizzazione degli impianti di produzione e accumulo a servizio delle Comunità Energetiche Rinnovabili.

Il bando mette a disposizione 1,5 milioni di euro per supportare la creazione di Comunità Energetiche Rinnovabili favorendo il coinvolgimento di famiglie in difficoltà economica.

La regione Calabria ha aggiornato la legge regionale sulle Comunità Energetiche Rinnovabili (Lr Calabria 19 maggio 2023, n. 20) prevedendo un tavolo tecnico, attività di trasparenza e di valutazione delle Comunità, le aree idonee e un portale informativo dedicato (Calabria energia), con cui la Regione fornirà assistenza tecnica e supporto alla promozione delle comunità energetiche. Per la nuova norma, è stato individuato un nuovo titolo, sostituendo il precedente (Promozione dell'istituzione delle Comunità energetiche da fonti rinnovabili) con *"Promozione e sviluppo sostenibile di un sistema regionale di Comunità di energia rinnovabile (CER) in Calabria per perseguire l'autoconsumo e l'autonomia energetica"*.

La Lr. 20/2023, tra le altre novità, stabilisce che le CER, in sostituzione del bilancio energetico, dovranno adottare il bilancio di sostenibilità, al fine di comunicare la qualità della vita nelle comunità energetiche e sollecitare la partecipazione dei cittadini.

Si prevede che entro 90 giorni dalla data della loro costituzione, le CER dovranno adottare il bilancio di sostenibilità redatto con finalità informative secondo i principi di *European Label of Governance Excellence (ELoGE)* per: comunicare ai propri stakeholders gli impatti prodotti (dalle scelte politiche e gestionali) sulla qualità della vita all'interno della comunità; valutare la coerenza tra quanto programmato e quanto realizzato; favorire la trasparenza dell'agire amministrativo; attivare un nuovo sistema di governance locale a responsabilità diretta con alla base *l'accountability* energetica.

La nuova legge specifica che lo sviluppo delle CER sarà incentivato con i protocolli di intesa e collaborando con i distributori locali di energia e con il GSE per facilitare la costituzione e il regolare funzionamento.

## 6. Aspettative future del mercato

Il mercato fondiario aspetta le novità che saranno dettate dalla riforma della PAC e dalla normativa nazionale in tema di politiche fondiarie. In generale, in Calabria si cerca di sostituire i

premi PAC del primo pilastro con le domande di aiuto delle misure a superficie (come gli interventi per biologico ed integrato i cui importi ad ettaro sono molto più alti).

La guerra Ucraina-Russia sta mettendo in crisi soprattutto la zootecnia da carne a causa della mancanza di materie prime. Il problema della mancanza di manodopera straniera per la raccolta dei prodotti è stato risolto con la fine della pandemia.

Ci saranno ripercussioni pesanti sulla capacità di ripresa di un'economia già in sofferenza per la pandemia. Anche l'aumento dei costi di produzione con l'aggiunta della mancanza di materie prime per l'alimentazione animale sono esempi di un contesto in allarme di cui soffre il settore agricolo e agroalimentare.

I nuovi ecoschemi (domande a superficie piano strategico nazionale della PAC), ad eccezione dell'ecoschema 3 (oliveti paesaggistici), secondo i testimoni intervistati, sembra che non trovino parere favorevoli tra gli olivicoltori, nonché l'aumento dei costi di produzione sta spingendo verso l'abbandono della coltura.

Le proposte progettuali per la creazione di Comunità Energetiche Rinnovabili, presentate esclusivamente da associazioni (riconosciute o non riconosciute), cooperativa sociale o loro consorzio, enti ecclesiastici, fondazioni, imprese sociale (nelle diverse forme previste dal D. Lgs. n. 112/2017), dovevano essere inoltrate entro il 21 settembre 2022 mediante apposita piattaforma on-line e potevano ricevere un contributo massimo di € 150.000.

Il 6 dicembre 2023 sono stati comunicati gli esiti del bando che hanno portato alla nascita di 9 nuove comunità energetiche e sociali al Sud. Purtroppo, tra esse non vi è alcuna nuova comunità energetica in Calabria. Le iniziative finanziate sono così distribuite: 4 in Campania, 2 in Puglia, 2 in Sicilia e una in Basilicata.

Nel corso del 2023 non è stato emanato nessun nuovo bando relativo alla concessione di contributi per la realizzazione di interventi di efficienza energetica.

---

# SICILIA

---

di Ida Agosta e Marinella Paci

## 1. Quadro generale

I mutamenti del quadro legislativo comunitario hanno, nel corso degli ultimi decenni, perpetuato un diffuso senso d'incertezza nel mondo agricolo siciliano. Gli agricoltori dell'isola, abituati a confidare su aiuti economici pubblici, più o meno importanti, spesso indispensabili alla realizzazione di un utile d'impresa accettabile, si sono sentiti minacciati dalla politica portata avanti nel tempo dall'Unione Europea, già a partire dalla Riforma Fischler (2003). Così, lo smantellamento del noto sistema di sostegno alle produzioni, gli interventi orientati a favorire un'agricoltura multifunzionale attenta alla qualità e competitiva sul mercato, l'introduzione di regole obbligatorie volte al rispetto dell'ambiente sono stati percepiti come fattori turbativi. A peggiorare la situazione si sono aggiunti i ritardi nell'accreditamento dei premi relativi alle misure del PSR Sicilia 2014-2022, la crisi economica del Paese, iniziata quindici anni fa e ancora non superata, l'aumento dell'inflazione, nonché l'avvento della nuova programmazione, con la definizione del PSN e la rideterminazione dei pagamenti diretti.

Inoltre, i tragici eventi, legati al protrarsi della guerra in Ucraina, allo scoppio del conflitto in Medio Oriente, alla crisi nel Mar Rosso, oltre a generare una forte instabilità politica, stanno condizionando le dinamiche economiche e commerciali della maggior parte dei paesi europei, con un pesante carico di incognite e inquietudini.

Nonostante la percezione di un contesto generale negativo e la constatazione di problemi economici legati alla volatilità dei prezzi dei prodotti e all'aumento dei costi dei mezzi tecnici, resta forte il sentimento di attaccamento alla terra. L'agricoltura rappresenta pur sempre una fonte di sostentamento e di lavoro che, in mancanza di valide alternative, può svolgere la funzione di ammortizzatore sociale. In qualche modo, anche la pandemia e le guerre hanno contribuito a consolidare la concezione di "*Proprietà fondiaria = Bene rifugio*".

Il mercato fondiario siciliano, nel corso del 2023, mostra una sostanziale staticità, senza differenze significative per provincia, laddove non si individuano usi specifici o particolari caratterizzazioni. Di contro, gli areali con spiccate tipizzazioni, come le pendici dell'Etna o le isole di Pantelleria e di Salina, dove viene praticata una vitivinicoltura di alto pregio, ovvero la zona orientale dell'isola, dove agrumicoltura e frutticoltura subtropicale sono in grado di esprimere qualità, continuano a suscitare interesse su larga scala. Pur nelle difficoltà, seguitano a mostrare una discreta vitalità le attività di diversificazione aziendale, quali agriturismo, fattorie didattiche, agricoltura sociale. Resta confermata, da parte delle nuove leve, l'attenzione nei confronti dei terreni nei quali poter praticare un'agricoltura di standard elevato, innovativa e multifunzionale.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Nel corso del 2023 il numero complessivo delle compravendite è stato piuttosto limitato. La domanda si è mantenuta su livelli analoghi a quelli dell'anno precedente. Del resto, pur in un contesto economico nazionale piuttosto stabile, con il PIL che segna +0,9% in termini reali<sup>31</sup>, l'agricoltura stenta rilevando una contrazione del Valore aggiunto (-2,5%). Di fatto, gli investimenti in campo agricolo avvengono in un clima di comune prudenza. Dall'analisi dei valori medi fondiari

---

<sup>31</sup> Valori concatenati con anno di riferimento 2015

rilevati nel 2023, emergono, per tutte le tipologie colturali, variazioni molto contenute, che non superano, in media, il 2%. Dato che messo a confronto con il tasso di inflazione definito dall'Istat per lo stesso anno, pari a +5,7%, rileva una perdita del valore reale dei terreni agricoli siciliani.

Dalle interviste ai testimoni contattati per lo svolgimento dell'indagine è stato possibile dedurre quanto di seguito riportato.

Una rinnovata e discreta attrazione suscitano gli appezzamenti situati nelle vicinanze dei siti turistici (Cefalù, Castelbuono, Menfi, Sciacca, zona costiera del Catanese, del Messinese e del Siracusano) dotati di spiccata suscettività extra agricola, mentre nelle isole minori (Pantelleria, Eolie, Ustica) permane l'interesse per piccoli/piccolissimi appezzamenti, che alla destinazione turistica affiancano quella agricola per produzioni di qualità e/o di nicchia (passito, malvasia, capperi, lenticchie), per i quali vengono sborsate cifre consistenti (100.000-140.000 euro/ha per vigneti a Pantelleria).

I terreni siti a ridosso delle fasce costiere, i seminativi irrigui, gli oliveti specializzati irrigui, i terreni a vocazione fruttifera e gli appezzamenti pedemontani dell'Etna rientrano tra le tipologie di terreno maggiormente richieste. Nel Catanese, nel Messinese e nel Siracusano permane notevole la domanda di agrumeti, soprattutto limoneti.

Anche nel 2023 i terreni di qualità sono stati valutati positivamente. Le quotazioni fondiarie più significative sono riferite ai terreni irrigui, richiesti in appezzamenti di piccole e piccolissime dimensioni, per la coltivazione di ortaggi; si va da un minimo di 25.000 a un massimo di 53.000 euro/ha, con medie intorno a 35.000 euro/ha, a seconda dell'area di riferimento. Continua a restare viva l'attenzione nei confronti dei vivai, soprattutto di quelli delle aree del Messinese, con valori che spesso superano i 150.000 euro/ha e punte anche di 250.000 euro/ha. Quotazioni elevate hanno mantenuto i vigneti DOC ubicati sulle pendici dell'Etna (medie intorno a 60.000 euro/ha e punte di 95.000 euro/ha), il cui appeal non sembra mostrare segni di stanchezza, grazie allo straordinario contesto ambientale, al dinamismo e alla qualità della produzione delle cantine locali. In leggera ripresa sono apparsi gli appezzamenti frutticoli di varie aree, soprattutto pistacchietti delle colline del Platani (Agrigento) e delle pendici dell'Etna (Catania), frassinetti da manna dell'area di Castelbuono (Palermo), mandorleti di Siracusa (Avola) e delle aree interne di Agrigento e Caltanissetta. È ancora in crescita l'interesse nei confronti della coltivazione di frutta subtropicale, che va diffondendosi in varie zone costiere, spesso al posto di vecchi agrumeti, in particolare nella piana di Catania, nel Messinese, nel Siracusano, nelle campagne etnee. Le quotazioni raggiungono in media 75.000 euro/ha, con punte di 130.000 euro/ha per i casi più prestigiosi.

Restano consistenti le valutazioni degli agrumeti delle aree costiere delle province di Catania, Messina, Siracusa e Agrigento, mentre continua la crisi degli agrumeti del Palermitano. Tuttora in difficoltà i nocioleti dei Nebrodi (Messina), che non riescono a superare i problemi legati alla massiccia presenza di ghiri, animali in grado di procurare ingenti danni alle piantagioni.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

In generale il mercato fondiario, anche nel 2023, è stato caratterizzato dalla prevalenza dell'offerta sulla domanda.

Il trend discendente dei prezzi dei prodotti agricoli tradizionali ha aggravato l'effetto del rincaro di molte materie prime e mezzi tecnici, riducendo il reddito delle aziende e, di conseguenza, i capitali da investire nell'acquisto di fondi rustici da parte dei piccoli imprenditori. La combinazione tra detta condizione, scarsa sicurezza nelle campagne (furti di mezzi di produzione) ed età piuttosto avanzata degli imprenditori continua a favorire un'offerta costituita perlopiù da fondi di limitata estensione e modesto valore.

In alcuni casi, i problemi economici e di accesso al credito bancario hanno indotto gli imprenditori a vendere (o svendere), in tutto o in parte, i terreni dell'azienda per far fronte alle spese e/o a indebitamenti accesi nel corso delle ultime annate.

Con riferimento alla domanda, non si segnalano variazioni significative rispetto al recente passato e si conferma una situazione di notevole staticità. Inoltre, l'eliminazione delle agevolazioni fiscali sulle compravendite dei terreni con tassazione unica sul rogito ha causato un ulteriore rallentamento del volume degli scambi.

L'attenzione maggiore, come già detto, è stata suscitata dagli appezzamenti irrigui per la coltivazione di ortaggi, localizzati nella Sicilia orientale e lungo la fascia costiera, nonché dai terreni siti sulle pendici dell'Etna (pistacchieti e vigneti DOC). Nella Piana di Catania si registra un lieve aumento della domanda di agrumeti, mentre nella zona costiera dell'Agrigentino sembra resistere l'appezzamento per gli aranceti ricadenti nelle aree DOP (arance di Ribera). Resta buona la valutazione dei limoneti Igp, come quelli di "Interdonato", nel Messinese, e di "Limone di Siracusa". Nel Ragusano ha retto, discretamente, la domanda di terreni pascolativi per gli allevamenti zootecnici da latte, sia bovini che bufalini. Anche nelle aree delle Madonie e in quella dei Nebrodi, pascoli ed erbai mantengono una certa attrattiva. Nelle Madonie ancora discreta è la considerazione nei confronti dei frassineti.

Tra le iniziative pubbliche atte a incentivare la costituzione di basi fondiarie adeguate, c'è la Banca nazionale delle terre agricole (BTA), gestita da ISMEA. Sono previste agevolazioni per l'acquisto di terreni da parte di imprenditori agricoli, soprattutto giovani, per i quali il pagamento potrà essere corrisposto in rate semestrali o annuali, nell'arco di un periodo della durata massima di 30 anni. Giunta alla settima edizione la BTA mette in vendita 500 appezzamenti, ovvero potenziali aziende, per un totale di oltre 12 mila ettari e un valore complessivo minimo di 160 milioni di euro (base d'asta). Budget, questo, destinato esclusivamente a sostenere investimenti da parte di giovani agricoltori. I terreni sono ubicati in prevalenza al Sud. In particolare, le superfici messe all'asta sono concentrate per il 71% nel Mezzogiorno e per il 38% in Sicilia.

Inoltre, con "Generazione Terra" ISMEA finanzia fino al 100% del prezzo di acquisto di un terreno agricolo da parte di giovani (giovani imprenditori under 41, giovani *startupper* under 41 con esperienza in campo agrario dimostrata dall'appartenenza a casse previdenziali o ordini professionali, giovani under 35 con titolo di studio superiore in campo agrario o con laurea di settore). Il budget previsto per le startup presenti su tutto il territorio nazionale è di 60 milioni di euro, dei quali 25 milioni per quelle del Mezzogiorno.

#### 4. Tipo di operatori

Gli acquirenti continuano ad essere rappresentati soprattutto da agricoltori a tempo pieno, dotati di una certa disponibilità finanziaria, che investono con il principale obiettivo di ampliare la base della propria azienda. Diminuiscono, quali compratori, gli imprenditori che negli anni scorsi sono intervenuti sul mercato per colmare carenze di superficie legata ai titoli PAC.

Attivi sono apparsi i giovani agricoltori, che hanno movimentato il mercato dietro la spinta dei benefici previsti dalla PAC e degli incentivi promossi da ISMEA.

Pur con vicende alterne, tuttora ricercati sono i terreni idonei a ospitare impianti fotovoltaici. Multinazionali impegnate nel settore energetico sono pronte a investire cospicui budget per accaparrarsi i migliori siti dell'isola nei quali installare pannelli solari. Le cifre si aggirano sui 30.000 euro/ha per appezzamenti di una certa estensione (solitamente non meno di 10 ettari utili), poco acclivi ed esposti a sud.

I venditori sono soprattutto proprietari interessati a monetizzare. Alcuni di essi sono anziani agricoltori che non possono dedicarsi direttamente alla conduzione del fondo e non hanno eredi a cui trasferire le competenze, altri sono imprenditori che, al fine di contenere i costi di gestione, vendono gli appezzamenti meno produttivi o più lontani dal centro aziendale. Altri ancora sono piccoli imprenditori che, colpiti dalla crisi di mercato, non sono più in grado di ricorrere al lavoro dei salariati, e non disponendo di manodopera familiare sufficiente decidono di vendere l'azienda ormai poco competitiva. È da segnalare, infine, la presenza, tra i venditori, di imprenditori part-time che operano in settori extra agricoli e che non potendo seguire direttamente l'azienda finiscono col produrre in passivo.

Per quanto riguarda il ricorso al credito per l'acquisto di immobili rurali in Sicilia, secondo Banca d'Italia, nel 2023, i finanziamenti, raggiungono 16,4 milioni di euro (+0,9%).

I finanziamenti destinati alla meccanizzazione e all'acquisto di prodotti vari si attestano su 46 milioni di euro, evidenziando un deciso ridimensionamento rispetto al 2022 (-28%), pur continuando a intercettare la stragrande maggioranza (74%) delle erogazioni destinate all'intero settore dell'isola.

## 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Restano presenti i casi di compravendita di terreni fondiari subordinati a variazione di destinazione d'uso. In particolare, sussiste un certo interesse per piccoli appezzamenti, dotati di caseggiati, localizzati in luoghi ameni, da destinare a siti di villeggiatura, agriturismo, agriturismo. L'interesse maggiore è intercettato dalle isole minori, dove la domanda di lotti agricoli con suscettività turistica, è molto alta, a fronte di un'offerta limitata. Relativamente consistente è l'attenzione nei confronti delle campagne a ridosso delle aree urbane, da sfruttare a fini residenziali.

Nel corso del 2023 viene confermato l'interesse nei confronti dell'agro-fotovoltaico. Per la Sicilia sono stati presentati numerosi progetti che, per ottenere l'autorizzazione a procedere, sono stati sottoposti, a seconda della dimensione, al vaglio regionale (meno di 10 megawatt) o nazionale (più di 10 megawatt).

Il 12 febbraio 2022 la giunta regionale ha approvato definitivamente il Piano energetico ambientale della Sicilia (Pears 2030). Il documento stabilisce le regole per le nuove centrali da fonti rinnovabili disponendo che un terzo dei nuovi impianti possa essere realizzato su terreno agricolo e si pone l'obiettivo di raggiungere, nel 2030, una produzione di "energia pulita" di oltre 13 TWh (dei quali quasi 6 TWh da fotovoltaico), pari a circa il 69% dell'energia complessivamente prodotta nell'isola. Va sottolineato che, per quanto riguarda il fotovoltaico, più della metà dei progetti autorizzati in Italia nel 2023 riguardano la Sicilia. A partire dal 2019 la Regione Siciliana ha autorizzato impianti per 5,9 GW, dei quali oltre 3 GW relativi al solo 2023. Secondo la società Terna, la Sicilia è la prima regione anche per richieste di concessione, che ammontano a 812, per una potenza di 41,70 Gw.

Recentemente, il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE), con specifico decreto (n. 158 del 22/05/2024), ha espresso parere favorevole di compatibilità ambientale (VIA) alla realizzazione dell'impianto agrivoltaico denominato "Iudica" da 78 MW in provincia di Catania ed Enna.

A maggio 2023 è stato inaugurato il più grande parco agro fotovoltaico costruito in Italia. L'impianto, realizzato in provincia di Trapani (Mazara del Vallo), dall'azienda Engie, su 113 ettari, prevede che l'energia prodotta (76 Mw) venga immessa nella rete nazionale italiana e venga utilizzata per 80% da Amazon, partner dell'iniziativa, e per il 20% da utenze domestiche.



Il ruolo dell'isola nel campo delle rinnovabili viene evidenziato anche dal progetto "TANGO"<sup>32</sup> (Italian GigafactOry) che dovrebbe portare la 3Sun gigafactory di Catania a diventare la più grande fabbrica di moduli fotovoltaici bifacciali (pannelli solari) d'Europa, con una capacità di 3 gigawatt l'anno (contro quella attuale di 200 megawattora), per un investimento totale di circa 600 milioni di euro.

## 6. Aspettative future del mercato

Rispetto all'anno precedente, nel 2023 non sono state segnalate nuove prospettive degne di nota. Infatti, non sono stati individuati elementi in grado di ravvivare, in modo sostanziale, il mercato fondiario siciliano del prossimo futuro. La maggior parte degli operatori restano in attesa di un cambiamento favorevole della congiuntura economica generale e intanto confidano nelle opportunità offerte dalle politiche regionali e comunitarie.

È opinione diffusa tra gli intervistati che le potenzialità esprimibili dalla Sicilia in fatto di produzioni agroalimentari di elevato standard qualitativo siano notevoli, soprattutto quando queste sfruttano le peculiarità del territorio. Basti pensare all'unicità dei vini dell'Etna, dell'arancia rossa del Catanese, dei pistacchi di Bronte (Catania). L'areale Etneo è un esempio particolarmente virtuoso, in quanto a capacità di saper conciliare le caratteristiche pedo-climatico-ambientali naturali dei luoghi alle abilità manageriali e imprenditoriali degli operatori. Le eccellenze produttive sono spesso affiancate dallo sviluppo di attività connesse, anch'esse di alto livello (enoturismo, percorsi gastronomico-culturali, resort a tema, ecc.) in grado di produrre notevole plusvalore. L'auspicio è che detta realtà possa essere replicata anche in altre zone dell'isola. Casi di abile aggregazione di competenze ai quali guardare, benché non facilmente riproducibili altrove, si ritrovano nelle isole minori, dove l'agroindustria (con Malvasia delle Lipari DOC, Passito di Pantelleria DOC, Capperi di Pantelleria Igp), sfrutta l'indotto turistico e viceversa.

Un comparto sul quale insistere è il biologico, che in Sicilia trova le condizioni ambientali ottimali per la sua attuazione. Da più parti giunge la richiesta di creazione di marchi a carattere regionale.

Per rinsaldare i mercati e attrarre nuovi operatori si cerca di puntare anche sulla rivitalizzazione delle campagne e delle aree rurali individuando percorsi di animazione locale, capaci di innescare processi di sviluppo economico e sociale.

Di contro, eventi esterni, quali il perdurare della guerra in Ucraina, e la crisi nel Mar Rosso, esercitano pesanti pressioni sulle attività produttive, soprattutto su quelle che ricorrono a importanti impieghi di mezzi tecnici d'importazione e/o che commercializzano sui mercati internazionali. La dipendenza dall'estero per materie prime ed energia rende l'Italia particolarmente vulnerabile e la prospettiva di una guerra lunga ed estenuante preoccupa mercati e imprese. In tale contesto, anche il settore primario mostra apprensione e crescente tensione.

---

<sup>32</sup> Tango è uno dei sette progetti selezionati dalla Commissione Ue nell'ambito del primo bando dell'Innovation Fund, dedicato ai grandi investimenti. Si è aggiudicato il finanziamento per un importo massimo di 118 milioni di euro.

---

# SARDEGNA

---

di Federica Floris e Gianluca Serra

## 1. Quadro generale

Nel 2023 il mercato fondiario regionale risulta stabile e non mostra evoluzioni apprezzabili rispetto all'anno precedente. I valori fondiari segnano un lieve aumento dello 0,2% e il livello degli scambi è rimasto invariato ed il rapporto fra domanda e offerta ha mostrato un generale equilibrio. Tuttavia, in alcune aree, soprattutto nella parte meridionale dell'Isola, si riscontra una prevalenza della domanda seppur un minore livello degli scambi.

È noto come il mercato dei terreni abbia risentito notevolmente della crisi che ha investito in generale l'economia, con ripercussioni più incisive nel settore dell'agricoltura. Sono proseguite, nel 2023, diverse iniziative promosse dalla Regione per fronteggiare la crisi socioeconomica generata prima dalla pandemia e successivamente dal conflitto Ucraina-Russia causando principalmente l'aumento dei costi energetici. Gli interventi messi in campo hanno la finalità di promuovere la crescita economica e sociale attraverso la costituzione di fondi, sottoscrivere convenzioni con intermediari al fine di sostenere e agevolare gli investimenti, istituire sussidi diretti promuovendo anche interventi finalizzati a ridurre il peso della burocrazia.

Nello specifico sono state prorogate tutte le scadenze dei bandi PSR e implementati diversi bandi della nuova programmazione CSR Sardegna 2023-2027 e delle procedure contributive e fiscali, i voucher per i lavoratori, prorogati gli adempimenti relativi alla formazione e incentivate misure di liquidità per le imprese. Infatti, di concerto con Sfirs e ABI sono stati creati interventi vantaggiosi per le imprese sarde al fine di consentire ai produttori la richiesta di anticipazioni sui contributi comunitari a tassi bassissimi.

Infine, l'andamento climatico anomalo del 2023 con il fenomeno della siccità iniziato già nell'estate dell'anno precedente, ha contribuito a mettere in ginocchio l'intero comparto agricolo, soprattutto il settore vitivinicolo, compromettendo in parte le produzioni agricole.

L'economia agricola regionale risente anche della crisi economica generale: la globalizzazione ed i suoi effetti si ripercuotono anche sul settore primario che risulta, infatti, sempre più indifeso con conseguenze che si ripercuotono negativamente sugli investimenti basati sull'acquisto di terra. Secondo la maggior parte dei testimoni intervistati, l'inflazione non ha avuto un effetto diretto sul mercato dei fondi agricoli, o almeno non immediatamente riscontrabile nel 2023. Tuttavia, alcuni stakeholder hanno riscontrato valori leggermente in aumento, soprattutto per alcune tipologie di terreni.

## 2. Tendenze a livello territoriale

Rispetto al complessivo andamento del mercato fondiario regionale, le singole realtà territoriali non sembrano mostrare, in genere, elementi di particolare distinzione, tranne che per alcune zone e tipologie di terreno. Nelle aree interne il prevalente indirizzo pastorale alimenta la richiesta di terra da utilizzare per il pascolo e, in minor misura, per la coltivazione foraggera. Nonostante questo, non si evidenzia un sostanziale aumento delle transazioni a causa del mancato raggiungimento di un accordo economico tra le parti.

In alcuni casi l'aumento delle quotazioni è da considerarsi come l'effetto di una accresciuta valutazione dei fondi conseguente a specifici eventi locali piuttosto che il risultato di effettive

transazioni. Ci si riferisce in particolare ai vigneti delle aree vocate, nelle quali la concessione di diritti, superata dalle nuove autorizzazioni al reimpianto, o la denominazione di origine protetta e controllata hanno fatto lievitare i valori unitari di fondi che difficilmente saranno oggetto di compravendita.

A livello regionale si segnala un aumento dei seminativi non irrigui nella provincia di Carbonia-Iglesias e un aumento dei pascoli nella provincia del Medio Campidano del 5,4%. Tale situazione potrebbe essere riconducibile alla ricerca di seminativi e pascoli al fine di allargare la base fondiaria nelle aziende zootecniche. Nella provincia di Oristano si avverte un aumento degli oliveti del 4,7%. La provincia di Cagliari risente di un decremento per i seminativi irrigui e gli agrumeti, rispettivamente del 5,9% e del 5,1%, il primo riconducibile al ridimensionamento dei prezzi del grano duro, il secondo molto probabilmente alla crisi del mercato interno.

Nella *provincia di Cagliari* l'andamento dei valori fondiari presenta un andamento negativo: si riscontra un decremento medio del 3% circa attribuibile agli oliveti. Ulteriori decrementi del 2,1% sono stati riscontrati per i seminativi non irrigui. Mentre incrementi di valore si sono avuti per i vigneti DOC del 2,2% circa, nelle zone del basso Campidano, nel Parteolla e nelle Colline della Trexenta, spinti soprattutto dalle produzioni di qualità e di particolare pregio. Le quotazioni più significative dei seminativi si attestano mediamente intorno ai 17.000, con punte di 23.000 euro/ettaro, per quelli irrigui, e ad un valore medio di 7.500/8.000 euro ettaro per quelli non irrigui. Nella zona del basso Campidano e del Parteolla le quotazioni riscontrate per vini di qualità DOC e IGT oscillano mediamente da 27.000 a 34.000 euro/ettaro.

Nella *provincia del Medio Campidano* si registra un andamento positivo delle quotazioni per i pascoli intorno al 5%, e in leggero aumento del 1% i seminativi irrigui. Alcune differenze di quotazioni sono state riscontrate tra zone interne e colline litoranee a nord di Iglesias, dove i seminativi irrigui si attestano intorno ai 15.000 euro/ettaro e quelli asciutti intorno a 9.000 euro/ettaro.

La *provincia di Carbonia-Iglesias*, pur segnando un andamento positivo delle quotazioni dei pascoli (+4,6%) e dei seminativi non irrigui (+5,4%), dovuto principalmente all'aumento di richiesta per la coltivazione di foraggio e pascolo di aziende ad indirizzo pastorale, non ha mutato i prezzi che sono rimasti sostanzialmente stabili tra da 7.000 a 8.000 euro/ettaro per i seminativi asciutti e 3.000-4.000 euro/ettaro per i pascoli e prati permanenti. La variazione positiva dei vini di qualità DOC si attesta intorno al 3,3% il cui valore oscilla tra i 10.000 e i 15.000 euro/ettaro, tra le colline litoranee e meridionali del Sulcis.

Nella *provincia di Nuoro* si registra un andamento stabile, è diminuita la richiesta di seminativi da destinare a prati e prati permanenti che segnano un decremento medio del 1,2%. Il fenomeno si è riscontrato maggiormente nella parte centro-orientale tra le colline litoranee di Posada e Orosei. Permangono stabili le quotazioni dei boschi legate più ad un valore ambientale che ad una reale redditività, soprattutto per quanto concerne le sugherete il cui settore in crisi attende da anni interventi di valorizzazione. Le quotazioni maggiori a livello provinciale si attestano, per i seminativi, intorno ai 12.000 euro/ettaro. Tale quotazione aumenta spostandosi verso le colline litoranee di Dorgali dove i terreni assumono più un valore paesaggistico/turistico. Stesso andamento si riscontra per i vigneti di qualità, le cui quotazioni si aggirano mediamente intorno ai 16.000 euro/ettaro nelle zone interne del nuorese, con punte di 20.000/23.000 nelle zone a est del Supramonte e delle colline litoranee di Dorgali. Anche gli oliveti in questa zona assumono valori intorno a 18.000 euro/ettaro.

Nella *provincia dell'Ogliastra*, una maggiore richiesta di pascoli e prati pascoli nella parte a sud della provincia ha evidenziato un andamento positivo intorno al 3% nell'area del Gennargentu Orientale, i cui valori si attestano intorno ai 3.500-5.000 euro/ettaro. Prosegue l'andamento

positivo dei vigneti DOC nella zona del Cannonau pur riscontrando problematiche ormai storiche quali appezzamenti ubicati in pendio e in aree acclivi talvolta irraggiungibili con mezzi meccanici adeguati, i cui valori si affermano sui 16.000 euro/ettaro che possono raggiungere e, in alcuni casi, superare i 20.000 euro/ettaro nelle zone a valle la cui giacitura si presenta pianeggiante. Infine, gli oliveti hanno segnato, nella stessa area, un incremento positivo di poco superiore al 5%.

La *provincia di Oristano* si presenta con una situazione variata rispetto all'anno precedente per quanto concerne gli oliveti, i quali mediamente hanno avuto un incremento di poco inferiore al 5%. Il fenomeno è più evidente nella pianura del Tirso Inferiore e nel Campidano di Oristano le cui quotazioni si attestano intorno ai 15.000 euro/ettaro con punte oltre i 20.000 euro/ettaro nelle colline litoranee di Bosa. Rimangono stabili i seminativi irrigui nella parte centrale del Campidano di Oristano, le cui quotazioni più significative oscillano tra 12.000 euro/ettaro della collina interna a quasi 24.000 euro/ettaro della pianura, dove la situazione in termini di strutture e infrastrutture è ben diversa. Sempre nella zona vitivinicola vocata del Campidano di Oristano, per i vigneti DOC, si riscontrano valori che variano dai 9.000 euro/ettaro della pianura del Tirso Inferiore ai quasi 20.000 euro/ettaro della collina litoranea sino ad arrivare a nord della Planargia. Rimane immutata la situazione per le floricole e vivai le cui quotazioni oscillano tra i 14.000 euro/ettaro nelle colline del Marghine e del Sarcidano ai quasi 25.000 euro/ettaro nel Campidano di Oristano.

Nella *provincia di Sassari*, invece, le ortofloricole e vivai registrano andamenti negativi medi del 2,5%, le quotazioni più importanti si attestano intorno ai 25.000 euro/ettaro nella pianura di Sassari e zone limitrofe al centro urbano. Si registrano, inoltre, incrementi medi dal 2,5%, riferibili ai vigneti DOC, sino a 3,8% per vigneti per uva da tavola, nelle colline dell'Anglona e della Pianura di Sassari tra Alghero, Olmedo e Sorso. I valori minimi si riscontrano nelle colline interne con circa 11.000 euro/ettaro, mentre i valori massimi sono meritevoli in pianura e nelle colline litoranee con punte dai 18.000 a oltre 20.000 euro/ettaro. Anche i seminativi irrigui e non irrigui hanno avuto un incremento medio intorno al 3%, i cui valori si asseriscono tra gli 8.000 euro nella collina interna sino ai 16.000 euro/ettaro della pianura per i seminativi irrigui e dai 6.000 euro/ettaro delle colline del Logudoro Occidentale sino a poco meno di 12.000 euro/ettaro della pianura di Sassari. Infine, il valore degli oliveti sulle colline litoranee dell'Alto Temo si attestano intorno ai 15.000 euro/ettaro che raggiungono i 23.000 euro/ettaro nella pianura della Romangia e dell'Anglona.

In *provincia di Olbia-Tempio*, la situazione è mutata in negativo rispetto all'anno precedente, in particolare i boschi registrano un decremento del 2,2% dovuto principalmente alla crisi del settore del sughero, poca manodopera esperta disponibile e poco valorizzato il prodotto finale. Le quotazioni medie di una sughereta si aggirano intorno ai 2.500 euro/ettaro delle zone litoranee e collinari sino a poco più di 5.000 euro/ettaro nelle zone di montagna. Sono calati anche i pascoli con una percentuale media dell'1,3. Resistono i vigneti DOC nella zona del Vermentino, i cui valori minimi si aggirano intorno ai 22.000 euro/ettaro per arrivare a punte di 29-30.000 euro/ettaro. Si registrano, infine, lievi decrementi per gli agrumeti localizzati nella zona delle Baronie. I valori minimi si riscontrano nelle colline litoranee di Castelsardo (15.000 euro/ettaro) e nelle colline interne dell'Alto Coghinas per i valori massimi (18.000 euro/ettaro). Stabili gli oliveti che segnano valori compresi tra i 9.000 e i quasi 14.000 euro/ettaro.

### 3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Alcuni fattori congiunturali tendono ad accentuare la tradizionale staticità del mercato fondiario della Sardegna. In linea generale il livello degli scambi, rispetto all'anno precedente, è risultato invariato, con una leggera flessione negativa nella provincia di Sassari. La domanda è stata prevalente in quest'ultima e nella provincia del Medio Campidano; nelle rimanenti province

è stato osservato un sostanziale equilibrio. Nel 2023 si conferma quindi una sostanziale parità tra domanda e offerta, anche se i nuovi imprenditori giovani sono desiderosi di investire nel fattore terra, ma comunque frenati all'acquisto e alla realizzazione dei miglioramenti fondiari a causa della burocrazia, dell'attuale Piano paesaggistico regionale e l'approvazione dei piani urbanistici dei Comuni che hanno di fatto bloccato il mercato fondiario nelle aree costiere e in quelle a esse limitrofe.

Nel settore orticolo, il confronto tra la grande distribuzione organizzata e gli imprenditori agricoli ha determinato degli squilibri, in quanto la GDO realizza dei prezzi di vendita al dettaglio spesso poco remunerativi per i produttori che pertanto non vedono ricompensato adeguatamente il proprio lavoro.

Nella provincia di Oristano e dell'Ogliastra si riscontra una diminuzione del volume degli scambi, mentre lo stesso è risultato più attivo nella provincia di Sassari e in parte in quella di Cagliari: nel resto del territorio regionale vi è stato un sostanziale equilibrio.

L'erogazione dei pagamenti comunitari ha da sempre, almeno in parte, condizionato la richiesta di alcune tipologie di terreni beneficiari dei contributi stessi. Attualmente l'incertezza sulla rimodulazione dei pagamenti diretti, che presumibilmente genererà nell'isola una diminuzione dell'importo complessivo percepito da ciascuna azienda agricola, ha provocato anch'essa una stasi del mercato delle compravendite, perlomeno fino a quando non si avranno notizie certe sull'applicazione dei regolamenti della PAC 2023-2027.

Numerosi interventi atti a migliorare la situazione di stallo di natura fiscale, previdenziale e di contenimento dei costi, sono stati portati avanti anche nel 2023 seppur con molta fatica, e attualmente vengono promosse azioni di sostegno destinate a migliorare il reddito degli agricoltori e contribuire all'occupazione e all'inclusione sociale nelle aree rurali. Qualche sporadica contrattazione è andata a buon fine tramite finanziamenti dell'ISMEA inerenti al riordino fondiario, attraverso agevolazioni per i giovani agricoltori, mutui a tasso zero e garanzie rilasciate dall'Istituto per l'accesso ai finanziamenti bancari.

Sono tanti gli addetti ai lavori tra agricoltori, allevatori e associazioni di categoria, che chiedono a gran voce misure ed azioni che sviluppino ricerca ed innovazione, aggregazione fondiaria e sostegno alla competitività. In questa direzione si colloca il progetto di programmazione territoriale pensato allo scopo di creare una rete di impresa per incrementare la competitività turistica attraverso l'eccellenza enogastronomica, la ricettività e l'offerta escursionistica.

Non risultano, infine, transazioni della Banca della terra, che abbiano avuto ripercussioni sul mercato regionale fondiario.

#### 4. Tipo di operatori

L'offerta è sostenuta da imprenditori agricoli in pensione, privi di eredi interessati a proseguire l'attività e da proprietari terrieri non agricoltori, occupati in altri settori economici.

Le figure interessate all'acquisto sono, nella maggioranza dei casi, nuovi imprenditori agricoli e imprese agricole consolidate nel mercato, con sufficiente liquidità da consentire l'ampliamento della propria base aziendale sulla quale realizzare impianti innovativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Gli imprenditori cercano nella multifunzionalità una fonte alternativa di reddito, soprattutto in quei settori maggiormente in crisi, ossia cerealicolo, bovino da carne e da latte e suinicolo. Nella maggior parte dei casi la contrattazione è stata diretta tra le parti o facilitata da altro agricoltore o dal consulente aziendale con buona conoscenza dell'immobile oggetto di vendita. Risultano inoltre attivi gli allevatori delle aree interne, attenti a ridurre i costi di produzione e ampliare la superficie aziendale per poter usufruire dei benefici previsti dal Piano di

Sviluppo Rurale (PSR). Infatti, il PSR, tramite le misure relative all'indennità compensativa, al benessere animale e alla produzione integrata, contribuisce a compensare gli svantaggi naturali delle zone interne e montane. Sostengono la domanda anche gli allevatori di bovini da latte, soprattutto nella zona di Arborea seppur in forte crisi finanziaria, interessati ad ampliare le proprie aziende acquisendo superfici che consentono di rispettare i vincoli previsti dalla Direttiva nitrati.

L'interesse riscontrato in precedenza per la richiesta di terra, da parte di giovani imprenditori per la coltivazione di cannabis light, si è ridotto nel 2023. Una moderata attenzione si riscontra da parte di società di broker interessate all'acquisizione di seminativi irrigui e non irrigui per la realizzazione di parchi agro-fotovoltaici.

Si è rilevato anche qualche sporadico caso di investitori extra-agricoli che acquistano appezzamenti di terra da destinare ad uso privato con l'intenzione di aumentare la volumetria, soprattutto nelle zone costiere caratterizzate da indici volumetrici contenuti.

Secondo i dati pubblicati dalla Banca d'Italia, nel 2023 le erogazioni di credito per mutui agrari in Sardegna, sono leggermente diminuite (-3%) rispetto al 2022 attestandosi a poco più di 39 milioni di euro. Quasi 15 milioni sono stati destinati all'acquisto di immobili rurali, i quali fanno segnare una variazione negativa del 10,3%, in tendenza con l'anno precedente. Anche nel complesso nazionale gli investimenti relativi agli immobili rurali segnano una variazione negativa (- 19,1%), più marcata rispetto al dato regionale. Il totale dei finanziamenti nazionali destinati all'agricoltura è diminuito dell'11,8%, in linea con quello sardo.

## 5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Da tempo il mercato fondiario è oggetto d'interesse da parte di imprenditori turistici e/o edili, che causano un forte aumento dei prezzi per i fondi situati in aree costiere e sub-costiere, entrando in concorrenza con gli agricoltori. Il fenomeno si accentua notevolmente per quei terreni che dal punto di vista agrario hanno scarse possibilità di sfruttamento per le loro caratteristiche intrinseche, i cui valori unitari risultano, però, decisamente superiori rispetto ad analoghe realtà agrarie prive di interesse turistico-residenziale. Si tratta di terreni agricoli soggetti a vincoli d'uso, oltre che paesaggistici. In tale ottica la presenza degli aspetti panoramici, ad esempio, esalta il valore di un terreno, il quale, pure con destinazione urbanistica agricola, viene considerato edificabile e come tale assume valori superiori.

Negli ultimi anni, in particolare nel 2016, l'area archeologica di "Mont'ePrama" in agro di Cabras nella provincia di Oristano è interessata da nuovi scavi e nuove scoperte. Proprio nel 2022 sono stati rinvenuti due nuovi torsi di Giganti, il cui recupero consente di proseguire nelle ricerche con l'apertura di un nuovo cantiere di scavo. L'antica necropoli è destinata ad ampliare la sua delimitazione territoriale che, attraverso nuove aree di saggio e scavi, abbraccia terreni circostanti di proprietà privata in zona agricola. Tale situazione in vista di un eventuale vincolo o esproprio ha influenzato i valori delle aree confinanti con medie che superano i 30.000 euro/ettaro per tipologie di seminativi non irrigui, prati e pascoli.

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), finora limitato agli ambiti costieri con alcune estensioni verso l'interno dell'isola, è stato integrato e aggiornato nel 2007, ponendo nuovi limiti in termini di superficie minima edificabile per quei soggetti non imprenditori agricoli. E' recente la notizia che l'Assessorato degli Enti Locali ha comunicato al Ministero che, in ottemperanza all'art. n. 11 della L.R. 4/09, procederà all'aggiornamento della cartografia del PPR con la delimitazione di quelle porzioni del territorio regionale che è a suo tempo furono definite di notevole bellezza e pregio e che in quanto tali, andavano tutelate. La legge regionale n. 8 del 2015, nata per una semplificazione delle norme riguardanti l'edilizia, l'urbanistica ed il paesaggio, e le leggi regionali

n. 9/2017 e n.1/2019 (legge di semplificazione 2018) prevedono appunto una serie di semplificazioni delle procedure di rilascio sulle valutazioni ambientali, sulle varianti al PAI, sulla pianificazione paesaggistica e la relativa verifica di coerenza (si veda anche la relazione inerente all'indagine dell'anno precedente).

È utile evidenziare l'espansione del mercato, sinora limitato, per i terreni da destinare alla produzione di energia elettrica da fonti alternative quali fotovoltaico, eolico e micro-eolico. Prosegue, infatti, la ricerca di seminativi da parte di operatori nel settore energia, per la realizzazione di impianti agro-fotovoltaici a terra con la possibilità di coltivare il terreno.

L'offerta riguarda l'acquisto e/o l'acquisizione del diritto di superficie con la possibilità, da parte del proprietario, di continuare a coltivare la terra

Nel corso del 2022 e anche nel 2023, diversi testimoni privilegiati hanno riferito di aver riscontrato una discreta richiesta per l'acquisizione di superfici da destinarsi ad impianti agro-voltaici, prevalentemente appezzamenti di grandi dimensioni. I prezzi offerti, dapprima interessanti e superiori alle medie dei prezzi per attività specificatamente agricole. Le offerte economiche variano dai 25.000 euro/ettaro per seminativi non irrigui e 30.000 euro/ettaro per seminativi irrigui, sino a sfiorare i 40.000 euro/ettaro nel caso si tratti di serre fotovoltaiche. Tuttavia, le trattative si arrestano o comunque rallentano per circostanze non evidenziate al momento della proposta, in primis fra tutti i vincoli ambientali e eventuale assoggettabilità alla procedura di verifica di impatto ambientale (VIA). I potenziali acquirenti, infatti, tendono a non concludere le stipule definitive, ma a redigere compromessi di vendita di natura privata trasferendo diritti e obblighi del proprietario a terza società che a sua volta nel tempo cede tali diritti e obblighi ad altra società. Gran parte degli impianti proposti verranno sicuramente rivisitati in fase progettuale in base alle linee guida sugli impianti agro-voltaici, pubblicate nel 2022 dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE), integrate dalla nascente mappa delle aree idonee in cui potranno essere installati gli aerogeneratori e i pannelli per la produzione di energia da fonti rinnovabili. La mappa servirà per tutelare e salvaguardare paesaggio e ambiente e favorire lo sviluppo degli impianti in armonia con la conservazione del territorio regionale stabilito dal PPR e il processo, già avviato, della transizione energetica.

Proprio nel 2021 è stato avviato l'iter di assoggettabilità alla procedura di verifica di impatto ambientale (VIA) per due parchi agro-fotovoltaici da realizzare nell'agro di Uta in provincia di Cagliari. Gli impianti avranno una potenza nominale di 30 MWp circa ciascuno, su una superficie di circa 57 ettari il primo e 43 ettari il secondo. I pannelli saranno posizionati a terra sopra strutture di sostegno con distanze che prevedono la coltivazione nelle interfile di colture da erbaio/foraggio, sono previste fasce esterne destinate a impianti di ficodindia e fasce arboree interne con piante di mango.

Già dal 2022 e proseguito nel 2023, si è riscontrato un cambiamento di inversione per quanto riguarda la coltivazione di cannabis light a causa della poca chiarezza del quadro normativo attuale. Questo determina incertezza e scarso interesse verso l'acquisto di nuovi terreni da destinare a tale coltura. Si sono ridotte, infatti, le aziende sarde che dedicano parte dei loro terreni, circa 180 ettari coltivati nel 2022 a fronte dei 1.300 coltivati nell'anno precedente, sia per soddisfare la richiesta interna sia per il mercato internazionale. L'annosa questione però dell'*efficacia drogante* e quindi del suo effetto stupefacente, a prescindere dal livello di THC presente e dal suo uso commerciale (foglie, infiorescenze, olii e resine), come sostenuto da una direttiva della Procura di Cagliari, spaventa gli operatori del settore e mette in crisi la filiera del florovivaismo. Alla base di tutto ci sono le numerose denunce e i diversi arresti da parte degli agenti di Polizia Giudiziaria e conseguente sequestro di campi coltivati, infiorescenze commerciali, documenti fiscali e

commerciali. Neppure una circolare emanata dal MIPAAF nel maggio del 2018 chiarisce i dubbi e le incertezze riscontrate nella Legge 242 del 2016.

## 6. Aspettative future del mercato

Nel prossimo futuro si prevedono condizioni del mercato fondiario stabili con qualche interessamento verso attività di interscambio. Tale situazione potrebbe movimentarsi in presenza di un aumento dei prezzi dei principali prodotti cerealicoli e lattiero caseari. La fase di crescita esponenziale dei prezzi dei prodotti agricoli quali: olio, vino, latte e cereali, avvenuta nel 2023 è terminata, determinando come prevedibile, incertezza sugli acquisti futuri prorogando di fatto la situazione di ristagno, a cui è andata incontro la compravendita dei fondi.

Per quanto riguarda la nuova programmazione 2023-2027, se è pressoché certa l'entità dei pagamenti di base, ancora non si conoscono gli effettivi importi unitari per l'applicazione degli ecoschemi, indispensabili per quantificare un livello dei pagamenti diretti che si avvicini a quello attuale. Non è nota quale tipologia di terreni potrebbe essere preferita rispetto ad altri. Difatti l'Assessorato Agricoltura, per il tramite dell'assessore, ha richiesto che vengano inseriti gli ovini e i caprini nel livello 2 dell'eco-schema 1; tale modifica consente di valorizzare le finzioni ambientali del sistema agro-pastorale dell'isola e contestualmente ridurre le perdite subite sino ad oggi dall'attuale programmazione PAC e supplire, almeno in parte, alla condizione di svantaggio dell'economia agricola sarda.

Qualche buon risultato si attende dai bandi ISMEA rivolti ai giovani agricoltori, in particolare per lo strumento fondiario denominato "Generazione Terra" e dalla pubblicazione della VI edizione della Banca nazionale delle Terre Agricole.

Inoltre, sul tema dei cambiamenti climatici in atto, manifestatesi con gelate tardive e, in particolare con la siccità che si protrae da anni, sono stati promossi diversi incontri, aventi ad oggetto l'agricoltura di precisione, applicata non solo ad un uso razionale della risorsa acqua, ma anche ad un uso sostenibile dei prodotti fitosanitari, per ridurre gli sprechi, l'inquinamento delle acque e dell'aria. Inoltre, la regione Sardegna ha emanato un avviso con il quale intende avviare dei processi partecipati e raccogliere proposte dagli Enti Locali per l'adattamento ai cambiamenti climatici. Il fine ultimo sarà la costruzione di un documento strategico di indirizzo e pianificazione territoriale con adeguate misure di adattamento per prevenire i rischi da ondate di calore per la salute e il benessere, il contrasto alla siccità in ambiente urbano e agricolo e la protezione di infrastrutture e insediamenti.

I testimoni qualificati non intravedono una dinamicità del mercato di compravendita, anche in seguito ai mutati scenari di mercato, che hanno influito sull'andamento dei prezzi delle materie prime.

La quasi totalità dei testimoni riferisce, infine, che gli effetti dei cambiamenti climatici l'aspetto sul reale rischio di contagio da agenti biologici nocivi, e in ultimo, un eventuale escalation dei conflitti russo-ucraino e israelo-palestinese, incidano maggiormente sulle aspettative d'investimento nel prossimo futuro.



Edizione digitale  
finita di realizzare nel dicembre 2024

ISBN: 978883854052.