CENTRO DI RICERCA POLITICHE E BIOECONOMIA



INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

L'andamento delle quotazioni dei terreni agricoli

RAPPORTO 2025

RICA
Rete d'Informazione Contabile Agricola

crea
Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria

INDAGINE SUL MERCATO FONDIARIO IN ITALIA

L'andamento delle quotazioni dei terreni agricoli

RAPPORTO 2025

RICA
Rete d'Informazione Contabile Agricola

crea
Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria

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 2025

Novembre 2026

ISBN: 9788833855394.

Copyright © 2026 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	11
Valle d'Aosta	19
Lombardia	23
Trentino-Alto Adige	36
Veneto	42
Friuli-Venezia Giulia	55
Liguria	63
Emilia-Romagna	67
Toscana	75
Umbria	82
Marche	87
Lazio	92
Abruzzo	99
Molise	106
Campania	113
Puglia	118
Basilicata	124
Calabria	132
Sicilia	138
Sardegna	144

INTRODUZIONE

di Andrea Arzeni e Davide Longhitano

1. L'indagine del CREA

Il CREA realizza l'indagine sul mercato fondiario i cui risultati vengono diffusi attraverso il sito istituzionale[1] e pubblicati nell'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 oltre vent'anni i risultati dell'indagine vengono ripresi annualmente in forma sintetica dalle principali riviste di settore italiane.

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

La metodologia di rilevazione dei prezzi della terra viene periodicamente aggiornata al fine di giungere alla stima dei valori medi fondiari per diverse categorie di coltura che localmente possono assumere quotazioni abbastanza diverse in conseguenza delle caratteristiche dei terreni (asciutti/irrigui, grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiarie).

Per la rilevazione dell'annualità 2025 sono state apportate alcune revisioni ai valori medi di alcune aree circoscritte, in particolare del Veneto, che hanno richiesto un ricalcolo delle relative serie storiche. Questa revisione ha avuto un effetto sensibile sul livello medi dei prezzi degli aggregati colturali e territoriali delle aree interessate. Per questo motivo, i valori fondiari aggiornati fino al 2025, contenuti nelle tabelle che seguono, non possono essere comparati con quelli pubblicati precedentemente, e il confronto temporale può essere effettuato utilizzando le nuove serie storiche disponibili nel sito.

In questa edizione del rapporto, oltre alle analisi delle informazioni fornite da altre fonti quali Notariato, OMI, Banca d'Italia, è presente l'aggiornamento dei dati ISTAT sul titolo di possesso dei terreni con un confronto tra rilevazione censuaria del 2020 e indagine periodica sulle strutture agricole del 2023. Analogamente alle precedenti edizioni, la prima parte del volume contiene alcune analisi complessive mentre la seconda è dedicata a quelle specifiche delle singole regioni. Infine, si ricorda che le analisi vengono aggiornate annualmente soltanto nelle parti che hanno richiesto una modifica o un'integrazione a seguito delle nuove informazioni raccolte nel corso dell'ultima rilevazione.

[1] https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario.

[2] I valori fondiari medi non coincidono con quelli di mercato in quanto la valutazione viene effettuata a "terreno nudo", ovvero senza la valorizzazione del soprassuolo. Per un esame completo della metodologia adottata si rimanda a Povellato A. (1997), Il mercato fondiario in Italia, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.

2. L'andamento del mercato fondiario nel 2025

Il contesto socioeconomico internazionale è ancora caratterizzato da una marcata conflittualità internazionale, che ha avuto ripercussioni sui mercati dei prodotti e dei fattori agricoli, amplificando la loro variabilità e accrescendo quindi la situazione di incertezza in cui si muovono gli operatori di settore.

Gli indicatori macroeconomici del settore agricolo, rilevati dall'ISTAT nel 2025, sono nel complesso positivi con un aumento generalizzato dei prezzi (3,8%) che ha compensato l'incremento dei costi (1%) per cui la redditività media è leggermente migliorata. Anche gli investimenti fissi lordi sono cresciuti in valore (5,3%) segno positivo di una propensione a investire nel settore grazie anche ad un tasso di inflazione che è rimasto su livelli contenuti (1,4%).

In questo contesto, i risultati dell'indagine sul mercato fondiario italiano confermano la debole ripresa, rilevata già nel 2024, con l'incremento dei valori medi correnti dello 0,9% e la sostanziale tenuta in termini di valori deflazionati grazie ad un tasso di inflazione che resta su livelli relativamente bassi (1,4%).

Nel 2025 si incominciano a rilevare gli effetti per gli interventi della PAC 2023-2027 che stimolano le aziende agricole ad investire specie in funzione di una maggiore sostenibilità e qualità delle produzioni. Anche la pressione esercitata da altre possibili destinazioni d'uso dei terreni, quali ad esempio quelle per gli impianti di energie rinnovabili, sta influenzando il mercato in alcuni contesti territoriali.

Le risposte al questionario, fornite dai testimoni qualificati, delineano una situazione di sostanziale equilibrio del mercato fondiario nel 2025 con una tendenziale prevalenza della domanda sull'offerta di terreni in compravendita. Stabile la numerosità degli scambi rispetto all'anno precedente con gli agricoltori che restano saldamente i compratori più attivi seguiti dagli imprenditori extra-agricoli e più distaccati altri investitori privati. Tra i venditori invece risultano più frequenti coloro che hanno cessato l'attività agricola o sono in procinto di farlo, gli altri proprietari privati non imprenditori, ed infine coloro che hanno ereditato i terreni ma non intendono coltivarli.

Un quarto dei rispondenti segnala che le compravendite avvengono senza intermediazione, ma frequenti sono anche le transazioni concluse con il supporto di consulenti e agenzie immobiliari.

Nell'immediato futuro gli intervistati non intravedono sostanziali cambiamenti dello scenario di mercato ma oltre il 40% dei rispondenti indica una significativa crescita dell'offerta legata spesso alla cessazione delle attività agricole nelle aree più marginali.

Il valore medio nazionale dei terreni coltivati nel 2025 sfiora i 23.000 euro/ha, intermedio tra gli 8.600 euro delle Isole e i 49.000 del Nord-est (Tabella 1). Resta quindi praticamente invariato l'ampio divario tra il Nord e il Sud del Paese che rispecchia le forti differenze in termini di risorse territoriali, strutture aziendali e indirizzi produttivi.

Nelle aree di pianura si localizzano generalmente i terreni di maggior pregio e valore con alcune eccezioni costituite dalle coltivazioni ortofloricole liguri (collina litoranea del Nord-ovest) e dai frutteti del Trentino-Alto Adige (montagna interna del Nord-est).

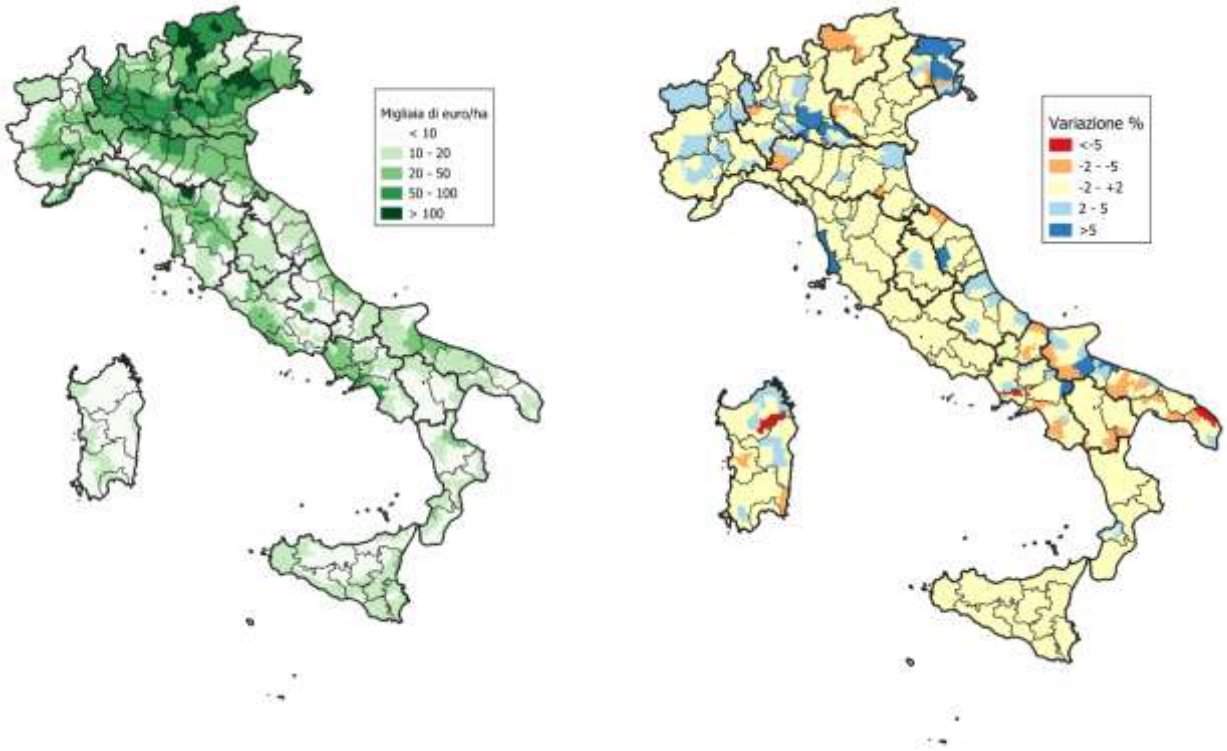
Le mappe tematiche di Figura 1 mostrano con maggiore dettaglio geografico queste differenziazioni territoriali, analizzate in profondità nella seconda parte del volume.

Tabella 1 - Valori fondiari medi per circoscrizione e zona altimetrica nel 2025

	Zona Altimetrica					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Nord-ovest	12,8	23,0	34,3	108,4	45,8	36,5
Nord-est	61,9		43,8	30,1	45,7	48,9
Centro	9,1	34,3	15,5	16,5	20,9	15,2
Meridione	6,7	9,9	12,9	16,5	18,5	13,4
Isole	6,0	7,1	7,8	8,7	13,7	8,6
Italia	18,8	8,9	16,8	14,4	35,3	22,9
Variazioni % rispetto all'anno precedente						
Nord-ovest	*1,8*	*1,0*	*1,9*	*1,0*	*3,4*	*3,0*
Nord-est	*-1,4*		*0,0*	*0,6*	*0,6*	*-0,1*
Centro	*0,4*	*0,0*	*0,3*	*0,6*	*0,2*	*0,3*
Meridione	*0,2*	*1,0*	*-0,3*	*0,4*	*1,3*	*0,4*
Isole	*0,4*	*0,9*	*0,8*	*0,9*	*0,3*	*0,6*
Italia	*-0,7*	*0,9*	*0,4*	*0,6*	*1,6*	*0,9*

NB: I dati presenti in questa tabella possono non coincidere esattamente con quelli diffusi nelle indagini degli anni precedenti in quanto sono stato oggetto di revisioni.
Fonte: CREA, Indagine sul mercato fondiario in Italia.

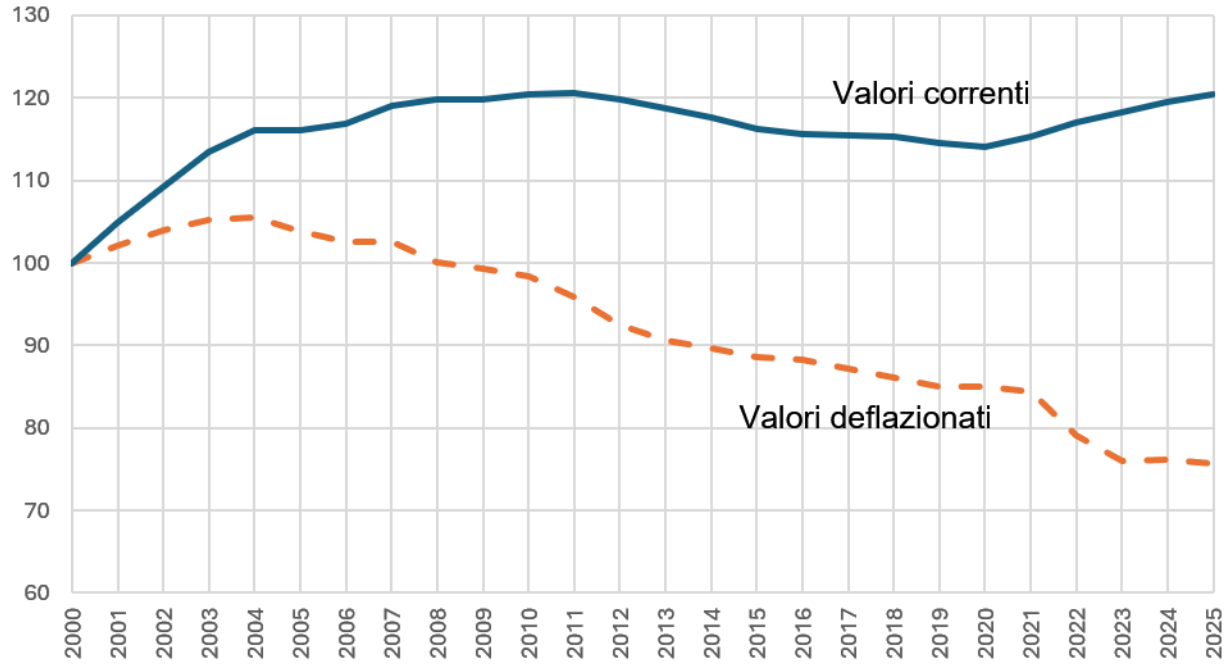
Figura 1 – SAU, valori fondiari medi nel 2025 e variazioni 2024-2025 per regione agraria



Fonte: CREA, Banca Dati dei Valori Fondiari.

Il tasso di inflazione nel 2025 è salito all'1,4% dopo il minimo dello 0,8% del 2024 ma non ha avuto un impatto evidente su valori fondiari medi in termini reali che si mantengono grossomodo sullo stesso livello dell'anno precedente (Figura 2). Quindi la lieve crescita dei valori ha compensato la dinamica inflattiva, e, considerando l'incertezza che ancora caratterizza la situazione generale dei mercati agricoli, il segnale è moderatamente positivo in quanto non sono in atto fenomeni capaci di determinare, su vasta scala, forti oscillazioni dei prezzi della terra.

Figura 2 - Indice dei valori unitari medi correnti e deflazionati dei terreni agricoli coltivati in Italia (2000=100)



Fonti: CREA e ISTAT.

A livello locale la variabilità è sicuramente più elevata, determinata da situazioni contingenti, ma dai risultati dell'indagine non sembra emergere una dinamica dominante se non la tendenziale differenziazione tra l'offerta prevalente di terreni marginali e la domanda sostenuta nelle aree più vocate.

Sullo sfondo restano le questioni della bassa redditività delle attività agricole e della variabilità climatica, che aumentano il rischio di impresa solo in parte mitigato dagli interventi pubblici.

3. Caratteristiche delle compravendite di terreni

Nel 2025 le compravendite di terreni agricoli non edificabili rilevate dal Notariato[3] sono state oltre 180 mila, in significativo aumento (3,6%) rispetto all'anno precedente, confermando la tendenza positiva rilevata anche dall'indagine diretta del CREA. I terreni agricoli non edificabili rappresentano quasi il 13% di tutte le compravendite dei beni immobili soggetti a registrazione, secondi solo ai fabbricati (76%). Le altre due voci riferite ai terreni, disponibili nelle statistiche del Notariato, ovvero quelli edificabili e i non edificabili e non agricoli, non raggiungono la quota

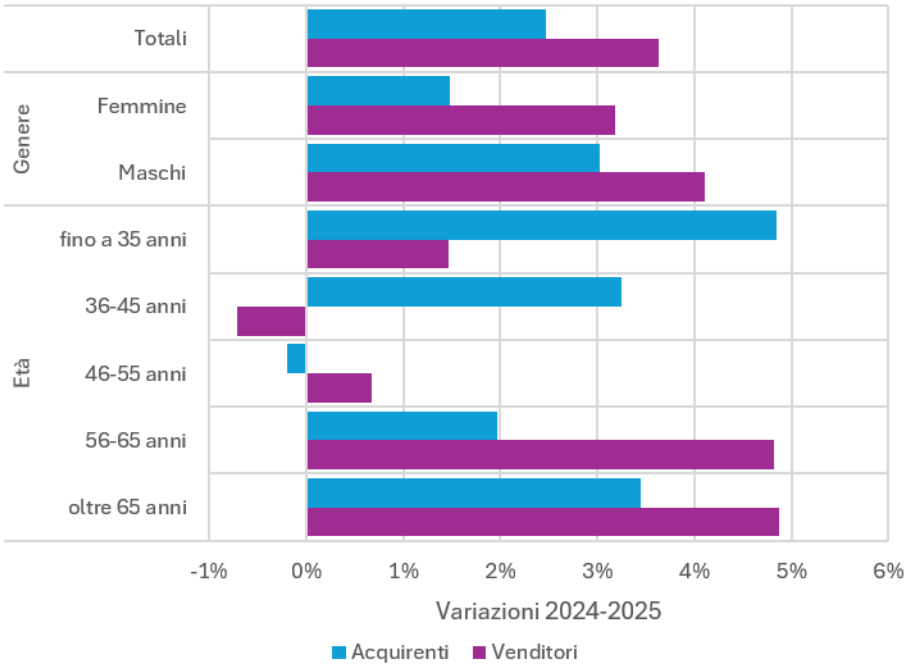
[3] Fonte: DSN - Dati Statistici Notarili (https://dsn.notariato.it/dsn/contenuti/materiali.html?categoria=tabelle-annuali&area=compravendite)

del 3% ciascuno, per cui la numerosità delle compravendite è notevolmente inferiore a quella dei terreni agricoli, ma la dinamica rispetto al 2024 è altrettanto positiva.

Sono stati in particolare i venditori e gli acquirenti di genere maschile (Figura 3) a caratterizzare l'espansione del volume di compravendite con uno scostamento più marcato sul fronte degli acquisti dove gli uomini rappresentano quasi i due terzi degli oltre 200 mila compratori. Le donne invece prevalgono anche se di poco tra i venditori (52%) che nel complesso sono stati circa 330 mila nel 2025.

Le variazioni per classe di età evidenziano una simmetria tra l'aumento degli acquirenti fino a 45 anni e quello dei venditori oltre i 56 anni. Questi ultimi però costituiscono oltre il 70% dei venditori totali mentre gli acquirenti sotto i 45 anni non raggiungono il 40% del totale dei compratori.

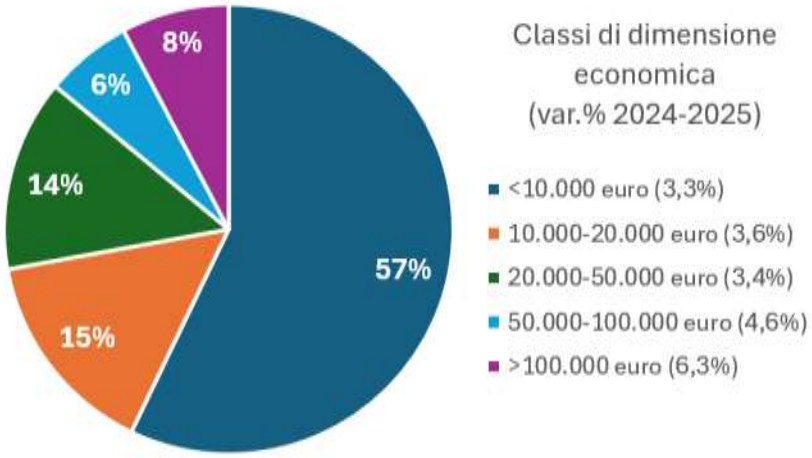
Figura 3 - Variazione percentuale degli atti di compravendita per genere e classe di età nel 2024-2025



Fonte: Consiglio Nazionale del Notariato, Dati Statistici Notarili

La composizione delle compravendite per classe di dimensione economica (Figura 4) resta solidamente ancorata alle contrattazioni inferiori ai 10 mila euro, che rappresentano oltre la metà (57%) delle transazioni del 2025. Rispetto al 2024 risulta invece più vivace il mercato con una crescita moderata di tutte le classi dimensionali fino a superare il 6% per le compravendite superiori a 100 mila euro segnale di una buona dinamicità della componente più professionale.

Figura 4 - Distribuzione percentuale degli atti di compravendita per classe di dimensione economica nel 2025



Fonte: Consiglio Nazionale del Notariato, Dati Statistici Notarili

In termini di superfici[4] (Tabella 2), le maggiori estensioni di terreni agricoli hanno riguardato gli scambi nelle regioni del Meridione, ma le variazioni più ampie sono state registrate al Nord con scostamenti superiori al 6%. Di poco inferiore la dinamica al Sud (5,8%) mentre si inverte la dinamica delle superfici scambiate al Centro e, in maniera meno accentuata, nelle Isole maggiori.

Tabella 2 - Terreni agricoli non edificabili, superfici scambiate normalizzate

Ripartizione	Superfici		Riparto %		Var.%
	2024	2025	2024	2025	
Nord Ovest	22.820	24.189	17,1	17,7	6,0
Nord Est	22.946	24.360	17,2	17,8	6,2
Centro	22.898	21.704	17,2	15,9	-5,2
Sud	36.644	38.767	27,5	28,3	5,8
Isole	28.054	27.754	21,0	20,3	-1,1
Italia	**133.362**	**136.773**	**100,0**	**100,0**	**2,6**

Fonte: OMI, Banche dati - volumi di compravendita

In sintesi, da queste due fonti istituzionali emerge una situazione di mercato complessivamente positiva in termini di volumi delle compravendite e superfici scambiate, confermando la tendenza in moderata crescita dei valori fondiari rilevati dall'indagine diretta condotta dal CREA nel 2025.

[4] Le superfici normalizzate sono di fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare (https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/volumi-di-compravendita).

4. Consistenza ed erogazione dei prestiti in agricoltura

Le statistiche di Banca d'Italia sui prestiti oltre l'anno al settore agricolo (Tabella 3), confermano la lieve riduzione (-2,1%) dello stock di credito destinato agli investimenti. In particolare, l'acquisto di immobili rurali, che comprendono i terreni, la variazione rispetto al 2024 è stata del -3,7%, e anche le consistenze per i fabbricati si sono contratte della stessa percentuale. Solo le consistenze dei prestiti concessi per l'acquisto di macchinari e attrezzature sono rimaste stabili segno di un maggiore orientamento verso investimenti volti all'ammodernamento strutturale aziendale piuttosto che all'ampliamento delle superfici che può essere conseguito in maniera meno vincolante tramite l'affitto.

La contrazione delle consistenze è stata più marcata nelle regioni del Centro (-6%), mentre nelle Isole si è rilevato un lieve aumento del totale (0,9%) risultato di una dinamica contrapposta tra il -7,1% dei fabbricati e il +7,4% dei macchinari.

Oltre la metà delle consistenze è concentrata nelle regioni del Nord dove sono localizzate le imprese agricole più strutturate e integrate nelle filiere, che richiedono quindi maggiori risorse finanziarie per poter operare.

Tabella 3 – Finanziamenti oltre il breve termine all'agricoltura
(consistenze ed erogazioni in migliaia di euro nel 2025 e variazioni % 2024-2025)

	Investimenti in migliaia di euro (*var.%*)							
	non finanziari				finanziari			
	fabbricati non residenziali rurali		macchine, attrezz., mezzi di trasporto e prodotti vari rurali		acquisto immobili - immobili rurali		totali	
	consistenze							
Italia Nord-Occidentale	690.651	*-3,7*	1.026.594	*3,4*	531.783	*-5,0*	2.249.028	*-0,9*
Italia Nord-Orientale	571.570	*-2,8*	1.011.222	*-3,0*	895.564	*-1,1*	2.478.356	*-2,3*
Italia Centrale	395.587	*-3,0*	518.427	*-6,7*	319.282	*-8,5*	1.233.296	*-6,0*
Italia Meridionale	180.332	*-5,9*	677.105	*2,1*	361.617	*-4,7*	1.219.054	*-1,2*
Italia Insulare	87.943	*-7,1*	247.439	*7,4*	239.764	*-2,0*	575.145	*0,9*
Italia	**1.926.082**	***-3,7***	**3.480.786**	***-0,1***	**2.348.011**	***-3,7***	**7.754.879**	***-2,1***
	erogazioni							
Italia Nord-Occidentale	135.721	*108,5*	433.262	*43,7*	59.008	*-9,1*	627.991	*45,5*
Italia Nord-Orientale	99.382	*15,9*	413.908	*6,6*	127.659	*18,1*	640.949	*10,1*
Italia Centrale	59.937	*3,7*	144.240	*-1,9*	23.123	*-7,6*	227.301	*-1,1*
Italia Meridionale	35.302	*4,4*	272.195	*34,2*	35.575	*-20,3*	343.072	*22,0*
Italia Insulare	16.542	*30,1*	100.623	*34,1*	23.432	*-3,5*	140.597	*25,5*
Italia	**346.884**	***36,0***	**1.364.228**	***22,4***	**268.798**	***0,7***	**1.979.909**	***21,0***

Fonte: Banca d'Italia.

Sul fronte delle erogazioni la situazione è molto più dinamica con una crescita dei flussi finanziari complessivi di oltre il 20%, determinata dall'incremento dei prestiti per macchine e attrezzature (22,4%) che rappresentano oltre i due terzi dei prestiti totali del 2025. Ampia anche l'espansione delle erogazioni per i fabbricati ma per un volume complessivo molto più ridotto (17,5% del totale). La crescita nazionale più contenuta è quella degli immobili rurali (0,7%) ma si tratta di una media di variazioni territoriali molto contrastate che vanno dal +18% del Nord-Est al -20% del Meridione.

La variabilità delle erogazioni è soggetta a dinamiche congiunturali complesse ma dal confronto con le corrispondenti variazione delle consistenze sembra emergere una maggiore domanda di credito nel Nord-Est dove la capitalizzazione delle aziende consente un più facile accesso a fonti finanziarie esterne, mentre nelle regioni del Sud l'estrema frammentazione delle strutture produttive riduce la capacità di investimento nel lungo termine.

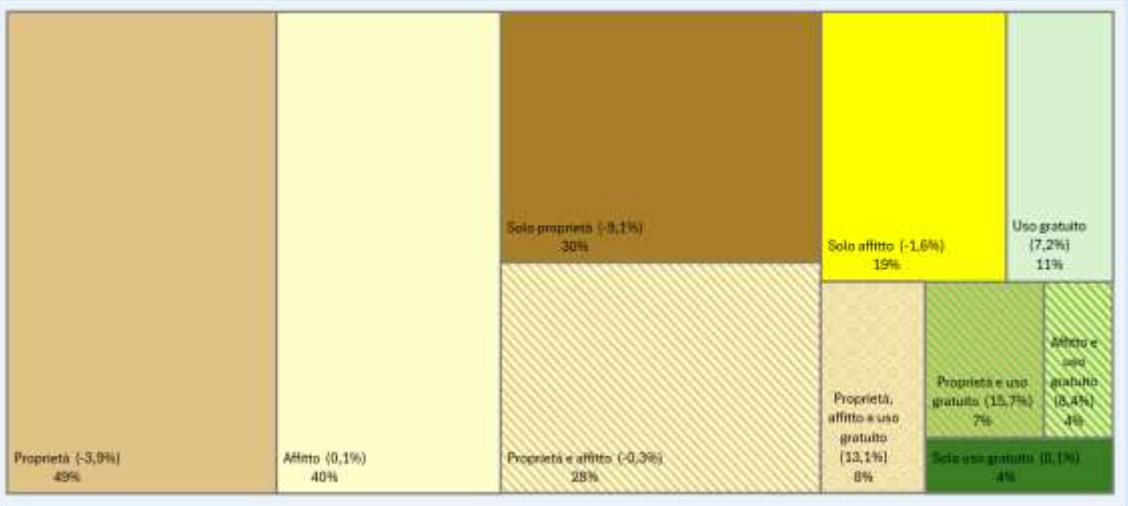
Il quadro finanziario che emerge dai dati Banca d'Italia sul credito in agricoltura appare delineare un maggiore interesse verso investimenti di medio termine in macchine ed attrezzature, probabilmente favoriti dagli incentivi per l'ammodernamento e l'adeguamento tecnologico. Gli investimenti fondiari risultano invece meno attrattivi per la bassa redditività dei processi agricoli fortemente influenzata dalla volatilità dei prezzi delle materie prime, per cui l'affitto dei terreni è al momento la scelta imprenditoriale meno rischiosa che tra l'altro consente ai proprietari terrieri la possibilità di conseguire una rendita procrastinando l'eventuale vendita.

Le modalità di possesso dei terreni agricoli aziendali

di Andrea Arzeni

Le periodiche rilevazioni decennali censuarie inframezzate dalle indagini sulle strutture agricole dell'ISTAT forniscono dati sulle aziende e le relative superfici distinte per titolo di possesso a supporto delle analisi sull'evoluzione delle modalità con cui le unità produttive dispongono dei terreni. La recente disponibilità dei risultati dell'indagine sulle strutture agricole riferita al periodo 2022-2023 consente non solo un confronto temporale con il Censimento del 2020 ma anche di distinguere le forme giuridiche approfondendo così la conoscenza sulle caratteristiche aziendali.
I terreni in proprietà, non solo esclusiva, sono utilizzati dall'80% delle aziende rilevate nel 2023, contro il 34% delle aziende che dispongono di terreni in affitto e il 23% in uso gratuito[5]. Sebbene la proprietà risulti ancora la modalità di possesso prevalente, il confronto con i valori corrispondenti del Censimento 2020 segnala la forte crescita delle aziende con terreni in affitto del 28% in media nazionale, così come l'uso gratuito (+22%). Si riducono di poco invece le aziende con terreni in proprietà (-3%).
La situazione cambia radicalmente in termini di SAU (Figura 1) con l'incidenza della superficie in proprietà che si attesta al 49%, di cui esclusiva al 30% e quella in affitto al 40% (esclusiva 19%).

Fig.1 – Riparto % della SAU per titolo di possesso nel 2023
(tra parentesi le variazioni 2020-2023)



Fonte: elaborazione su dati ISTAT

L'uso gratuito riguarda il restante 11% delle superfici, mentre tra i terreni a titolarità mista sono particolarmente diffusi quelli in proprietà e affitto (28%).

[5] La somma delle percentuali è superiore a 100 in quanto sono conteggiate più volte le aziende che utilizzano terreni con titoli di possesso misti.

Anche le variazioni 2020-2023 si ridimensionano e indicano la sostanziale stabilità delle superfici in affitto e una diminuzione di quelle in proprietà (-3,9%) specie se esclusiva (-9,1%). Aumentano invece le superfici concesse in uso gratuito, in particolare assieme agli altri titoli di possesso, per quanto rappresentino quote abbastanza marginali rispetto alle principali modalità di disponibilità dei terreni aziendali.
La notevole differenza tra la distribuzione dei titoli di possesso in termini di aziende e di SAU segnala l'estrema frammentazione della proprietà fondiaria suddivisa tra molte aziende di piccole dimensioni in termini di superfici.
Approfondendo l'analisi dei terreni in proprietà, in Tabella 1 è riportata la distribuzione delle aziende e della SAU per forma giuridica tra le diverse modalità di possesso in proprietà esclusiva e mista.

Tab.1 – Distribuzione percentuale dei terreni in proprietà per forma giuridica nel 2023

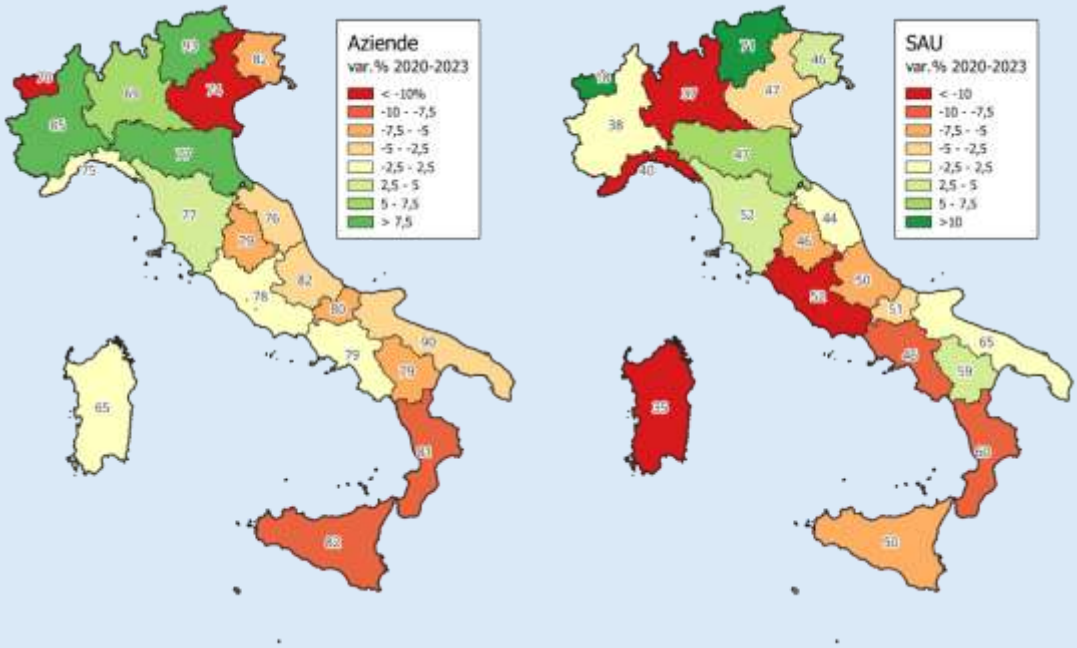
	Aziende					SAU				
	Solo proprietà	Proprietà e affitto	Proprietà e uso gratuito	Proprietà, affitto e uso	Proprietà	Solo proprietà	Proprietà e affitto	Proprietà e uso gratuito	Proprietà, affitto e uso	Proprietà
Società di persone	2,5	7,3	1,1	6,4	3,5	7,8	14,8	3,9	10,3	9,2
Società di capitali	0,7	1,6	0,4	0,4	0,8	2,8	2,1	1,1	0,5	2,5
Società cooperativa	0,1	0,2	0,0	0,1	0,1	0,3	0,4	0,1	0,3	0,3
Consorzi e cooperative	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Azienda individuale o familiare	96,3	90,8	98,2	93,1	95,3	76,4	82,7	94,5	88,9	80,1
Altri enti privati	0,1	0,1	0,2	0,0	0,1	0,3	0,0	0,1	0,0	0,2
Amministrazione o ente pubblico	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,3	0,0	0,7
Proprietà collettive	0,3	0,0	0,0	0,0	0,2	11,3	0,0	0,0	0,0	7,0
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione su dati Istat

I dati di dettaglio confermano la preponderante presenza di aziende individuali o familiari con percentuali superiori al 90% che si riducono in media di una decina di punti in termini di superfici confermando le loro minori dimensioni medie rispetto alle altre forme di possesso. Molto lontana l'incidenza delle forme societarie che assieme non raggiungono numericamente il 5% e superano di poco il 10% come estensione della SAU in proprietà, a riscontro invece della loro maggiore dimensione media aziendale. Tra le forme miste di possesso quella di proprietà e affitto è la più diffusa specie tra le società di persone. Da evidenziare l'incidenza niente affatto marginale delle proprietà collettive che gestiscono oltre 420 mila ettari di terreni in proprietà pari al 7% di quelli di tutte le forme aziendali.
Uno sguardo, infine, alla diffusione territoriale delle aziende con terreni in proprietà e della relativa SAU attraverso le mappe tematiche di Figura 2. Le due rappresentazioni geografiche appaiate evidenziano che mentre in termini di aziende è possibile individuare uno schema territoriale Nord-Sud, per la SAU la dinamica appare più eterogenea ma comunque utile a sviluppare alcune riflessioni.
La variazione delle aziende con terreni in proprietà sono tendenzialmente diminuite nelle regioni del Centro-sud ma gli scostamenti negativi più marcati si sono i registrati in Veneto e in Valle d'Aosta. Quasi tutte le altre regioni del Nord

mostrano invece un incremento delle aziende ma non sempre la SAU ha seguito la stessa direzione.
In effetti dal confronto fra le due mappe si possono identificare solo tre le regioni in cui c'è stata una crescita della proprietà in termini di aziende e superfici (Trentino-Alto Adige, Emilia-Romagna e Toscana), sul fronte opposto sono sei le regioni con segno sempre negativo tra cui il Veneto, l'unica del Nord.
Nessuna regione ricade invece nelle classi intermedie di entrambe le mappe, segno di un fenomeno che a livello territoriale segue traiettorie diverse anche opposte con una marcata contrazione nelle regioni dell'estremo Sud e in Veneto originate da cause verosimilmente differenti.
Le dinamiche contrapposte particolarmente evidenti in Lombardia da un lato e in Friuli-Venezia Giulia e Basilicata sul fronte opposto sono probabilmente il risultato della riorganizzazione dei sistemi produttivi con l'effetto combinato derivante dalla variazione della numerosità aziendale e del ricorso agli altri titoli di possesso diversi dalla proprietà.

Fig.2 – Variazioni 2020-2023 delle aziende e della SAU dei terreni in proprietà



Nota: i valori sui territori indicano l'incidenza % delle aziende e della SAU sui rispettivi totali regionali
Fonte: elaborazione su dati Istat

La dinamica a livello territoriale è differenziata e opposta nel Nord-est e Centro-Sud, in forte calo nel Nord-ovest e Isole. In particolare, nella ripartizione del Nord-ovest, la recente indagine dell'ISTAT ha rilevato un consistente incremento del numero complessivo di aziende (+10%) a fronte di una significativa contrazione della SAU (-5%), variazioni complessive che hanno avuto una ripercussione anche sulle dinamiche per titolo di possesso.

Considerando che i risultati analizzati si riferiscono ad un triennio, si può affermare che il fenomeno della proprietà fondiaria è tutt'altro che statico mostrando dinamiche consistenti e spesso contrapposte tra numerosità aziendale e ampiezza delle superfici. I sistemi produttivi agricoli regionali sono in continua evoluzione e la componente di fondo della contrazione numerica delle aziende si manifesta con diverse velocità ed alcune controtendenze che in parte possono trovare spiegazioni nelle analisi sviluppate nella seconda parte del rapporto.

Appendice statistica

Tabella 4 - Valori fondiari medi nel 2025 (migliaia di euro per ettaro di SAU)

	Zona altimetrica					Totale	*Var. % 2025/2024*
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea	pianura		
Piemonte	2,6		27,1		30,6	23,7	*2,4*
Valle d'Aosta	14,9					14,9	*3,4*
Lombardia	25,5		58,8		56,4	51,3	*3,3*
Trentino-Alto Adige	93,6					93,6	*-1,5*
Veneto	19,3		107,0		57,2	59,1	*-0,3*
Friuli-Venezia Giulia	6,7		30,7	29,2	42,4	36,7	*3,4*
Liguria	8,7	23,0	23,0	108,4		37,4	*1,0*
Emilia-Romagna	5,9		21,6	30,4	35,7	29,4	*0,8*
Toscana	15,5	34,3	20,4	14,0	17,1	18,5	*0,6*
Umbria	8,5		13,4			12,1	*1,4*
Marche	6,3		11,6	18,3		13,5	*-0,5*
Lazio	7,3		12,6	15,0	22,6	14,4	*0,1*
Abruzzo	6,0		13,9	21,6		11,7	*1,9*
Molise	9,1		14,1	19,1		13,1	*-1,3*
Campania	8,3		15,6	23,8	49,0	17,3	*-0,2*
Puglia	7,9		14,6	11,5	16,1	15,0	*0,9*
Basilicata	4,9	3,6	9,1		13,7	8,1	*-1,3*
Calabria	6,4	10,5	10,2	15,6	18,9	12,5	*0,5*
Sicilia	6,8	7,1	9,7	12,2	16,3	10,4	*0,9*
Sardegna	4,7		5,9	5,2	11,8	6,7	*0,2*
Italia	18,8	8,9	16,8	14,4	35,3	22,9	*0,9*
Var. % 2025/2024	*-0,7*	*0,9*	*0,4*	*0,6*	*1,6*	*0,9*	

Fonte: CREA, Banca Dati dei Valori Fondiari.

PIEMONTE

di Ilaria Borri

1. Quadro generale

Anche nel 2025 a livello regionale il prezzo medio della terra mantiene tassi di crescita positivi, segnando un 2,4%. 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 hanno poco mercato ma vengono comunque coltivati per essere destinati alle rotazioni colturali, anche nell'ottica del rispetto delle nuove regole imposte in rispetto dei criteri di condizionalità ambientale legati alla PAC 2023-2027

Nel corso del 2025 le zone più dinamiche sono ancora state quelle legate alle produzioni che risultano più redditive, come, ad esempio, le zone vitivinicole DOC e DOCG (sebbene in alcune filiere emergano segnali di rallentamento legati all'aumento delle giacenze e all'incertezza dei mercati, aspetti che potrebbero influire sulle future dinamiche di investimento), gli areali risicoli e orticoli. Nel Cuneese, nelle zone "nobili" della Bassa Langa e per le produzioni di pregio, i prezzi risultano molto elevati a causa della domanda dei grandi investitori (anche fondi esteri) che sono 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 dove è presente la zootecnia che necessita di seminativi per l'alimentazione animale e quelle atte a orti e seminativi irrigui delle pianure più fertili e vocate. Per il resto il panorama generale rimane comunque relativamente statico in sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, ma con una prevalenza di domanda 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 sulla stabilità della produzione delle aziende agricole e quindi anche sulla propensione agli investimenti, sebbene in talune situazioni, per compensare le mancate produzioni e/o ampliare la maglia poderale si cerchi comunque di aumentare le superfici a disposizione con l'acquisto di nuova terra.

In estrema sintesi, si conferma una crescente polarizzazione del mercato: nelle aree agricole più produttive e specializzate permane una domanda sostenuta, mentre nelle zone marginali e meno vocate il mercato resta poco dinamico e caratterizzato da un'offerta prevalente proveniente da proprietari anziani o eredi non interessati alla prosecuzione dell'attività agricola.

Secondo l'Istat, nel 2025 l'inflazione in Italia, misurata dall'indice nazionale dei prezzi al consumo, ha registrato una crescita media dell'1,5%, in lieve accelerazione rispetto al +1,0% del 2024, ma su livelli ancora contenuti rispetto ai valori eccezionalmente elevati osservati nel 2022 e nel 2023. L'andamento dei prezzi è stato influenzato soprattutto dai rincari dei beni energetici regolamentati e degli alimentari non lavorati, mentre l'inflazione di fondo si è mantenuta sostanzialmente stabile. Anche nel 2025, tuttavia, tale moderata dinamica inflattiva non ha inciso sull'andamento del mercato fondiario, che ha continuato a mostrare una tendenza all'aumento dei valori della terra agricola.

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 in maniera piuttosto stabile attorno all'8,5% circa. 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 foraggere, mentre verso le zone montuose è più comune l'abbinata foraggere 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. Nelle 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 sovraprezzi). Resta molto problematica la gestione degli ungulati (soprattutto cinghiali) che risultano pressoché incontenibili, causando ingenti danni tanto da scoraggiare qualsiasi tipo di coltivazione e causando un importante deprezzamento dei terreni agricoli (segnalati prezzi 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 connessi alla realizzazione della linea ferroviaria Torino-Lione continuano a interessare soprattutto aree infrastrutturali e forestali, con riflessi limitati sul mercato dei terreni agricoli.

La bassa valle del Pinerolese ricorda invece più il Carmagnolese con grandi allevamenti, e con superfici 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 il mercato appare relativamente dinamico, pur in presenza di una disponibilità di terreni superiore alla domanda in alcune aree. 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 70.000 e i 90.000 €/ha (i prezzi maggiori si riscontrano soprattutto nelle zone dove viene coltivato il famoso peperone[6] di Carmagnola, coltivato quasi esclusivamente sotto tunnel per evitare la maggior parte delle avversità climatiche e parassitarie), rispetto all'anno precedente viene segnalato qualche aumento soprattutto nei valori più bassi. Per quanto riguarda i frutteti del Cavourese, alcuni testimoni riportano quotazioni molto elevate, tra i 60 e i 95.000 €/ha con picchi per casistiche particolari che raggiungono i 140.000 €/ha.

Proseguono, come in tutta Italia, le cessazioni 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.

[6] 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.

Nell'Alessandrino, in una situazione di sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, il mercato risulta essere in linea con quanto già rilevato nel corso del 2024. Nell'area risicola del Casalese e del basso Monferrato i terreni atti a risaia sono valutati in una forbice tra 18.000 e 33.000 €/ha, valori analoghi per i seminativi irrigui della pianura alessandrina (17.000-32.000 euro/ha). Anche nel 2025 viene segnalata una certa vivacità e un interesse crescente nelle zone delle colline tortonesi relativamente ai terreni utili per i vigneti di Timorasso (Colli Tortonesi Timorasso DOC) denominazione in forte espansione, con quotazioni incluse in una forbice tra i 50 e gli 80.000 €/ha con punte anche superiori nei comuni più vocati, 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 70.000 e i 130.000 €/ha (nel Saviglianese vengono segnalati casi in cui si può arrivare anche a 160.000 €/ha).

Per il nocciolo prosegue una situazione di stallo anche nelle zone tradizionali (Albese, Monregalese e Cebano), con i terreni atti a noccioleti quotati tra i 15 e i 30.000 euro/ha, in alcuni casi fino a 27.000-44.000 €/ha nelle aree più vocate (Cortemilia e dintorni), ma con la coltivazione del nocciolo in difficoltà relativamente alle nuove condizioni climatiche oltre che per l'incertezza dei mercati e la maggiore volatilità dei prezzi della materia prima registrata negli ultimi anni.

Per quanto riguarda le zone di Langa, nella Bassa Langa, famosa per i grandi vini rossi piemontesi, la nomina a patrimonio dell'Unesco continua a influire positivamente soprattutto sul turismo enogastronomico dopo aver superato nel 2024 il milione e mezzo di pernottamenti (oltre 1,54 milioni) e i 690.000 arrivi, il territorio di Langhe Monferrato Roero ha ulteriormente consolidato la propria attrattività nel 2025, raggiungendo oltre 761.000 arrivi e 1,73 milioni di pernottamenti, con una crescita rispettivamente del 9,6% e dell'11,9% rispetto all'anno precedente. La domanda internazionale si conferma trainante, rappresentando circa il 61% delle presenze complessive[7]. . 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 famigliare, 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 dagli intervistati, permane un crescente interesse di investitori internazionali nei confronti delle aziende vitivinicole delle Langhe, fenomeno che alimenta il dibattito sulle possibili trasformazioni future dell'assetto proprietario del territorio.

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. Secondo alcuni testimoni privilegiati, l'espansione di alcune denominazioni e

[7] Fonte: Osservatorio Lanche Monferrato Roero

l'interesse crescente verso superfici pedemontane e collinari fino a pochi anni fa considerate marginali potrebbero contribuire ad aumentare ulteriormente il dinamismo del mercato locale.

Circa le quotazioni dei terreni orticoli del Braidese, la forbice è compresa tra gli 80.000 e i 130.000 €/ha.

Si conferma anche nel 2025 la tenuta dei prezzi dei vigneti a Barbera: le quotazioni risultano sostanzialmente in linea con quelle dell'anno precedente (28.000-50.000 euro/ha e, nell'Astigiano, anche 40.000-70.000 euro/ha). In un contesto nel quale il mercato dei vini rossi mostra segnali di rallentamento, continua tuttavia a distinguersi il comparto del Nizza DOCG, che rappresenta il segmento qualitativamente più elevato della filiera della Barbera. Dopo aver superato nel 2024 il milione di bottiglie vendute (+5% rispetto al 2023) per un giro d'affari di circa 30 milioni di euro, la denominazione ha mantenuto nel 2025 livelli di commercializzazione ancora prossimi al milione di bottiglie, confermando l'elevato interesse del mercato nazionale e internazionale. Tali elementi contribuiscono a sostenere la domanda e i valori fondiari dei vigneti ricadenti nell'area della denominazione.

I dati del Consorzio Asti DOCG confermano la sostanziale tenuta del comparto del Moscato anche nel 2025. Dopo aver superato nel 2024 la soglia dei 90 milioni di bottiglie di Asti Spumante e Moscato d'Asti, il settore ha mantenuto un buon equilibrio di mercato, pur in un contesto caratterizzato da incertezze legate all'export e alla congiuntura internazionale. I terreni destinati alla coltivazione del Moscato continuano a registrare quotazioni comprese indicativamente tra 70.000 e 100.000 euro/ha, mentre i cambiamenti climatici in atto rendono sempre più apprezzate anche le esposizioni est e ovest, oltre a quelle tradizionalmente rivolte a sud. In generale, i vigneti DOCG continuano a rappresentare la tipologia colturale con i più elevati valori di compravendita nell'area.

Si conferma l'interesse per le aree vitivinicole vocate dell'Alto Piemonte (Novarese, Vercellese, Biellese e Verbano-Cusio-Ossola), caratterizzate dalla presenza delle DOCG Gattinara e Ghemme e delle DOC Boca, Bramaterra, Lessona, Fara, Sizzano, Coste della Sesia, Colline Novaresi e Valli Ossolane. Il comparto, rappresentato dal Consorzio Tutela Nebbioli Alto Piemonte, continua a beneficiare di una crescente attenzione da parte degli operatori e dei mercati nazionali e internazionali grazie alla valorizzazione dei Nebbioli dell'Alto Piemonte e alla forte identità territoriale delle produzioni. Negli ultimi anni la superficie rivendicata a denominazione ha raggiunto circa 850 ettari, con una produzione prossima a 2 milioni di bottiglie annue. Permane inoltre l'interesse verso le aree vitate più occidentali del Canavese, dove ricadono le denominazioni Canavese DOC, Carema DOC ed Erbaluce di Caluso DOCG, tutelate dal Consorzio di Tutela e Valorizzazione Vini DOCG Caluso, Carema DOC e Canavese DOC. In particolare, l'Erbaluce di Caluso continua a rappresentare una delle produzioni più dinamiche del territorio, sostenuta da una crescente notorietà e da un progressivo sviluppo dell'enoturismo.

Le zone della pianura Novarese sono caratterizzate da una domanda preponderante e i prezzi dei terreni per risaia della pianura a sud del capoluogo si attestano tra i 25.000 e i45.000 €/ha. In alcune aree risicole viene inoltre segnalato un crescente interesse da parte di operatori legati al comparto energetico e alla realizzazione di impianti fotovoltaici, elemento che si affianca alle tradizionali motivazioni agricole di acquisto finalizzate all'ampliamento aziendale e che potrebbe costituire un problema nell'ottica di consumo di suolo fertile.

Nelle zone collinari, caratterizzate da una proprietà molto frazionata, come in altre zone del Piemonte è molta sentita la problematica legata ai danni prodotti dagli ungulati, inoltre l'estremo frazionamento rende i terreni poco appetibili a causa degli alti costi di compravendita (spesso superiori al valore del terreno).

La zona florovivaistica compresa tra il Novarese e il Verbano-Cusio-Ossola è storicamente specializzata nella coltivazione di specie acidofile quali azalee, camelie e rododendri, produzioni strettamente legate al paesaggio del Lago Maggiore e a un'offerta turistica consolidata che comprende, tra l'altro, i giardini botanici di Villa Taranto, le Isole Borromee e le numerose manifestazioni dedicate alle camelie. Il comparto florovivaistico continua, tuttavia, a confrontarsi con l'aumento dei costi di produzione, la forte incidenza della manodopera, le difficoltà di ricambio generazionale e la necessità di investimenti per l'innovazione tecnologica. Ne deriva una progressiva riduzione del numero di aziende e una crescente concentrazione del settore nelle imprese più strutturate e specializzate. Per quanto riguarda il mercato fondiario, la disponibilità di terreno agricolo libero risulta limitata; i seminativi destinabili a attività vivaistica presentano quotazioni intorno ai 40.000 €/ha, mentre risulta sempre più raro il trasferimento della sola terra nuda. Nella maggior parte dei casi oggetto di compravendita sono infatti intere aziende comprensive di strutture, impianti e dotazioni produttive, elementi che incidono in misura determinante sulla valutazione economica complessiva.

Il comprensorio risicolo (pianura a sud di Vercelli, zona delle Baragge, pianura a sud di Novara e Casalese, pianura e Baraggia biellese) continua a mostrare un mercato fondiario relativamente dinamico, con valori generalmente stabili o in lieve aumento nelle aree maggiormente vocate, nonostante il mercato del riso attraversi un momento di difficoltà con quotazioni in calo. Le compravendite risultano effettuate sia da imprenditori agricoli, con finalità di ampliamento aziendale e miglior utilizzo della meccanizzazione disponibile, sia da investitori provenienti da settori extra-agricoli, soprattutto per appezzamenti di maggiore estensione, attratti dalla funzione di bene-rifugio della terra (si pensi che nel 2010 la superficie media di un’azienda risicola era di circa 45 ha, mentre ad oggi l’estensione media è di circa 56 ha). I terreni destinati alla risicoltura nella zona delle Baragge presentano quotazioni comprese tra 18.000 e 45.000 €/ha, mentre nella pianura vercellese i valori oscillano generalmente tra 30.000 e 60.000 €/ha, con livelli superiori nei fondi meglio strutturati e dotati di adeguata disponibilità irrigua (vengono segnalati saltuari valori di 70.000 €/ha, soprattutto correlati alla buona disponibilità idrica).

3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Come parzialmente già detto, anche dalle interviste effettuate nel 2025 emerge una sostanziale continuità rispetto agli anni precedenti: i principali fattori che influenzano gli scambi continuano a essere la redditività delle produzioni, la disponibilità irrigua e le prospettive di ricambio generazionale più che gli effetti diretti delle politiche agricole comunitarie.

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.

4. Tipo di operatori

Gli operatori economici coinvolti negli scambi sono principalmente imprenditori agricoli che conducono aziende di medie e grandi dimensioni, interessati all'acquisto di parcelle di limitata estensione al fine di realizzare accorpamenti fondiari e ampliamenti della superficie aziendale. Nel caso dei terreni destinati a seminativi, la crescente meccanizzazione e l'elevata capacità

operativa delle macchine agricole rendono spesso la disponibilità di superficie il principale fattore limitante per un utilizzo efficiente dei capitali investiti.

L'offerta è costituita prevalentemente da agricoltori anziani che cessano l'attività per raggiunti limiti di età in assenza di un ricambio generazionale, oppure da aziende di ridotte dimensioni che incontrano difficoltà nel sostenere l'aumento dei costi di produzione e a mantenere adeguati livelli di redditività. Tra gli offerenti figurano inoltre proprietari non conduttori, spesso eredi di precedenti imprenditori agricoli, che scelgono di alienare i terreni una volta cessati i rapporti di affitto o conduzione, sia per la limitata redditività del capitale fondiario sia per l'impossibilità di gestire direttamente il bene.

Gli acquirenti dei vigneti localizzati nelle aree vitivinicole più pregiate sono prevalentemente imprenditori agricoli di medio-grandi dimensioni interessati all'ampliamento aziendale, imprese del settore vitivinicolo orientate all'integrazione della filiera e investitori provenienti da comparti extra-agricoli che considerano la viticoltura di qualità un investimento patrimoniale con prospettive di valorizzazione nel medio-lungo periodo. In numerosi casi l'interesse riguarda l'acquisizione dell'intera azienda vitivinicola, comprensiva di terreni, impianti e fabbricati, anche in funzione di possibili sviluppi legati all'ospitalità e all'enoturismo, che continua a rappresentare un importante fattore di attrazione soprattutto nelle principali aree vitivinicole piemontesi.

In alcuni contesti territoriali si osserva inoltre la presenza di soggetti esterni al settore agricolo interessati ai terreni per finalità energetiche, in particolare connesse allo sviluppo di impianti agrivoltaici; si tratta tuttavia di un fenomeno che, allo stato attuale, interessa ancora una quota limitata delle compravendite complessive e non risulta tale da modificare in modo significativo le dinamiche generali del mercato fondiario.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

In Piemonte l'interesse verso gli impianti agrivoltaici continua a essere segnalato in maniera episodica e non ancora diffusa, sebbene il tema stia acquisendo crescente rilevanza nel dibattito agricolo e territoriale. Le misure introdotte nell'ambito del PNRR hanno favorito lo sviluppo di sistemi capaci di integrare produzione energetica e attività agricola, nel rispetto della continuità colturale e con il monitoraggio degli effetti sulle condizioni agronomiche e ambientali dei terreni interessati. Come sarà approfondito nel capitolo dedicato alle aspettative future del mercato, l'evoluzione dell'agrivoltaico rappresenta uno degli elementi di attenzione per il mercato fondiario regionale, sia in termini di nuove opportunità sia per i possibili effetti sulle dinamiche di domanda e offerta dei terreni agricoli.

Nel corso del 2025 il tema dell'agrivoltaico è stato inoltre oggetto di un intenso dibattito istituzionale e territoriale riguardante la localizzazione degli impianti e la tutela delle aree agricole di maggior pregio, contribuendo ad accrescere l'attenzione degli operatori verso le possibili interazioni tra produzione agricola e produzione energetica.

6. Aspettative future del mercato

Le aspettative degli operatori circa l'evoluzione del mercato fondiario continuano a essere caratterizzate da una significativa incertezza, sebbene non emergano segnali tali da far prevedere cambiamenti strutturali nel breve periodo. La redditività di molte produzioni agricole, in particolare quelle maggiormente esposte alla volatilità dei mercati delle *commodity*, risente dell'aumento dei costi dei mezzi tecnici, dell'energia e della manodopera. Nonostante ciò, la propensione all'investimento fondiario rimane generalmente positiva, sia per esigenze di

ampliamento e razionalizzazione delle superfici aziendali, sia perché la terra continua a essere percepita come un bene rifugio capace di preservare il valore del capitale nel lungo periodo.

I cambiamenti climatici rappresentano un fattore di crescente rilevanza nelle scelte degli imprenditori agricoli. L'aumento delle temperature, la minore disponibilità di precipitazioni nevose, l'irregolarità delle piogge e la crescente frequenza di eventi meteorologici estremi influenzano sempre più la redditività e la sostenibilità delle attività agricole. In tale contesto, la disponibilità di risorsa irrigua nei periodi di maggiore necessità viene indicata dagli operatori come uno dei principali fattori destinati a orientare le future scelte di investimento e a incidere sui valori fondiari dei terreni agricoli.

Il comparto vitivinicolo piemontese sta attraversando una fase di difficoltà per alcune delle principali denominazioni regionali, in particolare Barbera, Dolcetto, Moscato e Cortese, a causa dell'accumulo di consistenti giacenze di prodotto invenduto nelle cantine. Le stime diffuse nel corso del 2025 indicano un esubero compreso tra 70.000 e 90.000 ettolitri di vino, con circa 40.000 ettolitri attribuiti alla sola Barbera d'Asti.

In questo contesto, si è aperto un confronto tra Regione Piemonte, consorzi di tutela e organizzazioni professionali sulle possibili strategie per valorizzare le eccedenze produttive. Tra le opzioni considerate emerge il rafforzamento di filiere alternative ad alto valore aggiunto, come quella del Vermouth di Torino, storico prodotto piemontese per il quale si valuta un maggiore impiego di vini regionali, oltre alla possibilità di destinare parte delle produzioni a trasformazioni industriali quali la produzione di aceti di qualità. Le difficoltà del comparto hanno trovato conferma anche nei provvedimenti adottati nel corso del 2025 per la gestione delle rese produttive di alcune importanti denominazioni regionali, finalizzati a favorire il riequilibrio del mercato e il contenimento delle giacenze. La posizione della Regione Piemonte privilegia tuttavia interventi strutturali rispetto a misure emergenziali: è stata infatti esclusa, almeno nell'immediato, la distillazione di crisi, ritenuta poco efficace nel lungo periodo e potenzialmente penalizzante per l'immagine delle produzioni regionali. L'orientamento regionale punta invece su una programmazione pluriennale dell'offerta, sulla gestione delle rese e sullo sviluppo di nuovi mercati e canali di valorizzazione. Bisognerà quindi attendere i prossimi anni per valutare se le difficoltà e le ipotesi di soluzione di cui sopra (misure di contenimento delle rese e le strategie di valorizzazione delle eccedenze) potranno produrre effetti apprezzabili anche sul mercato fondiario, in termini di domanda/offerta di superfici vitate, propensione agli investimenti e andamento dei valori nelle diverse aree vocate.

Per quanto riguarda gli impianti agrivoltaici, in seguito anche a una ricognizione bibliografica e documentale, emerge che il Piemonte presenta ancora un numero limitato di impianti agrivoltaici effettivamente operativi, a fronte di un numero crescente di progetti in fase di autorizzazione, sviluppo o valutazione ambientale. Tra le esperienze realizzate e/o in fase di realizzazione nel corso del 2026 si distingue il BioOrto ElettroAttivo di Serralunga di Crea (AL), uno dei primi esempi piemontesi di integrazione tra produzione agricola ed energia fotovoltaica, caratterizzato da una copertura semitrasparente sopra un orto bioattivo e da un collegamento a una comunità energetica locale. Inoltre, il Progetto Granozzo (NO), impianto agrivoltaico avanzato di circa 30 MWp con moduli elevati da terra e prosecuzione dell'attività agricola, il progetto da circa 75 MW tra Trecate, Novara e Romentino, al centro di un articolato confronto territoriale, e gli impianti previsti nell'Alessandrino, tra cui Bosco Marengo–Pozzolo Formigaro (39 MWp, con integrazione di attività agricole e apistiche) e Viguzzolo–Pontecurone (23 MWp, corredato da specifiche misure di mitigazione ambientale). A questi si aggiunge il progetto e-VerGREEN di Carisio/Santhià e l'interesse crescente degli operatori privati, testimoniato dall'acquisizione nel 2025 di cinque progetti agrivoltaici piemontesi da parte di

Wesolar e Zenith Energy per una potenza complessiva di circa 30 MW. Nel momento in cui si scrive, la notizia della sentenza del TAR Piemonte proprio sul progetto agrivoltaico e-VerGREEN conferma inoltre un orientamento favorevole alle rinnovabili anche su terreni agricoli di pregio, purché sia garantita la continuità dell'attività agricola, rafforzando l'attenzione verso i possibili effetti dell'agrivoltaico sul mercato fondiario regionale. A ciò si aggiunge l'approvazione della legge regionale sulle aree idonee al fotovoltaico, che assegna priorità a tetti, aree dismesse, parcheggi, ex cave e superfici già compromesse, ammettendo l'utilizzo di terreni agricoli solo entro criteri di compatibilità con la continuità produttiva, la tutela del paesaggio e la salvaguardia delle produzioni agricole di pregio, comprese le aree più vocate e riconosciute per il loro valore identitario.

Un ruolo importante è svolto anche dalle misure del PNRR, che hanno finanziato tre impianti agrivoltaici sperimentali localizzati a Isola d'Asti, Bruno e Asti (San Damiano–Torre di Batibò), per una potenza complessiva di circa 2,2 MW, con l'obiettivo di integrare attività agricole, produzione energetica e comunità energetiche. Parallelamente, nelle aree vitivinicole riconosciute dall'UNESCO sono state avanzate proposte progettuali nei comuni di Cortiglione, Bruno e Mombercelli, che hanno suscitato un ampio dibattito in ragione dei possibili impatti sul paesaggio e sulle produzioni vitivinicole di pregio.

Nel complesso, le province di Novara e Alessandria risultano oggi i principali poli di sviluppo dell'agrivoltaico regionale, grazie alla disponibilità di ampie superfici agricole e di adeguate infrastrutture elettriche. Tuttavia, molti progetti sono ancora in fase autorizzativa e devono confrontarsi con questioni legate alla tutela del paesaggio, al contenimento del consumo di suolo e alla necessità di garantire una reale compatibilità tra produzione agricola ed energetica. Ad oggi non è ancora chiaro se lo sviluppo dell'agrivoltaico sarà in grado di generare una domanda aggiuntiva di terreni agricoli e nuove opportunità di reddito per le imprese oppure se i vincoli autorizzativi, paesaggistici e territoriali ne limiteranno la diffusione e, conseguentemente, gli effetti sul mercato fondiario.Per quanto riguarda poi gli effetti della PAC 2023-2027, sarà necessario proseguire l'analisi dei dati di monitoraggio nel medio-lungo periodo. Sebbene non si osservino effetti diretti e immediati sul mercato fondiario, la riforma ha introdotto elementi destinati a influenzare indirettamente domanda e offerta di terra agricola. In particolare, l'attenzione crescente agli aspetti ambientali, agli ecoschemi e alla sostenibilità delle produzioni tende a valorizzare i terreni dotati di adeguata disponibilità irrigua e maggiormente idonei all'adozione delle pratiche richieste dalla PAC. Parallelamente, il mantenimento dei pagamenti legati alla superficie aziendale continua a favorire, soprattutto nelle aree più competitive, processi di ampliamento e accorpamento fondiario da parte delle imprese agricole professionali. Gli effetti di tali dinamiche sui valori fondiari risultano tuttavia ancora difficilmente quantificabili e richiederanno ulteriori verifiche nei prossimi anni.

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 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.

Secondo quanto riferito dai testimoni intervistati nel corso dell'indagine, nel 2025 il numero delle compravendite di terreni agricoli è aumentato rispetto all'anno precedente pur senza incrementi significativi di prezzo. La domanda e l'offerta sono caratterizzate da un sostanziale equilibrio, almeno per quanto riguarda le tipologie colturali più richieste nelle aree maggiormente vocate. Tuttavia, in prospettiva, si ritiene che la disponibilità di terreni tenderà ad aumentare a ragione dei molti agricoltori anziani ed ex agricoltori che già ora sono segnalati quale categoria più frequente di venditori.

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*[8] 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.

[8] 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 (20.000-30.000 euro/ha), ma nel caso dei pascoli d'alpe si ritengono congrui valori aggirantisi intorno ai 10.000-15.000 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.) e, non ultimo, al decorso meteo-climatico stagionale.

A ragione del buon andamento di mercato delle produzioni vinicole regionali della DOP *Valle d'Aosta-Vallèe d'Aoste,* le superfici vitate e quelle nelle quali è possibile impiantare il vigneto sono da tempo oggetto di forte richiesta. Negli anni più recenti la Regione Valle d'Aosta ha aumentato significativamente le quote per l'impianto e il reimpianto di vigneti[9], il che ha causato un aumento della domanda e i prezzi dei terreni adatti alla viticoltura sono lievemente aumentati. 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, raggiungere anche i 150.000-200.000 euro per ettaro e addirittura sfiorare, a volte, i 300.000 euro.

3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

I testimoni intervistati segnalano un sostanziale equilibrio tra la domanda e l'offerta per le tipologie di terreno agrario più richieste (seminativi e prati irrigati a pioggia) e una prevalenza dell'offerta nei versanti esposti a nord e, in generale, nelle aree meno vocate. Tutti concordano sul fatto che nel 2025 il numero delle compravendite è nettamente aumentato rispetto all'anno precedente, il che è messo in relazione all'attivazione delle misure del CSR 2023-2027, in particolare degli interventi SRD01 "Investimenti produttivi agricoli per la competitività delle aziende agricole ordinarie" [10] e SRE01 "Insediamento giovani agricoltori"[11].

Questi strumenti hanno introdotto un forte incentivo pubblico all'acquisto di terreni agricoli, in quanto il sostegno previsto dalla misura SRD01 comprende, tra le spese ammissibili, anche l'acquisizione fondiaria quando strettamente connessa alla realizzazione dell'investimento proposto e, dunque, finalizzato allo sviluppo aziendale. Parallelamente, la misura SRE01 ha favorito l'ingresso di nuovi imprenditori agricoli, sostenendo il primo insediamento e incentivando la creazione o l'ampliamento di aziende agricole condotte da giovani.

Un efficace sostegno al fine di contrastare la frammentazione e incrementare la dimensione delle aziende agricole viene fornito attraverso l'art. 8 "Aiuti per la ricomposizione fondiaria dei terreni agricoli" della L.R. 17/2016 "Nuova disciplina degli aiuti regionali in materia di

[9] Il termine per la presentazione delle richieste di autorizzazione per nuovi impianti è stato prorogato dal 31 marzo al 30 aprile 2025.

[10] Con Provvedimento n. 481 del 06/11/2025 sono stati modificati i termini utili all'inoltro delle domande, posticipate a partire dal 4 dicembre 2025 fino al 23 marzo 2026; la graduatoria provvisoria esposta sul sito web della Regione Valle d'Aosta contiene 62 domande di adesione al Bando SRD01.

[11] Il bando è rimasto aperto dal 18/08/2025 al 15/12/2025, sono pervenute 50 domande, e ne sono state accolte 49, trattandosi di 11 nuovi insediamenti e 38 trasferimenti della conduzione aziendale da un imprenditore anziano a un giovane.

agricoltura e di sviluppo rurale", così come modificato dalla L.R. 1/2024[12] che consente alle imprese agricole di beneficiare di aiuti a fondo perduto per la copertura dei costi legali e amministrativi sostenuti per la compravendita, la permuta o l'acquisizione di quote di terreni agricoli.

Come detto, si tratta di una notevole opportunità per le aziende agricole operanti sul territorio regionale di allargare la maglia poderale, purché dimostrino una Produzione standard minima pari a 4.000 euro. L'acquisizione deve consentire la costituzione di un fondo agricolo di almeno 1.000 metri quadrati, ottenibile anche tramite più compravendite, di terreni agricoli coltivati o potenzialmente coltivabili in piena proprietà[13]. Dalle informazioni fornite dal Dipartimento Agricoltura della Regione Autonoma Valle d'Aosta si evince che, nel 2025 sono pervenute 14 domande di aiuto di cui 4 non sono state ammesse all'aiuto, mentre le altre 10 sono state concesse e liquidate.

Un'altra tipologia di intervento in grado di influenzare, seppur indirettamente, il mercato fondiario in Valle d'Aosta è l'azione intesa a favorire l'infrastrutturazione rurale a valenza comprensoriale e il riordino fondiario, di cui all'art. 18 "Infrastrutture rurali" della L.R. n. 17/2016 "Nuova disciplina degli aiuti regionali in materia di agricoltura e di sviluppo rurale". La riorganizzazione dei fondi ha effetto positivo sul mercato dei terreni agricoli poiché l'attività di riordino consente di avere nuovi lotti di terreno maggiormente appetibili, caratterizzati da appezzamenti con forma regolare di medio-grandi dimensioni e accessibili da viabilità.

Come riferito nelle precedenti Relazioni, l'iter procedurale è piuttosto complesso; esso è disciplinato dalla L.R. 20/2012 e dalle linee guida contenute nella DGR n. 819/2022 mentre la liquidazione dei contributi è regolata dalla DGR n. 154 del 19 febbraio 2024 "Approvazione, ai sensi della L.R. 20/2012, dei criteri applicativi in materia di riordino fondiario. Revoca della DGR n. 1143 del 23 agosto 2019". In particolare, La DGR 154/2024 contiene di indicazioni volte a garantire una più rapida liquidazione dei fondi spettanti ai Consorzi di miglioramento fondiario (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 piani di riordino finanziati.

In riferimento a quanto accaduto nel 2025 e nei primi mesi del 2026, il riordino fondiario "*Tzampagne-Ion*" promosso dal CMF Hône-Bard è pressoché giunto a conclusione, in quanto con il decreto dell'Assessore all'Agricoltura e risorse naturali n. 2438 del 10 febbraio 2025 tutte le proprietà (trasferimenti e espropri) sono passate in capo al CMF e con il decreto del Presidente della Regione n. 176 del 22 aprile 2026 si è provveduto ai trasferimenti coattivi dei terreni ai proprietari finali. Inoltre, il riordino "*Loup e Senin*" (CMF irriguo di Saint-Christophe) ha completato il passaggio delle proprietà al Consorzio e deve ora procedere agli atti catastali e agli accorpamenti, mentre il riordino "*Duron*" (CMF Enfer di Arvier) ha il Piano approvato, ma è in attesa di aggiornamenti per emettere il decreto finale. Infine, altri Consorzi (Runaz e Porossan) sono in fasi preliminari di presentazione e verifica dei Piani di riordino.

[12] Disposizioni in materia di agricoltura e sviluppo rurale. Modificazioni alle leggi regionali 3 agosto 2016, n. 17 (Nuova disciplina degli aiuti regionali in materia di agricoltura e di sviluppo rurale), e 1° agosto 2022, n. 19 (Norme in materia di consorterie e di altre forme di dominio collettivo. Abrogazione della legge regionale 5 aprile 1973, n. 14).

[13] Con DGR 329 del 27/03/2026 sono apportate modifiche alle disposizioni applicative e viene eliminato il vincolo per cui l'accorpamento deve riguardare terreni confinanti con terreni già di piena proprietà, permettendo così l'aiuto anche nel caso di acquisto di particelle, di diversi proprietari purché, come detto, l'acquisto permetta la costituzione di un fondo accorpato di dimensione pari a almeno 1.000 mq. Tra le altre modifiche sono, inoltre, previste fra le voci di spesa ammissibile anche la tassa ipotecaria e la tassa d'archivio notarile e specificato che le spese di visura ipocatastale si intendono per compravendita o permuta. L'arco di tempo entro il quale è possibile concludere le compravendite che permettono di costituire il fondo accorpato è elevato a 12 mesi.

4. Tipo di operatori

La compravendita di terreni nel 2025 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 a indirizzo viticolo, frutticolo e orticolo sono quelle maggiormente interessate all'acquisto di terreni mentre tra gli allevatori si osserva la tendenza ad acquistare i prati da parte di chi già li conduce in affitto e che confinano con i terreni in proprietà.

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)*[14]. Le norme 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

Secondo quanto riferito dai testimoni intervistati ai fini dell'indagine, negli anni a venire l'entità delle compravendite in Valle d'Aosta rimarrà presumibilmente legata al calendario di emanazione dei bandi a valere su specifiche misure di sviluppo rurale che agevolano l'acquisto di terreni da parte delle imprese agricole e che favoriscono, nel contempo, il turn over generazionale.

Si prospetta, inoltre, un incremento dell'offerta in concomitanza con il graduale passaggio dei fondi rustici a eredi meno interessati alla terra, nonché da parte di ex agricoltori qualora risulti impossibile trasferire ai figli la gestione delle aziende.

[14] Nelle more della riconsiderazione del PTP regionale, al fine di aggiornare la legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 "Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta" e al fine di introdurre misure di semplificazione dei procedimenti nel 2025 è stata emanata la legge regionale n. 17 "Disposizioni in materia di urbanistica e pianificazione territoriale. Modificazioni alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta), e ad altre leggi regionali (BU del 1° luglio 2025, n. 34).

LOMBARDIA

di Felicetta Carillo, Novella Rossi[15]

1. Quadro generale

Nel 2025 il mercato fondiario lombardo ha confermato una dinamica complessivamente positiva, sostenuta sia dalla domanda proveniente dal settore agricolo professionale sia da una crescente pressione esercitata da usi extra-agricoli su superfici localizzate in aree strategiche della regione.

Nelle zone di pianura si osserva un crescente interesse per terreni situati in prossimità delle principali infrastrutture di trasporto, delle reti energetiche e dei nodi di telecomunicazione, in relazione allo sviluppo di nuovi insediamenti logistici, energetici e digitali.

Gli effetti di questi fenomeni sul mercato risultano tuttavia differenziati. Nelle aree direttamente interessate da potenziali trasformazioni urbanistiche si osservano talvolta valori di scambio significativamente superiori a quelli riconducibili al solo utilizzo agricolo dei terreni, pur trattandosi di situazioni circoscritte che non modificano il quadro complessivo del mercato rurale regionale. Quest'ultimo continua infatti a essere determinato principalmente dalla redditività delle attività agricole e dalla capacità delle imprese di generare reddito attraverso l'uso produttivo della terra.

L'indagine condotta dal CREA, attraverso la somministrazione di questionari a testimoni qualificati, conferma che il mercato continua a essere più vivace nei territori caratterizzati da agricoltura intensiva e specializzata, dove la disponibilità di terra rappresenta un fattore produttivo strategico per l'ampliamento della base aziendale e il mantenimento della competitività delle imprese. Nelle aree a elevata vocazione zootecnica, cerealicola, orticola e frutticola permane una domanda sostenuta, mentre l'offerta di terreni risulta generalmente limitata, contribuendo al mantenimento di quotazioni elevate. L'interesse degli operatori resta concentrato negli ambiti a consolidata vocazione produttiva, dove le imprese sono in grado di conseguire risultati economici soddisfacenti sia negli ordinamenti zootecnici, in particolare bovini da latte e suini, sia nelle produzioni vegetali specializzate. È opportuno ricordare che circa il 90% della produzione regionale di latte bovino si concentra nelle province di Brescia, Cremona, Mantova, Lodi e Bergamo e che, nelle province di Brescia, Cremona e Mantova, è localizzata una quota predominante del patrimonio suinicolo lombardo. In questi territori l'offerta di terreni trova generalmente sbocco in tempi brevi, prevalentemente per finalità di ampliamento aziendale, adeguamento alle normative ambientali o consolidamento patrimoniale.

Nelle aree montane persistono invece fenomeni di limitata mobilità fondiaria e di progressivo abbandono delle superfici agricole marginali. La frammentazione della proprietà, la presenza di numerosi comproprietari e la difficoltà di ricomposizione fondiaria continuano a rappresentare fattori che ostacolano il funzionamento del mercato. Rimangono stabili le quotazioni dei seminativi e dei prati di fondovalle, con limitati incrementi in alcune aree della

[15] Si ringraziano i testimoni che hanno partecipato all'indagine rilasciando le interviste: Acerbi Carlo, Andrea Secchin, Ardigò Renzo, Boffelli Italo, Cadei Davide, Ceribelli Gianluca, Buttarelli Damiano, Colombo Filippo, Ferrario Francesco, Grandani Mirko, Lanati Davide, Malagò Christian, Battisti Massimo, Benedini Marco, Belloli Mauro, Gabriele Fustella, Gabriele Rossi, Inversini Marco, Leoni Claudio, Lomboni Paolo, Malnati Giuseppe, Rovati Maurizio, Rognoni Matteo, Santin Renzo Giacomo, Scaini Mario, Maffina Serena, Sonzogni Romina, Tosi Claudio. La responsabilità dei contenuti ricade esclusivamente sugli autori.

montagna bresciana, bergamasca e valtellinese, mentre i terreni boscati presentano valori generalmente contenuti. Nelle aree collinari si conferma invece il buon andamento dei mercati legati alle produzioni ad elevato valore aggiunto, quali vigneti DOC e DOCG, oliveti, vivaismo e produzioni orticole specializzate.

2. Tendenze a livello territoriale

Le dinamiche descritte a livello regionale trovano declinazioni assai diverse a seconda del contesto produttivo e morfologico delle singole province. Sulla base delle testimonianze raccolte presso operatori e osservatori privilegiati del mercato fondiario, si presenta di seguito un quadro provincia per provincia, che consente di cogliere le specificità territoriali, in termini di intensità della domanda, tipologia degli acquirenti e pressione di usi extra-agricoli, solo in parte rilevabili dalle statistiche aggregate a livello regionale.

In provincia di Mantova nel 2025 il mercato fondiario ha confermato una sostanziale vivacità nelle aree di pianura maggiormente vocate alle produzioni zootecniche e lattiero-casearie, con incrementi dei valori dei seminativi irrigui che vanno dal +5% dell'Oltre Po mantovano occidentale al +12% della Pianura di Mantova, fino al +20% della Pianura tra Mincio e Oglio, a fronte di un mercato sostanzialmente stabile nella Pianura di Viadana. Al contrario si osservano segnali di maggiore debolezza nelle aree collinari, dove nelle Colline moreniche del Benaco si registra un'offerta di terreni superiore alla domanda e un calo del 20% delle quotazioni sia dei seminativi sia dei prati permanenti, e nei territori caratterizzati da una prevalenza della cerealicoltura. Le compravendite hanno interessato prevalentemente appezzamenti di dimensioni medio-piccole ceduti da imprenditori agricoli in uscita dal settore, agricoltori anziani o eredi privi di interesse a proseguire l'attività agricola; si segnala inoltre, in alcune aree, la vendita di ex vigneti espiantati e riconvertiti a seminativo irriguo, acquistati da allevatori da latte.

La domanda continua ad essere sostenuta principalmente dalle imprese zootecniche, in particolare dagli allevamenti bovini da latte e dai suinicoltori, che ricercano superfici da destinare sia all'ampliamento aziendale sia all'adeguamento alle normative ambientali in materia di gestione dei reflui zootecnici. In diverse aree della provincia risultano attivi anche contoterzisti, interessati ad ammortizzare un parco macchine efficiente ma costoso, e imprenditori agricoli confinanti interessati ad aumentare la dimensione economica delle aziende. La buona redditività delle produzioni lattiero-casearie collegate alle filiere del Grana Padano e del Parmigiano Reggiano continua a rappresentare uno dei principali fattori di sostegno della domanda fondiaria; in alcune zone la terra è inoltre percepita esplicitamente come bene rifugio, e si segnala l'ingresso di imprenditori extra-agricoli che investono direttamente in aziende zootecniche da latte.

Sul versante dell'offerta permane invece una situazione di difficoltà per numerose aziende cerealicole, penalizzate dalla riduzione dei margini economici e dall'aumento dei costi di produzione e dei mezzi tecnici. Tuttavia, andamenti differenziati si osservano a livello territoriale. Nelle Colline moreniche del Benaco il mercato appare meno dinamico: qui i cerealicoltori, penalizzati da costi di irrigazione elevati e prezzi dei prodotti bassi, cedono terreni acquistati sia da imprenditori agricoli confinanti sia da investitori privati orientati a un possibile cambio di destinazione d'uso verso l'edilizia; i viticoltori locali, avendo già una dimensione sufficiente per il mercato vinicolo attuale, non risultano invece propensi a nuovi investimenti fondiari. Nella Pianura di Viadana, vocata alle produzioni orticole, le imprese specializzate in meloni e cocomeri risultano gli unici soggetti attivi in acquisto, alla ricerca di nuove superfici

per il corretto avvicendamento colturale, a fronte di una progressiva contrazione delle superfici cerealicole.

Nella provincia di Bergamo il mercato fondiario nel corso del 2025 ha confermato un andamento eterogeneo, con dinamiche differenziate non solo tra pianura, collina e montagna, ma anche all'interno di ciascuna fascia altimetrica. Nelle aree pianeggianti la domanda si è mantenuta sostenuta grazie all'attività delle imprese agricole professionali interessate all'ampliamento della base fondiaria e alla ricomposizione degli appezzamenti, in alcune zone di pianura orientale con un'offerta in progressiva contrazione, attribuita esplicitamente dai testimoni al consumo di suolo per usi extra-agricoli, mentre nelle aree collinari e montane il quadro risulta più composito: a fenomeni di limitata mobilità fondiaria e frammentazione della proprietà si affiancano, in alcune vallate, segnali di vivacità legati a produzioni di pregio.

Le compravendite hanno riguardato prevalentemente terreni agricoli acquistati da imprenditori agricoli professionali e coltivatori diretti con finalità di consolidamento e ampliamento aziendale. Nelle zone a maggiore specializzazione produttiva continuano a risultare particolarmente richiesti i terreni irrigui, le superfici destinate alle colture orticole e florovivaistiche e i vigneti localizzati nelle aree a denominazione di origine, questi ultimi con quotazioni comprese tra 140 e 210 mila €/ha nella fascia collinare e in crescita (+5% su valori di 180 mila €/ha in alcune aree). In diverse zone, sia collinari sia di pianura, si segnala inoltre una crescente propensione delle aziende agricole verso contratti d'affitto di medio-lungo periodo piuttosto che verso l'acquisto diretto, anche in relazione al clima di incertezza economica internazionale.

Sul versante dell'offerta si conferma il ruolo predominante dei proprietari privati, degli eredi e degli agricoltori anziani che, in assenza di continuità aziendale oppure per le difficoltà connesse alla gestione pratica e burocratica delle colture, decidono di dismettere parte del patrimonio fondiario a favore di aziende agricole più strutturate e in fase di espansione. Tale fenomeno è particolarmente evidente nelle aree montane e collinari: in Alta Val Brembana, ad esempio, si registra un'offerta crescente di malghe in disuso con i relativi terreni pertinenziali, per le quali l'interesse degli imprenditori agricoli locali resta scarso, mentre emerge un certo interesse da parte di operatori extra-agricoli orientati alla ristrutturazione turistico-ricettiva.

Nella fascia collinare si conferma il buon andamento del comparto vitivinicolo, con un incremento della domanda concentrato sui terreni in zona DOC-DOCG. Positivi risultano anche i segnali provenienti dai comparti orticolo e florovivaistico, che mantengono una significativa capacità di attrazione degli investimenti fondiari, con quotazioni rispettivamente nell'ordine di 130-180 e 110-180 mila €/ha. Va inoltre segnalato come, in alcune aree classificate come montagna ma affacciate sul Lago d'Iseo, il mercato di vigneti, oliveti e frutteti mostri quotazioni in crescita (fino al +10%), a testimonianza di come la sola zona altimetrica non renda pienamente conto delle dinamiche locali.

Nella provincia di Pavia si conferma nel 2025, e per certi versi si accentua, la divaricazione tra il territorio collinare dell'Oltrepò e le pianure irrigue della Lomellina e del Pavese, già rilevata negli anni precedenti. In collina prevale ancora un'offerta di terreni superiore alla domanda, con un numero di compravendite in ulteriore calo rispetto al 2024. Il comparto vitivinicolo resta il più rilevante e mostra una spiccata polarizzazione: da un lato numerosi piccoli produttori cedono i propri fondi, talvolta anche a prezzi inferiori ai valori di mercato, dall'altro permane una domanda attiva da parte di aziende vinicole strutturate, non di rado con sede fuori regione (in particolare Veneto e Sicilia), disposte a pagare prezzi elevati per i vigneti meglio posizionati o per i reliquati situati in zone strategiche. Ne deriva un ventaglio di quotazioni molto ampio: dai 15-38 mila €/ha (media 26,5 mila €/ha, valori sostanzialmente stabili) rilevati per i vigneti DOC generici, fino a punte di 42-47 mila €/ha (in crescita di un ulteriore 3%) per le realtà

vitivinicole meglio inserite nelle filiere di pregio; i seminativi di collina restano invece marginali e poco richiesti, con valori contenuti, generalmente inferiori ai mille euro/ha (media rilevata di circa 800 €/ha).

Nelle aree di pianura, storicamente vocate alla risicoltura, il quadro è più dinamico. La tendenza prevalente oscilla tra un sostanziale equilibrio e una domanda superiore all'offerta, con compravendite stabili o in aumento a seconda delle zone; fa eccezione la Lomellina occidentale, dove continua a prevalere un'offerta superiore alla domanda, pur in presenza di un numero di compravendite in crescita. Le quotazioni dei seminativi irrigui vocati alla risicoltura si collocano generalmente tra 25 e 34 mila €/ha nella Lomellina e nella pianura dell'Oltrepò, salgono a circa 42 mila €/ha nella pianura pavese e possono raggiungere i 50-60 mila €/ha per i fondi meglio dotati di infrastrutture irrigue nella pianura pavese settentrionale. In Lomellina si segnala inoltre come la richiesta di alcune varietà di riso di pregio (in particolare Baldo e Centauro) abbia determinato un ampliamento di circa il 3% delle superfici coltivate.

Anche nel 2025 il mercato fondiario della provincia di Lodi si conferma in sostanziale equilibrio, con un numero di compravendite stabile rispetto all'anno precedente.

Le quotazioni dei seminativi irrigui nella pianura lodigiana restano elevate, coerentemente con la forte vocazione zootecnica del territorio, attestandosi attorno ai 55 mila €/ha, sostanzialmente stabili rispetto al 2024; su livelli analoghi si collocano i prati permanenti (circa 50 mila €/ha), mentre i seminativi non irrigui restano più contenuti (circa 28 mila €/ha). Tra i fattori che hanno influenzato il mercato locale si conferma, come già rilevato negli anni scorsi, la cessazione di attività di piccole aziende non più in grado di generare reddito sufficiente; prosegue inoltre lo sviluppo dell'agrivoltaico, particolarmente concentrato nel Lodigiano settentrionale.

Nella provincia bresciana il mercato fondiario si conferma vivace su tutta l'area di pianura anche nel 2025, con una domanda superiore all'offerta di terreni in vendita; le compravendite risultano più numerose nella bassa pianura, mentre restano sostanzialmente stabili nel resto del territorio provinciale.

Le quotazioni dei seminativi irrigui si attestano generalmente attorno ai 100-105 mila €/ha, con dinamiche differenziate: nella bassa pianura bresciana si registra un incremento tendenziale del 20%, mentre nel resto della pianura la crescita è più contenuta (+5%); anche i seminativi non irrigui seguono lo stesso andamento, collocandosi tra 75 e 85 mila €/ha. Il mercato resta trainato dal prezzo molto elevato del latte, che spinge gli allevatori a coprire i fabbisogni alimentari e a reperire terra per il corretto riutilizzo agronomico dei reflui zootecnici, oltre che dalla domanda di terreni pertinenti a impianti a biometano. Per il 2026 le prospettive restano incerte e legate soprattutto all'andamento dei prezzi del latte e della carne suina.

Nel 2025 il mercato fondiario cremonese si conferma in sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, con un numero di compravendite stabile o in leggero aumento a seconda delle zone.

Le quotazioni dei seminativi irrigui si mantengono attorno ai 60 mila €/ha (range 30-80 mila €/ha), sostanzialmente stabili nella pianura cremonese e in lieve crescita (+2%) nell'area di Cremona. Tra i fattori che hanno sostenuto il mercato si segnalano la buona remunerazione del latte nel 2025 e la diversificazione degli investimenti da parte di imprenditori non agricoli, anche come forma di messa in sicurezza della liquidità; sul fronte degli impianti agrivoltaici si registrano diverse proposte, ma per ora nessuna transazione conclusa.

Nella zona di pianura della provincia di Como il mercato fondiario si conferma nel 2025 orientato a un'offerta superiore alla domanda, con un numero di compravendite stabile rispetto al 2024; i terreni interessati sono soprattutto seminativi e prati ereditati da privati, oltre a terreni sparsi che enti pubblici o religiosi tentano di accorpare. Tra i fattori che hanno influenzato il mercato si segnala l'immobilizzo di capitale legato all'avvio di nuove realtà

agricole, sia professionali sia hobbistiche; si registrano inoltre sporadiche richieste da parte di società di installazione di pannelli fotovoltaici a terra e di operatori della logistica e dei data center, con ampie disponibilità economiche che stanno determinando un innalzamento dei prezzi al metro quadro.

Nella fascia collinare dell'Alta Lombardia (Como-Lecco) prevale invece una domanda superiore all'offerta, pur con un numero di compravendite in calo rispetto al 2024; il mercato è trainato dall'accorpamento fondiario finalizzato ad aumentare la maglia poderale, mentre sul fronte della cessione si registrano soprattutto eredi non agricoltori che vendono piccoli appezzamenti per inutilizzo o inattività. Le quotazioni più significative riguardano i vigneti non DOC, che raggiungono in media 200 mila €/ha (180-220 mila €/ha), i seminativi non irrigui e le superfici orto-floricole e frutticole, attorno ai 100 mila €/ha, e il bosco, tra 10 e 15 mila €/ha; valori che riflettono, oltre alla componente agricola, il pregio paesaggistico e la contiguità con aree turistico-residenziali tipiche del territorio lariano.

Nel 2025 il mercato fondiario in provincia di Varese si conferma in sostanziale equilibrio, con un numero di compravendite stabile rispetto al 2024, un quadro confermato anche a livello provinciale complessivo.

Le quotazioni restano contenute rispetto alla media regionale: i seminativi non irrigui si attestano attorno ai 9 mila €/ha (+5%), i prati stabili a circa 6,5-8 mila €/ha (+5%), le superfici orto-floricole a circa 14 mila €/ha (+5%), mentre il bosco misto, su valori già modesti, mostra un calo tendenziale del 10%. I terreni maggiormente scambiati sono seminativi o prati stabili con buona accessibilità logistica, ricercati sia per la vendita diretta sia per il potenziale edificatorio agricolo (facilità di accessi, allacciamenti), oltre a terreni boschivi acquistati da imprese agricole con attività di servizi, per verificare la prevalenza di redditività agricola richiesta dalla normativa. Il principale fattore di freno resta la frammentazione fondiaria, unita all'incertezza del settore in un periodo storico instabile, in cui la redditività dei prodotti agricoli risente di costi di produzione e prezzi di ritiro soggetti a dinamiche instabili; l'aumento del prezzo del latte nel 2025, insieme all'incremento dei capi bovini e all'obbligo di aggiornamento delle comunicazioni PUAS (Piano di Utilizzazione Agronomica Semplificato), ha messo sotto pressione gli allevatori, spingendoli spesso ad acquistare nuovo capitale fondiario. La pressione dell'agrivoltaico resta lieve per il 2025, con previsione di crescita legata alle tematiche energetiche internazionali, mentre la crescente complessità dei bandi CSR, con vincoli sempre più lunghi e articolati, scoraggia i giovani dall'intraprendere l'attività agricola, i cui margini restano risicati.

Nel 2025 il mercato fondiario della provincia di Monza e della Brianza mostra una domanda superiore all'offerta, con un numero di compravendite in aumento rispetto al 2024. Le quotazioni dei seminativi irrigui si attestano attorno ai 92 mila €/ha (+4%), mentre i non irrigui si collocano a circa 45 mila €/ha (+3%). Tra i fattori più rilevanti si confermano la cessazione di attività di alcune piccole aziende e lo sviluppo dell'agrivoltaico nelle aree meridionali della provincia, prossime al milanese; per il prossimo futuro i testimoni segnalano possibili ulteriori revisioni dei PGT comunali e nuovi sviluppi degli impianti agrivoltaici.

Anche nel 2025 il mercato fondiario dell'area di Milano si conferma in sostanziale equilibrio, con un numero di compravendite in aumento secondo i testimoni della pianura milanese e stabile nella zona di Milano Ovest.

Le quotazioni dei seminativi irrigui nella pianura milanese si attestano attorno ai 60 mila €/ha (+6%), mentre i non irrigui restano a circa 30 mila €/ha; per l'area viticola di San Colombano al Lambro, unica zona DOC della provincia, le quotazioni salgono a circa 70 mila €/ha (+3%). Tra i fattori che hanno influenzato il mercato si confermano la cessazione di attività di piccole aziende e lo sviluppo dell'agrivoltaico, concentrato soprattutto nel settore meridionale della provincia.

Nel 2025 il mercato fondiario della provincia di Sondrio si conferma in sostanziale equilibrio, con un numero di compravendite stabile rispetto al 2024.

I terreni maggiormente compravenduti sono i vigneti DOCG e DOC, spesso piccoli lotti contigui ad aziende già esistenti, e i prati stabili di fondovalle meccanizzabili: da un lato aziende vitivinicole strutturate cercano l'accorpamento fondiario per ridurre i costi logistici, dall'altro eredi non agricoltori cedono piccoli appezzamenti frammentati per cessata attività o disinteresse. Le quotazioni dei vigneti DOCG raggiungono in media 145 mila €/ha (110-180 mila €/ha), quelle dei meleti circa 80 mila €/ha (65-95 mila €/ha), i prati di fondovalle 41,5 mila €/ha, i pascoli d'alta quota 5,7 mila €/ha e il bosco 6 mila €/ha.

Un elemento di rilievo per il 2025 è rappresentato dai lavori legati alle Olimpiadi invernali Milano-Cortina 2026: in alcune aree specifiche, come la tangenziale di Tirano o le zone limitrofe ai nodi logistici, le espropriazioni e le vendite di terreni per le infrastrutture hanno sottratto superficie agricola significativa, aumentando la competizione e i prezzi per i terreni rimanenti nelle vicinanze. Si aggiunge la sottrazione di suolo dovuta a piste ciclopedonali, infrastrutturazioni e zone di completamento urbanistico, al punto che, secondo un testimone, il mercato fondiario risulta ormai sostanzialmente inesistente per gli agricoltori in alcune aree.

Tra i fattori che orientano le decisioni di acquisto e la formazione delle quotazioni fondiarie appena descritte, un ruolo centrale è svolto dalla redditività attesa dell'attività agricola: il valore della terra tende infatti a riflettere, seppur con un certo ritardo e al netto delle componenti speculative ed extra-agricole già richiamate, la capacità dei diversi ordinamenti produttivi di generare reddito per unità di superficie. Laddove un comparto assicura margini più elevati e stabili, la domanda di terra tende a essere più sostenuta e le quotazioni più resistenti anche nelle fasi di generale rallentamento del mercato.

Per verificare in quale misura questa relazione trovi riscontro nel contesto lombardo, si è fatto ricorso ai dati della Rete di Informazione Contabile Agricola (RICA), calcolando tre indicatori: il reddito netto (RN), la produzione lorda vendibile (PLV) e il valore aggiunto (VA) aziendale, tutti espressi per ettaro di superficie agricola utilizzata (SAU), associati ai principali raggruppamenti di orientamenti tecnico-economici (OTE) regionali (Tabella 1). L'ultimo anno disponibile nella Banca Dati RICA al momento della redazione è il 2024.

Tab.1 – Produttività e redditività delle aziende agricole lombarde nel 2024

Orientamento tecnico-economico	N	RN/ha	VA/ha	PLV/ha	VA/PLV	RN/VA
Aziende specializzate nei seminativi	372	1.036	1.945	3.447	56,4%	53,3%
Viticoltura	58	2.692	5.232	7.307	71,6%	51,5%
Coltivazioni permanenti (altre)[1]	33	2.537	4.761	7.512	63,4%	53,3%
Bovini da latte	87	5.821	7.568	15.976	47,4%	76,9%
Erbivori (altri)[1]	27	4.617	5.865	23.360	25,1%	78,7%
Aziende specializzate in granivori	56	7.533	10.822	17.902	60,4%	69,6%
Aziende miste coltivazioni e allevamenti	32	6.006	10.139	19.962	50,8%	59,2%
Aziende con poliallevamento[2]	5	4.319	5.523	11.099	49,8%	78,2%
Aziende con policoltura[2]	14	126	2.298	3.152	72,9%	5,5%
Aziende specializzate in ortofloricoltura[2]	14	67.217	140.432	285.034	49,3%	47,9%
Totale complessivo	**698**	**4.062**	**7.102**	**13.905**	**51,1%**	**57,2%**

[1] *Al netto, rispettivamente, dei bovini da latte e della viticoltura, scorporati come categorie a sé stanti.*
[2] *Numerosità campionaria contenuta (N<15): valori da considerarsi indicativi.*
Fonte: elaborazione sui dati CREA, banca dati RICA

Il confronto tra orientamenti produttivi restituisce un quadro solo parzialmente coerente con la gerarchia di redditività attesa dalle interviste. Tra gli allevamenti, i bovini da latte presentano un reddito netto per ettaro (5.821 €/ha) superiore a quello degli altri erbivori (4.617

€/ha) e a quello delle coltivazioni permanenti, ma restano al di sotto dei granivori (7.533 €/ha). Questo risultato aiuta a spiegare perché, come emerge diffusamente dalle interviste, la domanda di terra da parte degli allevamenti da latte non sia riconducibile alla sola redditività per ettaro, quanto piuttosto alla combinazione di questa con esigenze di autosufficienza foraggera, gestione dei reflui e ampliamento della mandria. Per i granivori, invece, redditività elevata e pressione normativa (nitrati, AIA - Autorizzazione Integrata Ambientale) agiscono nella stessa direzione, rafforzandosi a vicenda come motore della domanda fondiaria. Sul piano della struttura del margine, i bovini da latte mostrano peraltro un rapporto RN/VA elevato (76,9%), a indicare una incidenza contenuta dei costi fissi (affitti, ammortamenti, oneri finanziari) coerente con un modello aziendale fondato in prevalenza su terra di proprietà.

Sul versante delle coltivazioni permanenti, il dato RICA regionale non evidenzia per la viticoltura una redditività per ettaro nettamente superiore a quella delle altre coltivazioni arboree (2.692 contro 2.537 €/ha): una convergenza che riflette verosimilmente l'eterogeneità interna del comparto vitivinicolo lombardo più che un'effettiva omogeneità di risultati economici, dato che la categoria aggrega realtà molto diverse tra loro, dalle aree di espansione e valorizzazione (Franciacorta, Valcalepio) alle zone di crisi conclamata (Oltrepò pavese) descritte nel dettaglio nella sezione territoriale. Il dato medio regionale, in altri termini, non è in grado di cogliere la divaricazione territoriale che l'indagine qualitativa documenta con maggiore precisione, a conferma del valore aggiunto delle interviste dirette rispetto alla sola lettura statistica aggregata.

Per i seminativi, infine, il livello contenuto di reddito netto per ettaro (1.036 €/ha, il più basso tra gli orientamenti con numerosità campionaria adeguata) fornisce un riscontro quantitativo diretto alle difficoltà segnalate dai testimoni per le aziende cerealicole, penalizzate dalla contrazione dei margini e dall'aumento dei costi di produzione.

3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Come descritto nel paragrafo precedente, il mercato fondiario lombardo nel 2025 si conferma nel complesso equilibrato, con una domanda più sostenuta nei comprensori a maggiore redditività (zootecnia da latte, risicoltura, distretti vitivinicoli di pregio) e un'offerta prevalente nei terreni marginali, frammentati o privi di prospettive di valorizzazione. Per quanto riguarda il ruolo delle politiche pubbliche attive nel 2025, più che sui prezzi correnti, queste agiscono soprattutto sulle cause strutturali di questo squilibrio: frammentazione della proprietà, costi di transazione, abbandono delle superfici marginali, e sui fattori che condizionano la redditività attesa dell'attività agricola, da cui deriva in ultima istanza il valore della terra.

Sul fronte della Politica Agricola Comune, l'indagine di quest'anno restituisce un quadro di impatto piuttosto contenuto: un testimone del Cremonese segnala esplicitamente un'incidenza "nessuna o marginale" della PAC e delle misure di intervento analoghe sulle compravendite dell'anno, mentre nella provincia di Varese e in quella di Sondrio l'attenzione si concentra non tanto sui premi, quanto sulla crescente complessità dei bandi del Complemento per lo Sviluppo Rurale (CSR), con vincoli sempre più articolati che, secondo i testimoni, scoraggiano l'ingresso dei giovani in un settore già caratterizzato da margini limitati. Resta sullo sfondo, e viene ripresa più diffusamente nelle aspettative future, la preoccupazione per l'ulteriore riduzione dei pagamenti diretti prevista nella proposta di programmazione 2028-2034, che nel medio periodo potrebbe incidere sulle prospettive di reddito, e quindi sui valori fondiari, soprattutto nelle aree marginali.

Sul versante del consumo di suolo, la L.R. 31/2014 continua a rappresentare probabilmente lo strumento con maggiore capacità di incidere nel tempo sulle aspettative di valorizzazione dei terreni agricoli: recepita nel Piano Territoriale Regionale e nei PGT[16] comunali, orienta l'espansione urbanistica verso il recupero delle aree già urbanizzate, contribuendo a differenziare i valori tra terreni agricoli "protetti" e terreni con residue potenzialità edificatorie, una dinamica già osservata nei questionari 2025 per le aree limitrofe a Milano e per alcune zone del Comasco. Il correlato Fondo Aree Verdi[17], alimentato dalle maggiorazioni sul contributo di costruzione dovute per la sottrazione di aree agricole, resta attivo ma con un'adesione comunale in calo (55 Comuni accreditati al sistema di monitoraggio a fine 2023, contro oltre 1.250 dell'anno precedente), segnale di un progressivo indebolimento nell'applicazione dello strumento a livello locale. Sullo stesso fronte, la Regione ha proseguito nel 2025 il tentativo di conciliare lo sviluppo del fotovoltaico a terra e dell'agrivoltaico con la tutela del suolo agricolo, attraverso criteri localizzativi e il monitoraggio degli effetti sul consumo di suolo, un tema che, come emerso anche nelle interviste, continua comunque a generare pressione sulla domanda di terreni in diverse province (Lodigiano, Milanese meridionale, Monzese-Brianza).

Sul fronte della ricomposizione fondiaria, la Regione ha attivato per il 2025 il bando previsto dalla L.R. 24/2022, con una dotazione di 100.000 euro e un contributo pari al 50% delle spese notarili sostenute per compravendite, permute e donazioni di terreni e fabbricati agricoli (fino a un tetto di 5.000 euro a beneficiario, per trasferimenti non superiori a 30.000 mq). Una recente legge di semplificazione regionale ha inoltre esteso la misura, originariamente riservata alle sole aree montane, all'intero territorio lombardo. Si tratta di un intervento di entità contenuta rispetto ai volumi del mercato fondiario regionale, ma coerente con l'obiettivo di favorire l'accorpamento delle proprietà e ridurre i costi di transazione che ne ostacolano la razionalizzazione.

Nello stesso solco si muove il sostegno alle Associazioni fondiarie (art. 31-septies della L.R. 31/2008), che nel 2025 ha visto l'attivazione di un bando dedicato all'avvio e al consolidamento delle associazioni nell'ambito del progetto europeo LIFE ClimatePositive[18] e il lancio dello Sportello regionale Associazioni Fondiarie[19], a supporto di uno strumento che, pur non comportando trasferimenti di proprietà, punta a ridurre gli effetti della polverizzazione,

[16] Piano di Governo del Territorio, lo strumento urbanistico comunale, introdotto dalla stessa L.R. 12/2005, che disciplina l'uso del suolo a livello locale (articolato in Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole) e in cui vengono recepiti gli indirizzi regionali in materia di consumo di suolo.

[17] Il Fondo Aree Verdi è stato istituito ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 ("Legge per il governo del territorio"). Prevede che i Comuni applichino una maggiorazione del contributo di costruzione (tra l'1,5% e il 5%) per gli interventi edilizi che sottraggono aree agricole "nello stato di fatto", indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica; le somme raccolte devono essere destinate a interventi forestali e di incremento della naturalità. Dati sul monitoraggio: Regione Lombardia, *Report monitoraggio Fondo Aree Verdi*, aggiornato a dicembre 2023.

[18] Il bando regionale per l'avvio e il consolidamento delle Associazioni fondiarie nell'ambito del progetto LIFE ClimatePositive (Programme for Environment and Climate Action, LIFE 2021/2027) è stato aperto a raccolta domande dal 1° al 15 settembre 2025. Possono partecipare le Associazioni fondiarie lombarde costituite dal 14 luglio 2022, con un minimo di 5 soci conferitori e una consistenza di almeno 5 ettari di patrimonio conferito classificato come bosco ai sensi dell'art. 42 della L.R. 31/2008. Fonte: Regione Lombardia, bandi.regione.lombardia.it, "Misure a sostegno dell'avvio e del consolidamento di associazioni fondiarie forestali smart", 2025.

[19] Lo Sportello Associazioni Fondiarie è un servizio istituito da Regione Lombardia per fornire assistenza informativa, giuridica e tecnico-amministrativa a chi intende costituire o gestire un'Associazione fondiaria, comprendendo anche linee guida e supporto sulle opportunità di finanziamento disponibili. Fonte: Regione Lombardia, "Lo Sportello delle Associazioni Fondiarie", regione.lombardia.it; si veda anche la dichiarazione dell'assessore all'Agricoltura, Sovranità alimentare e Foreste Alessandro Beduschi, febbraio 2025.

particolarmente rilevante per il patrimonio forestale lombardo, che supera i 618.000 ettari (un quarto del territorio regionale) e continua a crescere in estensione e in volume legnoso.

Meno rilevante appare invece, per la Lombardia, lo strumento nazionale della Banca delle Terre Agricole gestita da ISMEA: nell'ottava edizione avviata nell'ottobre 2025, a fronte di oltre 14.000 ettari offerti in tutta Italia, il patrimonio pubblico disponibile in Regione risulta limitato a un solo appezzamento di circa 4,6 ettari, a conferma di come, in Lombardia, il mercato fondiario resti un fenomeno quasi integralmente privato, con un ruolo pressoché nullo dell'offerta pubblica di terra rispetto ad altre regioni italiane.

4. Tipo di operatori

Come emerge dai questionari 2025, la modalità con cui domanda e offerta si incontrano rimane in larga parte affidata al rapporto diretto tra le parti: l'assenza di intermediari risulta la modalità più diffusa in gran parte della pianura lombarda. Questo dato conferma come il mercato fondiario agricolo lombardo resti, nella sua componente più tradizionale, un mercato fortemente relazionale, in cui la reciproca conoscenza tra operatori locali, spesso imprenditori agricoli confinanti, riduce il ricorso a figure professionali esterne.

Quando l'operazione è invece assistita, il ruolo più frequentemente richiamato dai testimoni è quello del consulente o tecnico agricolo, presente trasversalmente in tutte le aree indagate, dalla pianura lodigiana e pavese alle province di Brescia, Cremona, Varese, Monza-Brianza e Milano; spesso in affiancamento alle organizzazioni professionali agricole/CAA, anch'esse citate diffusamente. Questa combinazione riflette la crescente complessità tecnico-burocratica delle compravendite di terreni agricoli, che richiedono adempimenti e verifiche relativi all'accesso ai regimi di sostegno della PAC.

Il mediatore abilitato e l'agenzia immobiliare risultano invece maggiormente presenti nelle aree a maggiore pressione extra-agricola o a più elevata redditività (Brescia, Cremona, Como-Lecco, Varese), dove il valore economico delle transazioni e la presenza di acquirenti extra-agricoli o investitori privati rendono più frequente il ricorso a queste figure; il mediatore abilitato compare inoltre in provincia di Sondrio, verosimilmente in relazione alle quotazioni elevate raggiunte da vigneti DOCG e meleti. Isolato ma non trascurabile è infine il ruolo di "altro agricoltore" come facilitatore dell'accordo, segnalato in diverse zone della provincia di Pavia, a conferma della rete di relazioni informali che nella risicoltura pavese continua ad affiancare i canali più strutturati.

Tra le tipologie di acquirenti si osserva una differenziazione significativa a seconda dell'area territoriale, come emerge dal quadro seguente.

In provincia di Pavia la tipologia degli operatori riflette la divaricazione territoriale già descritta: in collina a cedere sono soprattutto piccole e medie aziende prive di ricambio generazionale, mentre gli acquirenti restano quasi esclusivamente imprenditori agricoli locali interessati all'ampliamento delle superfici. In pianura gli acquirenti restano invece in larga prevalenza imprenditori agricoli interessati all'ampliamento della superficie aziendale, spesso su fondi confinanti; risultano attivi anche i contoterzisti e, più marginalmente, imprenditori e commercianti del settore agroalimentare e soggetti extra-agricoli. Sul fronte della cessione prevalgono ancora gli agricoltori anziani o ex agricoltori e i proprietari privati, cui si aggiungono eredi non interessati a proseguire l'attività e, in alcuni casi, cessioni da parte di enti (istituti ospedalieri, banche, curia).

Tra le motivazioni della cessione tornano soprattutto problemi di età e di salute e la cessazione di attività non più competitive tra le aziende di piccola e media dimensione prive di ricambio generazionale. Le aziende di maggiori dimensioni continuano a disporre delle risorse

necessarie per sostenere nuovi acquisti, ma incontrano crescenti difficoltà nel reperire proprietari disponibili alla vendita. Un testimone qualificato descrive efficacemente questo processo di concentrazione fondiaria come un fenomeno di "latifondo d'impresa", nel quale le aziende più strutturate assorbono progressivamente le superfici lasciate libere da quelle divenute economicamente marginali. Si segnala infine come, in alcune zone, la ricerca di finanziamenti da parte di proprietari terrieri orientati al fotovoltaico, tenda a frenare le operazioni di cessione, mentre nelle aree di pianura più vicine al milanese prosegue lo sviluppo di progetti agrivoltaici, fenomeno che contribuisce a sostenere l'interesse per i seminativi e potrebbe accentuarne la pressione sui valori in caso di ulteriori espansioni urbanistiche.

A Lodi la domanda continua a provenire principalmente da imprenditori agricoli professionali interessati all'ampliamento della base aziendale per esigenze produttive e per la gestione delle restrizioni legate alla normativa sui nitrati, affiancati, secondo alcuni testimoni, da imprenditori e commercianti del settore agroalimentare e, in misura più contenuta, da soggetti extra-agricoli. Sul lato dell'offerta prevalgono gli agricoltori anziani o ex agricoltori e i proprietari privati, cui si aggiungono le cessioni da parte di eredi non interessati a proseguire l'attività e, in alcuni casi, da enti quali istituti ospedalieri, banche e la curia. Gli accordi si concludono in parte direttamente tra le parti, in parte con il supporto di organizzazioni professionali agricole/CAA o di consulenti tecnici.

In provincia di Brescia gli acquirenti principali sono gli imprenditori agricoli, motivati dall'esigenza di ampliare le superfici per la zootecnia e per la realizzazione di impianti a biometano, affiancati da banche e società finanziarie e da imprenditori/commercianti del settore agroalimentare interessati a realizzare grandi complessi agrozootecnici; risultano attivi anche investitori privati. Tra i venditori prevalgono i proprietari privati che diversificano gli investimenti, gli agricoltori anziani a fine carriera e gli eredi privi di capacità imprenditoriale per proseguire l'attività; gli accordi si concludono soprattutto tramite organizzazioni professionali agricole/CAA, consulenti tecnici e mediatori abilitati.

Nel Cremonese gli acquirenti più frequenti sono affittuari e, in subordine, investitori, oltre a imprenditori agricoli ed extra-agricoli motivati dall'ampliamento delle dimensioni aziendali per economie di scala, in relazione alla crescita dell'attività zootecnica da latte; tra i venditori prevalgono agricoltori anziani o ex agricoltori ed eredi.

In provincia di Varese, nelle aree collinari gli acquirenti principali sono imprenditori agricoli interessati all'espansione dell'attività aziendale e, in misura crescente, soggetti extra-agricoli orientati alla creazione di nuove realtà agricole; tra i venditori prevalgono eredi, agricoltori anziani o ex agricoltori e proprietari privati, tra cui l'Istituto Diocesano.

A Monza e Brianza gli acquirenti più frequenti sono imprenditori agricoli, seguiti da imprenditori extra-agricoli e investitori privati; tra i venditori prevalgono agricoltori anziani o ex agricoltori, proprietari privati ed eredi, con cessioni riconducibili anche a enti quali istituti ospedalieri, curia e banche.

Nell'area di Milano gli acquirenti restano prevalentemente imprenditori agricoli, affiancati da imprenditori extra-agricoli e investitori privati, questi ultimi interessati soprattutto a progetti di impianti fotovoltaici; tra i venditori prevalgono agricoltori anziani o ex agricoltori, proprietari privati ed eredi, con cessioni anche da parte di enti ospedalieri, curia e banche.

In provincia di Sondrio gli acquirenti più frequenti sono imprenditori agricoli, seguiti da investitori privati e, in misura minore, investitori pubblici; tra i venditori prevalgono proprietari privati e imprenditori agricoli, con accordi facilitati soprattutto da mediatori abilitati.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nel 2025 si conferma una sostanziale stabilità delle destinazioni d'uso agricole su gran parte del territorio regionale. Le richieste di trasformazione dei terreni agricoli in aree edificabili restano generalmente marginali, soprattutto nei comprensori più distanti dai grandi centri urbani. Nei distretti vitivinicoli, con la significativa eccezione dell'Oltrepò pavese, dove prevale ancora la compravendita di vigneti esistenti, permane invece l'interesse per l'acquisto di seminativi nudi da destinare a nuovi impianti.

Accanto a questa situazione di continuità, emergono tuttavia alcune dinamiche che intensificano la competizione per l'uso del suolo agricolo, in particolare nelle aree di pianura. I testimoni segnalano gli effetti combinati dell'espansione urbanistica, della realizzazione di nuove infrastrutture e della diffusione di impianti energetici, fenomeni che contribuiscono a ridurre la disponibilità di superfici agricole e che, in contesti localizzati, possono esercitare pressioni al rialzo sui valori fondiari. In alcuni casi tra i venditori risultano coinvolti anche enti di diritto pubblico.

Le pressioni più rilevanti continuano a provenire dagli impianti fotovoltaici e agrivoltaici, la cui diffusione appare oramai capillare, seppure con intensità e grado di avanzamento molto differenziati sul territorio regionale. Gli sviluppi più concreti si registrano nel Lodigiano settentrionale, nel Milanese meridionale e nella Brianza, mentre in altre aree, come il Cremonese, il Comasco, il Varesotto e il Sondriese, prevalgono ancora manifestazioni di interesse e proposte preliminari, spesso caratterizzate da valori economici elevati ma non ancora tradotte in un numero significativo di compravendite concluse. Dal punto di vista urbanistico permane una differenza sostanziale tra le due tipologie di impianto: il fotovoltaico a terra comporta una trasformazione permanente della destinazione d'uso del suolo, mentre l'agrivoltaico mantiene formalmente la destinazione agricola, pur influenzando le modalità di utilizzo produttivo della superficie interessata.

Alle iniziative nel settore energetico si affiancano, in misura più circoscritta ma crescente, interventi infrastrutturali e nuovi insediamenti legati alla logistica e alle infrastrutture digitali. Nel Sondriese, ad esempio, i lavori collegati alle Olimpiadi invernali Milano-Cortina 2026 hanno comportato espropri e acquisizioni di terreni destinati a opere viarie, cui si aggiungono piste ciclopedonali e aree di completamento urbanistico. Nella pianura comasca si registrano inoltre le prime richieste, ancora sporadiche, da parte di operatori della logistica e di gestori di data center interessati a terreni dotati di buona accessibilità infrastrutturale.

I dati statistici sul consumo di suolo per usi extra-agricoli confermano il carattere strutturale di queste pressioni. Secondo l'ultimo Rapporto ISPRA/SNPA (2025), la Lombardia si conferma la regione italiana con la più elevata quota di territorio artificializzato (12,2%), avendo perso nell'ultimo anno rilevato 834 ettari di superfici naturali o agricole trasformate in nuove aree artificiali. All'interno di questo fenomeno si distinguono tre componenti principali: gli impianti fotovoltaici a terra, in forte accelerazione; le piattaforme logistiche, in crescita costante; e i data center, ancora limitati in termini di superficie ma in rapida espansione. Le operazioni fondiarie collegate a tali fenomeni hanno interessato soprattutto la Città Metropolitana di Milano e alcune aree della provincia di Pavia, lungo i principali corridoi infrastrutturali regionali, con segnali analoghi anche nelle province di Bergamo, Cremona e Brescia. In questo contesto, la prospettiva di un rafforzamento della disciplina regionale sul consumo di suolo e sull'insediamento delle grandi infrastrutture digitali avrebbe inoltre contribuito ad accelerare alcune operazioni fondiarie avviate nel corso del 2025.

Sul versante opposto, nelle aree montane più marginali e non raggiungibili dai mezzi meccanici prosegue il fenomeno dell'abbandono agricolo già rilevato negli anni precedenti.

Secondo alcuni testimoni, in particolare nella provincia di Sondrio, nei prossimi anni potrebbe aumentare ulteriormente l'offerta di terreni a prezzi molto contenuti, con il rischio che, in assenza di adeguati interventi pubblici, si accentui il processo di rinaturalizzazione spontanea e di progressiva perdita della gestione attiva del territorio. Parallelamente continua, seppure su superfici ancora limitate, la realizzazione di impianti boschivi in pianura destinati alla compensazione e decarbonizzazione delle emissioni da parte di imprese industriali e allevamenti, spesso richiesti dalle stesse autorità competenti come misura di mitigazione paesaggistica connessa a interventi infrastrutturali o urbanistici.

6. Aspettative future del mercato

Le indicazioni raccolte nei questionari disegnano, per il prossimo futuro, un quadro di domanda complessivamente stabile o in moderata crescita in gran parte della regione, a fronte di un'offerta in aumento in diverse aree. Tale dinamica sembra riflettere soprattutto un processo di progressiva concentrazione fondiaria, piuttosto che un indebolimento del mercato. Le fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico a terra, agrivoltaico, biometano) sembrano destinate a mantenere un ruolo crescente sul mercato fondiario, dato anche il permanere della dipendenza italiana dalle forniture energetiche estere e la spinta delle disposizioni normative verso la loro diffusione, con le incognite sulle destinazioni d'uso comunali già descritte al paragrafo precedente.

Sul fronte vitivinicolo, le previsioni ottimistiche formulate un anno fa sull'effetto dei dazi USA risultano superate dai fatti. La tariffa aggiuntiva del 15%, introdotta nell'aprile 2025, ha contribuito a tale dinamica insieme al calo strutturale dei consumi americani. Ne è derivata una flessione del 17% (oltre 340 milioni di euro) dell'export di vino italiano verso gli Stati Uniti, nell'anno terminato a marzo 2026[20], spingendo le imprese a comprimere i prezzi franco cantina di quasi il 10% pur di mantenere il posizionamento sul mercato. Le prospettive per i distretti vitivinicoli di pregio lombardi restano di conseguenza più caute rispetto al passato: i segnali di tenuta osservati quest'anno per le produzioni meglio inserite nelle filiere di qualità (Valtellina, Oltrepò pavese di fascia alta) sembrano riflettere più la capacità di queste realtà di intercettare mercati alternativi e clientela disposta a pagare un premio, che un'evoluzione favorevole del quadro commerciale nel suo complesso.

Anche per il comparto lattiero-caseario le prospettive per il 2026 restano caute: i primi dati dell'anno mostrano segnali di rallentamento delle esportazioni verso gli Stati Uniti[21], che risentono ancora del raddoppio de facto delle tariffe su Grana Padano e Parmigiano Reggiano deciso nell'estate 2025 a seguito di un errore nell'applicazione dei dazi doganali, con circa 200.000 forme allora bloccate nei porti americani[22]. Gli Stati Uniti restano comunque il primo mercato extra-UE per i formaggi DOP e IGP italiani, che nel 2025 hanno segnato una crescita produttiva del 4%, oltre le 625.000 tonnellate. Nonostante queste incertezze commerciali, i testimoni non rilevano nel breve periodo effetti significativi sulla domanda fondiaria, sostenuta dalla necessità strutturale di ampliare la base foraggera e la capacità di spandimento dei reflui di aziende zootecniche; un rallentamento del settore, se dovesse concretizzarsi, sarebbe atteso da più testimoni (Brescia, Cremona) come possibile freno alla vivacità del mercato fondiario già nel 2026.

[20] Dati elaborati dall'Osservatorio di Unione Italiana Vini (UIV) su base Istat, relativi al periodo aprile 2025 - marzo 2026 (primo anno di applicazione della tariffa aggiuntiva USA del 15%, introdotta nell'aprile 2025). Fonte: Unione Italiana Vini, Assemblea nazionale, Roma, 8 luglio 2026.

[21] Fonte: AFIDOP (Associazione Formaggi Italiani DOP e IGP), 36ª Assemblea Annuale, Altamura, 29 maggio 2026.

[22] Fonte: "Usa raddoppiano i dazi su Parmigiano e Grana", finanza.com, 29 agosto 2025.

I territori a vocazione cerealicola restano invece in maggiore difficoltà, con riflessi negativi sui mercati fondiari locali soprattutto nelle aree prive di irrigazione, e con un processo di concentrazione fondiaria a favore delle aziende più strutturate che più testimoni, non solo nel Pavese, dove è stato efficacemente descritto come "latifondo d'impresa", sembrano ormai considerare strutturale piuttosto che congiunturale.

Tra i fattori strutturali che potrebbero incidere negativamente sull'evoluzione futura del mercato fondiario emergono inoltre la prevista riduzione dei pagamenti diretti della PAC nella proposta di programmazione 2028-2034 e il persistente problema del ricambio generazionale nelle aree marginali. Quest'ultimo risulta aggravato dai fenomeni di abbandono delle superfici agricole già descritti per le zone montane e alto-collinari e, secondo alcuni testimoni, dalla crescente complessità dei bandi CSR. A ciò si aggiungono i persistenti elevati costi dell'energia e dei materiali da costruzione.

A livello provinciale si aggiungono infine alcune indicazioni più puntuali emerse dai questionari.

A Bergamo gli operatori prevedono scenari differenziati: se nelle aree montane occidentali si osserva una domanda in crescita sostenuta da incentivi PAC, mentre lo spopolamento continua ad alimentare l'offerta con effetti di contenimento dei prezzi, in altre vallate montane (Val Seriana e Val Brembana) è la domanda a mostrare segnali di indebolimento a fronte di un'offerta in aumento. Nelle aree collinari e viticole permane un interesse sostenuto per i terreni maggiormente vocati alle produzioni di qualità, mentre la pressione urbanistica di tipo residenziale, segnalata in alcune zone di pregio paesaggistico, continuerà probabilmente a incidere sulla disponibilità di terreni agricoli.

A Lodi i testimoni non segnalano elementi di discontinuità rispetto al quadro attuale, pur richiamando l'attenzione su eventuali revisioni dei PGT comunali e su ulteriori sviluppi legati agli impianti agrivoltaici, che potrebbero incidere sulla disponibilità e sui valori dei terreni.

Nel Cremonese, per il 2026 un testimone segnala il rischio di un mercato meno vivace, legato a un possibile crollo dei prezzi dei prodotti agricoli e all'innalzamento dei costi dei fattori di produzione.

Nella fascia collinare comasca (Como-Lecco) non si prevedono, secondo i testimoni, elementi di discontinuità significativa per il prossimo futuro.

Anche per l'area di Milano si segnalano possibili revisioni dei PGT comunali e ulteriori sviluppi degli impianti agrivoltaici.

Sul fronte montano sondriese si segnala inoltre, oltre alla concentrazione fondiaria e al rischio di riforestazione spontanea già descritti, un interesse crescente di alcuni grandi player per l'installazione di servizi di supporto alle reti elettriche; risultano infine presentate, nell'ambito dei fondi PNRR, alcune decine di domande da parte di aziende agricole per impianti fotovoltaici, tra cui potrebbero rientrare anche progetti agrivoltaici, con possibili effetti sulla disponibilità e sulle modalità di utilizzo delle superfici agricole interessate.

TRENTINO-ALTO ADIGE

di Luciano Fantinato[23]

1. Quadro generale

Il mercato fondiario in Trentino-Alto Adige nel 2025 continua a presentare caratteristiche differenziate tra le due province, ma nel suo complesso mostra segnali di maggiore prudenza rispetto agli anni precedenti, che si manifestano con modalità e intensità diverse nei due territori e risultano legati soprattutto alla redditività delle produzioni e alla sostenibilità economica degli investimenti fondiari.

In provincia di Trento si accentua la fase di rallentamento già osservata nelle precedenti rilevazioni. Domanda e offerta risultano sostanzialmente stagnanti e le compravendite appaiono contenute e meno numerose rispetto agli anni precedenti. A frenare il mercato contribuisce soprattutto la difficoltà di accesso al credito: a fronte di valori fondiari ancora sostenuti, le elevate garanzie richieste dagli istituti finanziari che limitano la possibilità di trasformare l'interesse all'acquisto in effettive transazioni e favoriscono, in alcuni casi, il ricorso all'affitto. Nonostante la riduzione della redditività di alcuni comparti, i prezzi della terra mostrano tuttavia una significativa rigidità verso il basso, poiché i proprietari non costretti a vendere tendono a rinviare la cessione piuttosto che accettare valori inferiori. Permane una maggiore capacità attrattiva dei fondi collinari più vocati alla viticoltura e alla frutticoltura, soprattutto quando risultano irrigui, facilmente accessibili e meccanizzabili. Anche in questi comparti, tuttavia, il quadro appare maggiormente selettivo. Nel settore viticolo le aree collinari più vocate continuano a sostenere quotazioni elevate, mentre in alcune zone di fondovalle il mercato mostra una maggiore prudenza, anche in relazione alla riduzione delle quotazioni delle uve e alle difficoltà commerciali segnalate per alcuni segmenti dei vini rossi. Nel comparto frutticolo i valori fondiari risultano prevalentemente stabili nelle aree più vocate, mentre emergono segnali di debolezza in alcuni areali, come la Valsugana, in un contesto nel quale la redditività rimane fortemente condizionata dall'andamento della produzione e dei mercati europei. La domanda continua a provenire quasi esclusivamente dal mondo agricolo, mentre si ridimensiona ulteriormente la presenza di investitori extra-agricoli.

In provincia di Bolzano, la scarsità di terra agricola, la frammentazione fondiaria e la tradizionale ridotta propensione alla vendita continuano a rappresentare elementi strutturali del mercato altoatesino; nel 2025, tuttavia, si percepiscono alcuni segnali di indebolimento della domanda, particolarmente evidenti nel comparto frutticolo, che sembrano ridurre la capacità di questi fattori di sostenere i livelli di prezzo raggiunti negli anni precedenti. In questo settore si rileva infatti una maggiore disponibilità di superfici, accompagnata da una minore pressione della domanda e da una riduzione delle quotazioni, soprattutto in Val Venosta e per gli impianti caratterizzati da varietà meno remunerative. In alcuni areali frutticoli sembra pertanto delinearsi una situazione inedita rispetto al recente passato, nella quale l'offerta tende ad assumere un peso maggiore e, in determinate circostanze, può risultare superiore alla capacità di assorbimento della domanda.

Alcuni dei segnali raccolti possono inoltre essere interpretati come l'indizio di un possibile cambiamento, ancora da verificare, nel modo in cui le famiglie agricole valutano l'investimento fondiario. In passato l'acquisto della terra sembra essere stato sostenuto, oltre che dalla

[23] 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.

redditività produttiva, anche dalla volontà di ampliare o ricomporre la superficie aziendale, dalla disponibilità di liquidità e dalla propensione a reinvestire nel settore agricolo. L'aumento dei costi di gestione e la riduzione dei margini in alcuni comparti potrebbero oggi favorire una valutazione più attenta della convenienza economica dell'acquisto, in particolare da parte delle nuove generazioni, rendendo meno automatica la scelta di destinare nuove risorse al capitale fondiario. Si tratta per il momento di una possibile chiave di lettura, che necessita di essere verificata nelle prossime rilevazioni, ma che appare coerente con i segnali di rallentamento della domanda e di maggiore disponibilità di terreni osservati nel corso dell'anno. La dinamica altoatesina rimane comunque fortemente differenziata tra comparti. La viticoltura di qualità conserva una buona capacità di sostenere quotazioni elevate, mentre prati e seminativi mostrano una maggiore stabilità; nei fondovalle della Val Pusteria, i terreni più produttivi e funzionali alla zootecnia mantengono valori sostenuti e, localmente, mostrano ulteriori apprezzamenti. Nel complesso, il mercato fondiario regionale appare quindi sempre più selettivo: i fondi inseriti nei comparti più remunerativi e caratterizzati da buone condizioni produttive e gestionali continuano a trovare interesse, mentre la riduzione dei margini agricoli tende a penalizzare maggiormente le superfici e gli ordinamenti meno competitivi.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di Trento, nel 2025, salvo alcune limitate variazioni, non si registrano modifiche significative dei valori fondiari rispetto agli anni precedenti, nonostante un quadro economico che mostra alcuni elementi di maggiore incertezza, legati in particolare al rallentamento delle quotazioni delle uve e della frutta e ai possibili effetti che tale dinamica potrebbe esercitare sulla redditività delle aziende.

Alla luce delle dinamiche osservate, si confermano pertanto nel complesso i valori fondiari rilevati nelle precedenti annualità, apportando tuttavia alcuni aggiustamenti per specifiche tipologie colturali e areali. Lungo l'asta dell'Adige le quotazioni dei vigneti DOC di fondovalle si attestano mediamente intorno ai 260.000 €/ha, con valori sostanzialmente analoghi nelle aree poste a nord e a sud di Trento. Nella parte settentrionale si rilevano tuttavia valori massimi leggermente più elevati, che possono raggiungere circa 330.000 €/ha, rispetto ai 315.000 €/ha indicati per il settore meridionale. Più che la localizzazione a nord o a sud del capoluogo, continua però a incidere in maniera significativa la giacitura del fondo: i vigneti collinari ben esposti e facilmente meccanizzabili risultano maggiormente apprezzati, anche per la migliore qualità delle produzioni conseguibile in tali condizioni, e nelle aree più vocate delle colline di Trento, si raggiungono quotazioni nell'ordine di 420.000-430.000 €/ha. 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 si assestano su valori che possono oscillare da a 550.000 €/ha a 600.000 €/ha. Anche per i frutteti le quotazioni si mantengono nel complesso stabili, con valori sostanzialmente invariati nelle principali aree produttive e qualche segnale di flessione negli areali meno competitivi. 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 possono avvicinarsi anche a 500.000 €/ha. Scendendo verso la Val d'Adige, le quotazioni dei frutteti con impianto si attestano su livelli sensibilmente inferiori, con valori medi pari a 250.000 euro/ha sostanzialmente analoghi sia nella parte settentrionale sia in quella meridionale della valle. In calo invece le quotazioni in Valsugana

dove per i terreni con frutteto si rilevano valori compresi tra 100.000 e 190.000 euro/ha con quotazioni più frequenti intorno a 125.000 euro/ha, in diminuzione di circa il 10% rispetto alla precedente rilevazione. 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%. 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.

Più articolato il contesto in provincia di Bolzano, dove alla sostanziale stabilità delle quotazioni dei vigneti, dei prati e di gran parte dei seminativi si contrappone un raffreddamento del mercato dei frutteti, per i quali si rilevano segnali di riduzione dei valori fondiari. Nel comparto frutticolo permane una variabilità delle quotazioni sul territorio provinciale, all'interno tuttavia di una tendenza complessivamente orientata al ribasso e con alcuni segnali di riduzione dei differenziali trai diversi areali. Il fenomeno appare particolarmente evidente in Val Venosta, tradizionalmente caratterizzata dalle quotazioni più elevate, dove i valori massimi raggiunti negli anni precedenti risultano oggi meno frequenti. Per i frutteti con impianto le indicazioni raccolte collocano generalmente le quotazioni medie in una forbice compresa tra circa 650.000 e 750.000 €/ha, con valori che nelle migliori situazioni possono ancora raggiungere 750.000-800.000 €/ha. Scendendo verso sud nella Val d'Adige la forbice delle quotazioni oscilla mediamente tra 420.000 e 600.000 €/ha con punte che possono arrivare anche a 700.000 €/ha; i valori minimi sono in genere più frequenti nella parte più meridionale della Provincia (Val d'Adige di Salorno)

Sostanzialmente stabili e ancora sostenute le quotazioni dei vigneti, pur in presenza di qualche segnale di maggiore prudenza nelle valutazioni, i valori più ricorrenti oscillano tra i 350.000 e i 700.000 €/ha, con punte che possono superare il milione di €/ha in compravendite fortemente influenzate da valutazioni soggettive. 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.

Nel comparto dei seminativi il quadro si mantiene nel complesso stabile, pur con alcuni segnali di apprezzamento per i terreni di fondovalle maggiormente produttivi. 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 metri 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 metri) e in condizioni orografiche tali da esigere lavorazioni manuali, i valori si riducono sensibilmente assestandosi intorno ai 50.000 €/ha. Più complessa appare infine la situazione dei boschi, per i quali nel 2025 si rilevano segnali di ripresa delle quotazioni nelle superfici in buone condizioni, accompagnati tuttavia da una crescente differenziazione in funzione dello

stato del soprassuolo, della qualità del materiale legnoso e dell'accessibilità del fondo. Per i boschi sani e produttivi i valori risultano in aumento rispetto alle precedenti rilevazioni e le quotazioni più ricorrenti si collocano indicativamente tra 8.000 e 30.000 €/ha, con valori più elevati per superfici ben servite dalla viabilità, prossime al centro aziendale o caratterizzate da produzioni legnose di particolare pregio. In alcuni casi eccezionali, legati alla presenza di assortimenti destinabili a lavorazioni di elevata qualità, le quotazioni possono risultare ancora superiori. Di contro, nelle aree maggiormente interessate dagli attacchi di bostrico, successivi anche agli eventi meteorologici estremi degli ultimi anni, la perdita del patrimonio legnoso può determinare una sensibile riduzione del valore fondiario che, nelle situazioni più gravemente compromesse, può arrivare a risultare pressoché nullo. Ne deriva un mercato fortemente segmentato, nel quale alla rivalutazione dei boschi sani e produttivi si contrappone il marcato deprezzamento delle superfici maggiormente danneggiate.

3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

In provincia di Bolzano il rapporto tra domanda e offerta mostra nel 2025 alcuni segnali di discontinuità rispetto al tradizionale assetto del mercato, storicamente caratterizzato da una disponibilità molto limitata di terreni e da una domanda nettamente prevalente. Tale squilibrio appare oggi meno marcato, soprattutto nel comparto frutticolo, dove la maggiore disponibilità di superfici si accompagna a una minore pressione della domanda e, in alcuni areali, a una più lenta capacità di assorbimento dei terreni offerti sul mercato. Restano invece maggiormente sostenuti i segmenti caratterizzati da migliori prospettive reddituali, come la viticoltura di pregio e, in alcune zone, i terreni funzionali alla zootecnia.

In questo nuovo contesto sembra inoltre attenuarsi, almeno in parte, il peso di alcune componenti soggettive che negli anni precedenti avevano contribuito a sostenere le quotazioni, come la volontà di acquisire terreni confinanti o di ampliare comunque la superficie aziendale anche a fronte di valori particolarmente elevati. Alcuni segnali possono essere interpretati come l'indizio di una maggiore attenzione alla convenienza economica dell'investimento fondiario, favorita dall'aumento dei costi e dalla minore redditività prospettica di alcuni comparti. Si tratta tuttavia di una possibile evoluzione ancora da verificare, che non appare uniforme sull'intero territorio provinciale e che dovrà essere monitorata nelle prossime rilevazioni.

In provincia di Trento il rapporto tra domanda e offerta continua invece a collocarsi in un quadro di sostanziale stagnazione. La domanda potenziale rimane condizionata da valori fondiari ancora sostenuti e dalle difficoltà di accesso al credito, che limitano la possibilità di concludere le compravendite e favoriscono, in alternativa, il ricorso all'affitto. La presenza di organismi e strumenti di supporto all'accesso al credito può facilitare alcune operazioni, senza tuttavia modificare in modo sostanziale il quadro generale. Permane inoltre una presenza molto limitata di soggetti extra-agricoli, la cui propensione all'investimento risulta ulteriormente ridimensionata dalle difficoltà gestionali, dalla scarsità di manodopera e dalla crescente incertezza sui margini conseguibili dalle produzioni agricole. Nel complesso, il mercato resta quindi poco dinamico, con una domanda selettiva che tende a concentrarsi soprattutto sui fondi in grado di garantire migliori condizioni produttive e prospettive economiche.

4. Tipo di operatori

Il profilo degli operatori attivi sul mercato fondiario continua a essere caratterizzato dalla netta prevalenza delle aziende agricole, che rappresentano la componente principale della domanda sia in Trentino sia in Alto Adige. Gli acquisti sono effettuati soprattutto da imprese già

strutturate, interessate ad ampliare la superficie aziendale, migliorare la ricomposizione fondiaria e rafforzare la propria capacità produttiva. Sul fronte dell'offerta si conferma invece il ruolo delle aziende di minore dimensione giunte a fine carriera e prive di ricambio generazionale, nonché degli eredi ormai impegnati in attività extra-agricole.

Più articolato appare il ruolo delle nuove generazioni. In Trentino le difficoltà di accesso al credito e gli elevati valori fondiari continuano a limitare la possibilità dei giovani agricoltori di entrare nel mercato delle compravendite. In Alto Adige, inoltre, alcuni segnali possono essere interpretati come l'indizio di un atteggiamento più prudente rispetto all'investimento fondiario: di fronte all'aumento dei costi e alla minore redditività prospettica di alcuni comparti, la scelta di reinvestire automaticamente nella terra sembra essere meno scontata rispetto al passato. Si tratta tuttavia di una possibile evoluzione ancora da verificare nelle prossime rilevazioni.

La presenza di soggetti extra-agricoli rimane nel complesso secondaria e presenta dinamiche differenti nei due territori. In Trentino il loro interesse appare ulteriormente ridimensionato, anche per le difficoltà gestionali e la minore attrattività economica dell'investimento agricolo. In Alto Adige si rilevano invece alcune operazioni particolari, soprattutto relative all'acquisto di interi masi da parte di soggetti dotati di elevata capacità finanziaria e provenienti anche da altri settori economici. In tali casi, tuttavia, il valore dell'operazione può essere influenzato in misura rilevante dalla presenza dei fabbricati e dalla loro attrattività residenziale o turistica, assumendo quindi caratteristiche in parte differenti rispetto al normale mercato dei terreni agricoli.

Le trattative continuano infine a svolgersi prevalentemente in forma diretta tra le parti, spesso tra proprietari confinanti o soggetti già legati da rapporti di conoscenza. Le agenzie immobiliari mantengono un ruolo secondario, ma risultano maggiormente presenti nelle operazioni che interessano aziende o proprietà di maggiore dimensione e nei casi in cui il proprietario incontra difficoltà a collocare direttamente il bene sul mercato.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Nelle aree interessate dalla realizzazione di opere pubbliche continuano a verificarsi situazioni nelle quali i terreni agricoli vengono acquisiti a valori superiori a quelli ordinariamente espressi dal mercato. Nel 2025 si percepisce tuttavia una maggiore prudenza anche nella determinazione delle indennità di esproprio, che tendono a collocarsi più frequentemente all'interno della normale forbice dei valori fondiari, anziché sui livelli massimi. Parallelamente, il tradizionale reinvestimento delle risorse ottenute dagli espropri nell'acquisto di altri terreni agricoli sembra assumere un carattere meno automatico rispetto al passato, in un contesto nel quale le decisioni di investimento fondiario risultano maggiormente condizionate dalla convenienza economica.

Nel complesso, non emergono segnali di una significativa accelerazione dei processi di sottrazione dei terreni alla destinazione agricola. In Alto Adige, pur essendo percepibile in alcune situazioni un interesse per terreni suscettibili di utilizzazioni edificatorie, la pianificazione urbanistica continua a limitare fortemente la concreta possibilità di trasformazione. Restano inoltre operanti alcuni fattori strutturali già evidenziati nelle precedenti rilevazioni, quali la funzione paesaggistica e turistica delle superfici agricole nelle aree montane, l'attenzione al contenimento dei fenomeni di abbandono e, nel territorio altoatesino, il ruolo dell'organizzazione fondiaria tradizionale legata al maso.

Un elemento centrale nel mantenimento della destinazione agricola rimane la capacità delle diverse produzioni di garantire un'adeguata valorizzazione economica dei terreni. Nel 2025 tale elemento appare tuttavia maggiormente differenziato tra i diversi comparti. La viticoltura di qualità continua a mostrare una buona capacità di sostenere il valore e l'utilizzazione produttiva

dei fondi, soprattutto negli areali maggiormente vocati. Più incerto appare invece il quadro della frutticoltura, dove l'andamento dei mercati, la concorrenza internazionale e la minore propensione al rinnovo degli impianti in alcune situazioni stanno inducendo gli operatori a valutare con maggiore attenzione la convenienza degli investimenti.

Per quanto riguarda infine gli utilizzi energetici, nel 2025 non emergono pressioni significative nelle principali aree vocate alla viticoltura e alla frutticoltura. Nel territorio trentino vengono segnalati soltanto interessi circoscritti ad alcune zone più marginali, come la Valsugana, senza evidenze tali da indicare al momento una capacità dell'agrifotovoltaico di modificare in misura apprezzabile gli equilibri del mercato fondiario regionale.

6. Aspettative future del mercato

Le aspettative per l'evoluzione futura del mercato fondiario appaiono nel 2025 più prudenti e differenziate tra le due province. In Trentino prevale l'ipotesi di una prosecuzione della fase di stagnazione, con volumi di scambio contenuti e quotazioni che, salvo aggiustamenti puntuali, dovrebbero mantenersi su livelli sostanzialmente stabili. In Alto Adige, invece, pur permanendo le condizioni strutturali che storicamente sostengono i valori fondiari, si percepiscono alcuni segnali di maggiore incertezza e di minore pressione della domanda, la cui effettiva portata dovrà essere verificata nelle prossime rilevazioni.

Anche le prospettive dei principali comparti produttivi risultano maggiormente differenziate. La viticoltura di qualità continua a mostrare una buona capacità di sostenere l'interesse per i terreni, soprattutto negli areali più vocati, sebbene in Trentino emergano elementi di maggiore cautela collegati all'andamento delle quotazioni delle uve e alle difficoltà commerciali di alcuni segmenti del mercato vinicolo. Più incerto appare il quadro della frutticoltura, che in alcune aree mostra segnali di minore vivacità e prospettive maggiormente condizionate dall'andamento dei mercati. Maggiore stabilità sembra invece caratterizzare prati, seminativi e, in particolare in alcune aree altoatesine, i terreni funzionali alla zootecnia.

Nel complesso, non si prefigurano cambiamenti repentini del mercato fondiario regionale, ma piuttosto una fase di crescente selettività, nella quale la capacità dei terreni di mantenere quotazioni elevate sarà sempre più legata alla redditività delle produzioni, alla vocazione dell'areale e alle caratteristiche agronomiche e gestionali dei fondi. I terreni più produttivi, facilmente accessibili e meccanizzabili continueranno verosimilmente a mantenere una maggiore capacità attrattiva, mentre le superfici inserite nei comparti maggiormente esposti all'incertezza economica potrebbero incontrare maggiori difficoltà nel sostenere i livelli di prezzo raggiunti negli anni precedenti.

VENETO

di Luciano Fantinato[24]

1. Quadro generale

Nel 2025 il mercato fondiario veneto si mantiene nel complesso sostanzialmente stabile, registrando a livello regionale una lieve flessione delle quotazioni, pari allo 0,3%. Il dato medio sintetizza tuttavia andamenti territoriali differenziati: a fronte della stabilità rilevata nelle province di Vicenza, Belluno e Treviso e della variazione pressoché nulla di Padova (-0,1%), si registrano flessioni più evidenti a Verona (-1,1%) e Venezia (-1,3%), mentre Rovigo si distingue in controtendenza con un incremento dell'1%.

Le variazioni osservate riflettono dinamiche territoriali e settoriali differenti. Nel Veronese la flessione è riconducibile principalmente al raffreddamento del mercato vitivinicolo, dove la riduzione della redditività di alcune produzioni e le maggiori incertezze sulle prospettive commerciali hanno determinato una maggiore prudenza negli investimenti fondiari. Più articolata appare la situazione veneziana, dove la flessione delle quotazioni sembra risentire anche della composizione dell'offerta: accanto ai fondi di maggiore dimensione e qualità, che mantengono una buona capacità di tenuta, è presente una quota significativa di piccoli appezzamenti, meno appetibili per le aziende strutturate e caratterizzati da tempi di collocazione più lunghi. Tali fondi trovano comunque sbocco sul mercato, ma generalmente a valori più contenuti, contribuendo ad abbassare le quotazioni medie rilevate. Nel resto della regione prevale invece una sostanziale stabilità, mentre nel Rodigino si registrano alcuni incrementi sostenuti soprattutto dalla domanda delle aziende agricole più strutturate, interessate ad ampliare la propria base fondiaria e a raggiungere dimensioni aziendali più efficienti. La crescita dei valori non appare tuttavia generalizzata, ma concentrata sui fondi di maggiore estensione, regolari e funzionali alla gestione meccanizzata, mentre i piccoli appezzamenti continuano a mostrare una minore capacità di valorizzazione

Al di là delle differenze territoriali, si conferma una crescente selettività del mercato, sostenuta principalmente dalle aziende agricole più strutturate, che concentrano la domanda sui fondi maggiormente funzionali alle proprie esigenze produttive. Pezzatura e accorpamento, disponibilità irrigua, fertilità, accessibilità e vicinanza al centro aziendale rappresentano sempre più i principali criteri di scelta e concorrono in misura significativa alla formazione del valore. La dimensione del fondo assume particolare rilevanza, anche se con effetti differenti nei diversi contesti territoriali: generalmente le aziende professionali privilegiano appezzamenti medio-grandi, mentre i piccoli fondi mantengono una maggiore appetibilità soprattutto quando consentono l'arrotondamento o l'accorpamento di superfici già condotte.

Sul fronte dell'offerta prosegue, parallelamente, l'immissione sul mercato di terreni provenienti da aziende di minori dimensioni, da cessazioni dell'attività e da successioni ereditarie, spesso in assenza di ricambio generazionale. Si conferma pertanto il processo di ristrutturazione già evidenziato nelle precedenti edizioni dell'indagine, con un progressivo

[24] La presente relazione è stata redatta con il contributo fattivo delle persone elencate di seguito: Arrigoni Francesco, Ballardin Paola, Benincà Manuel, Bolzonello Gino, Boni Dino, , Caldart Pierpaolo, Capuzzo Paolo, Carraro Gianluca, Ceccato Fabrizio, Cichellero Massimo, Cuman Gianpaolo, Dal Cero Patrizio, De Marchi Pier Davide, Giacomuzzo Alessandro, Girardi Riccardo, Lazzarin Luigi, Maggiotto Antonio, Magoga Sergio, Marangoni Fabrizio, Marconcini Nicola, Meggiorni Leonardo, Montariello Paola, Nauva Nicolas, Paulon Graziano, Piantella Enrico, Sturaro Sara, Trevisan Leopoldo. La responsabilità dei contenuti rimane in capo all'autore.

trasferimento della superficie agricola verso le imprese più strutturate. Più che rappresentare un elemento nuovo, nel 2025 tale fenomeno sembra consolidarsi: le aziende economicamente più solide continuano ad ampliare o razionalizzare la propria base fondiaria, mentre le realtà marginali tendono progressivamente a ridurre la propria presenza nel mercato fondiario attivo.

Per quanto riguarda gli operatori economici attivi sul mercato fondiario, gli imprenditori agricoli professionali si confermano i principali protagonisti delle compravendite. Gli acquisti rispondono prevalentemente a esigenze concrete di ampliamento e razionalizzazione della superficie aziendale, ricerca di economie di scala e consolidamento patrimoniale, assumendo tuttavia motivazioni differenti in relazione agli ordinamenti produttivi. Nelle aree zootecniche, in particolare, la disponibilità di terra continua a rappresentare un fattore strategico per garantire l'approvvigionamento foraggero e mantenere un adeguato rapporto tra consistenza degli allevamenti e superficie aziendale; nei comparti specializzati, invece, la propensione all'acquisto risulta maggiormente condizionata dalla redditività delle produzioni e dalla possibilità di ampliare superfici già inserite in sistemi produttivi consolidati.

Rispetto agli anni precedenti emerge tuttavia una maggiore prudenza nelle decisioni di investimento. L'aumento dei costi di produzione, la contrazione dei margini in alcuni comparti e l'incertezza sulle prospettive dei mercati agricoli inducono anche le aziende più strutturate a valutare con maggiore attenzione le opportunità di acquisto. La presenza degli imprenditori agricoli sul mercato rimane quindi significativa, ma appare meno orientata a una crescita fondiaria sistematica e maggiormente subordinata alla convenienza e alla funzionalità della singola operazione.

Più articolata risulta la presenza degli investitori extra-agricoli. Il ridimensionamento osservato negli anni precedenti non sembra infatti essersi tradotto in una loro generalizzata uscita dal mercato: in alcuni territori permane, e talvolta riemerge, l'interesse di soggetti che considerano il terreno agricolo una forma di diversificazione patrimoniale o un bene rifugio. Si tratta tuttavia di una componente territorialmente disomogenea e, nel complesso, meno determinante rispetto alla domanda espressa dagli operatori agricoli professionali.

Una componente particolare della presenza extra-agricola è rappresentata dagli operatori interessati allo sviluppo di impianti agrivoltaici. Il fenomeno, già evidenziato nelle precedenti edizioni dell'indagine, continua a manifestarsi attraverso la ricerca di superfici agricole, la formulazione di proposte economiche particolarmente elevate e la sottoscrizione di opzioni, preliminari. L'interesse si concentra prevalentemente nelle aree di pianura, dove sono disponibili appezzamenti di maggiore estensione e minore frammentazione e sussistono condizioni infrastrutturali favorevoli alla connessione degli impianti alla rete elettrica.

Rispetto alle aspettative generate negli anni precedenti, tuttavia, nel 2025 emerge con maggiore chiarezza la distanza tra l'intensa attività preliminare e l'effettiva realizzazione degli impianti. Molte iniziative rimangono subordinate all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e solo una quota limitata dei terreni inizialmente interessati arriva concretamente alla trasformazione. Ne consegue che, pur in presenza di offerte economiche sensibilmente superiori ai valori agricoli ordinari, il fenomeno mantiene ancora un carattere prevalentemente localizzato e non sembra aver prodotto, nel complesso, effetti strutturali sulle quotazioni del mercato fondiario regionale.

Nel quadro delineato trovano conferma alcuni elementi di contesto già evidenziati nelle precedenti edizioni dell'indagine, sebbene nel 2025 ne sia mutato, in alcuni casi, il peso sulle decisioni di investimento:

- la redditività delle produzioni agricole continua a rappresentare uno dei principali fattori in grado di condizionare la capacità e la propensione all'investimento delle imprese, con dinamiche tuttavia differenziate tra comparti. Alle difficoltà che continuano a

interessare i seminativi si affianca il raffreddamento di una parte del settore vitivinicolo, mentre anche nel comparto zootecnico da latte, che negli ultimi anni aveva sostenuto la domanda fondiaria in alcuni importanti comprensori regionali, emergono segnali di maggiore cautela. Pur rimanendo presente l'esigenza di disporre di superfici adeguate alla dimensione degli allevamenti e alla produzione foraggera, il rallentamento della redditività del settore sembra infatti ridurne la propensione a nuovi investimenti fondiari;

- l'elevato livello dei costi di produzione e l'incertezza sull'evoluzione dei mercati agricoli accentuano la prudenza degli operatori, che tendono a valutare con maggiore attenzione la sostenibilità economica degli investimenti e a concentrare gli acquisti sulle opportunità effettivamente funzionali alle esigenze aziendali;
- il ricambio generazionale continua a incidere sulle modalità di investimento delle imprese, con una parte delle risorse, in particolare nelle aziende condotte da giovani, prioritariamente destinata all'innovazione tecnologica, all'ammodernamento delle strutture e alla meccanizzazione; per l'ampliamento della superficie aziendale tende, pertanto, a mantenere un ruolo importante il ricorso all'affitto, meno oneroso rispetto all'acquisizione della proprietà;
- gli interventi del Complemento regionale per lo Sviluppo Rurale rafforzano questo orientamento, indirizzando una parte significativa delle risorse disponibili verso investimenti produttivi, tecnologici e strutturali e limitando, almeno nel breve periodo, la capacità finanziaria destinabile all'acquisto di capitale fondiario.

Nel complesso, il mercato fondiario veneto conferma nel 2025 un'evoluzione verso criteri di investimento sempre più razionali e selettivi. La terra mantiene il proprio ruolo strategico per le aziende agricole solide e orientate alla crescita, ma il suo valore dipende sempre più dalle caratteristiche produttive, dalla qualità agronomica e dalla capacità di contribuire alla competitività aziendale. È proprio questa crescente selettività del mercato, più ancora dell'andamento delle quotazioni, a rappresentare il tratto distintivo emerso dall'indagine 2025.

2. Tendenze a livello territoriale

Come anticipato nel paragrafo precedente, la sostanziale stabilità delle quotazioni fondiarie regionali registrata nel 2025 sottende andamenti territoriali differenziati. A fronte di province caratterizzate da valori pressoché invariati, emergono flessioni più apprezzabili nel Veronese e nel Veneziano e, in controtendenza, un incremento nel Rodigino. Tali differenze trovano spiegazione nelle specifiche dinamiche produttive e strutturali che caratterizzano i diversi mercati fondiari provinciali.

In provincia di Padova la sostanziale stabilità delle quotazioni fondiarie (-0,1%) rappresenta la sintesi di dinamiche territoriali piuttosto differenziate. Nell'Alta Padovana il mercato mantiene un buon equilibrio e le quotazioni evidenziano una moderata capacità di tenuta, con lievi incrementi soprattutto per i seminativi irrigui. In quest'area rimangono attive le aziende agricole interessate all'ampliamento e all'accorpamento fondiario e trovano spazio anche investitori extra-agricoli che considerano la terra una forma di investimento e diversificazione patrimoniale. Anche gli appezzamenti medio-piccoli mantengono pertanto una propria appetibilità quando risultano funzionali all'ampliamento di aziende confinanti.

Una situazione differente emerge procedendo verso la parte centro-meridionale della provincia. Nel Basso Brenta, pur in presenza di una certa vivacità delle compravendite, la domanda appare meno disponibile a riconoscere le quotazioni più elevate raggiunte negli anni

precedenti e i valori dei seminativi mostrano segnali di ridimensionamento. Nelle aree più meridionali possono inoltre incidere ancora più negativamente specifiche condizioni territoriali, quali la presenza del cuneo salino e le problematiche idrauliche delle zone più depresse.

Una dinamica autonoma continua invece a caratterizzare il distretto vivaistico di Saonara e Legnaro, dove la scarsità dell'offerta e una domanda fortemente specializzata sostengono quotazioni elevate, che nelle situazioni migliori si avvicinano ai 100.000 €/ha. In questo segmento risultano appetibili anche superfici di appena 1-1,5 ettari, a conferma di come la specializzazione produttiva possa modificare radicalmente l'effetto della pezzatura sul valore fondiario.

Permane infine la debolezza del mercato viticolo dei Colli Euganei, dove non emerge una nuova fase di espansione degli impianti e le compravendite rimangono limitate. La presenza del vigneto non determina una significativa valorizzazione della terra nuda e gli impianti meno facilmente meccanizzabili incontrano maggiori difficoltà di collocamento.

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 dove i piccoli appezzamenti possono attestarsi intorno ai 40.000 €/ha, soprattutto quando privi di irrigazione, anche se potenzialmente raggiungibili dal servizio irriguo con investimenti contenuti. Si tratta generalmente di fondi che trovano maggiore interesse da parte delle aziende confinanti, in funzione di operazioni di accorpamento. Nella medesima area, tuttavia, i fondi di buona pezzatura (20-30 ha) e dotati di servizio irriguo raggiungono valori sensibilmente superiori, che possono attestarsi e talvolta superare i 50.000 €/ha. Particolarmente apprezzati nel comprensorio maggiormente vocato di Saonara e Legnaro 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 riscontrano valori superiori alla media: un seminativo irriguo può oscillare tra i 60.000 e i 70.000 €/ha, con punte che possono raggiungere in particolari situazioni anche gli 80.000 €/ha. Nella zona dei Colli Euganei, infine, i vigneti DOC in produzione, con buona esposizione e giacitura, valgono intorno agli 80.000 euro/ha con punte di 120.000 euro/ha in presenza di vigneti con uve rivendicabili come Prosecco DOC.

Nella provincia di Treviso il mercato fondiario si mantiene complessivamente stabile, pur presentando dinamiche differenziate tra i principali comprensori. Nelle aree collinari la solidità del settore vitivinicolo continua a sostenere valori fondiari particolarmente elevati, ma nel 2025 si accentua la differenziazione tra i vigneti migliori e quelli marginali. La domanda privilegia gli impianti esistenti completamente meccanizzabili, irrigabili e ben esposti, mentre i vigneti caratterizzati da forti pendenze e maggiori difficoltà di gestione risultano meno appetibili e possono essere scambiati a valori sensibilmente inferiori. Si amplia pertanto la forbice delle quotazioni, mentre appare più contenuto l'interesse per terreni destinati a nuovi impianti, riflettendo una maggiore cautela rispetto alle prospettive del comparto vitivinicolo.

Una analoga situazione si riscontra anche nell'area del Montello e la pianura occidentale, dove la viticoltura continua a esercitare una significativa capacità di valorizzazione del capitale fondiario. Permane anche l'interesse di soggetti extra-agricoli orientati all'investimento viticolo e risultano particolarmente ricercati i fondi di maggiore dimensione. Anche i seminativi che incorporano una concreta possibilità di trasformazione a vigneto mantengono quotazioni sensibilmente superiori rispetto ai terreni destinati esclusivamente alle colture erbacee.

Nella pianura meridionale il mercato appare invece meno dinamico rispetto alla precedente rilevazione, con domanda e offerta sostanzialmente in equilibrio e un atteggiamento maggiormente attendista degli operatori. Gli acquisti continuano a essere sostenuti soprattutto

dalle aziende agricole medio-grandi e dalle realtà zootecniche interessate all'ampliamento della superficie aziendale. In quest'area permane inoltre l'interesse degli operatori energetici per appezzamenti di maggiore estensione, soprattutto in prossimità delle principali infrastrutture. Le offerte per impianti fotovoltaici o agrivoltaici, pur non determinando ancora distorsioni significative delle quotazioni agricole, possono provocare un temporaneo irrigidimento dell'offerta, inducendo alcuni proprietari a rinviare la vendita nell'attesa di una possibile valorizzazione energetica del fondo.

Anche nella Castellana il mercato mantiene una discreta vivacità, sostenuta dalle aziende agricole interessate all'ampliamento e alla razionalizzazione delle superfici. I fondi di maggiore dimensione risultano generalmente più ricercati, sebbene anche piccoli appezzamenti possano trovare una buona collocazione quando funzionali ad accorpamenti aziendali. Nel complesso, rispetto alla fase maggiormente espansiva degli anni passati, il mercato trevigiano appare oggi più prudente e selettivo, pur mantenendo livelli fondiari elevati nei comprensori a maggiore vocazione produttiva.

In tale contesto rimangono comunque sostenute le quotazioni dei terreni vitati. Nelle Colline del Montello e del Grappa, la quotazione di un vigneto a Prosecco DOC si colloca sempre più frequentemente su valori superiori ai 200.000 €/ha, con transazioni che, nelle situazioni più favorevoli, possono raggiungere valori prossimi ai 280.000 €/ha; per i vigneti DOCG la forbice oscilla invece tra 300.000 e 400.000 €/ha. Quotazioni superiori si registrano nelle Colline del Soligo, dove i vigneti di Conegliano Valdobbiadene Prosecco DOCG si collocano generalmente tra 350.000 e 515.000 €/ha. I valori più contenuti della forbice interessano con maggiore frequenza il Coneglianese e il Vittoriese, ma possono scendere, anche nell'area di Valdobbiadene, fino a circa 300.000 €/ha nelle situazioni caratterizzate da elevate pendenze e conseguenti difficoltà di meccanizzazione. I valori più elevati si riscontrano invece con maggiore frequenza nelle aree di maggior pregio che gravitano intorno al comune di Valdobbiadene. Sempre nel medesimo areale, valori fondiari compresi tra 250.000 e 350.000 €/ha possono essere attribuiti ai vigneti della DOC Prosecco.

Sostanzialmente stabili le quotazioni dei seminativi che oscillano in media tra 60.000 e 110.000 euro/ha: i valori minimi sono più frequenti nella pianura di Treviso (Monastier, Quinto, Mogliano) e, talvolta con valori ancora più bassi, nella parte sudorientale 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 superiori e oscillanti da 140.000 a 160.000 €/ha vengono invece attribuiti ai seminativi che incorporano la trasformabilità in vigneto nelle aree più vocate a questa coltura; tuttavia si percepisce un raffreddamento della quotazione per questa tipologia di terreno in quanto il mercato tende a privilegiare i vigneti già esistenti, anche a causa delle crescenti difficoltà legate al quadro normativo, di garantire agli impianti futuri una denominazione di qualità.

In provincia di Belluno il mercato fondiario si mantiene sostanzialmente stabile nelle quotazioni, ma evidenzia una scarsa vivacità delle compravendite e una domanda complessivamente contenuta. Rispetto agli anni precedenti si è ulteriormente ridotta la pressione esercitata dalla viticoltura, in particolare da parte di operatori provenienti dalle province limitrofe: il comparto appare molto più prudente e la componente di valorizzazione che aveva interessato i terreni potenzialmente trasformabili a vigneto sembra progressivamente esaurirsi. Ne è indicativa la scomparsa delle punte di valore che avevano portato alcuni seminativi pianeggianti fino a 50.000 €/ha.

Anche il ruolo delle aziende zootecniche da latte, che negli ultimi anni aveva contribuito a sostenere la domanda fondiaria, appare oggi più circoscritto. I risultati economici positivi conseguiti nel recente passato hanno consentito ad alcune aziende, generalmente le più

strutturate e finanziariamente solide, di consolidare la proprietà dei terreni; l'attuale maggiore incertezza del settore lattiero-caseario ha tuttavia determinato un atteggiamento più prudente, rallentando sia le compravendite sia il mercato degli affitti. Permane comunque, per un numero limitato di aziende, l'interesse ad acquisire terreni prossimi al centro aziendale, con l'obiettivo di stabilizzarne la disponibilità nel lungo periodo e ridurre la dipendenza da forme di conduzione meno certe. La vicinanza al centro aziendale assume in questo contesto un peso rilevante, tanto da mantenere interesse anche per terreni acclivi quando funzionali all'organizzazione dell'impresa.

Non emergono, infine, nuovi fattori esterni capaci di modificare significativamente gli equilibri del mercato provinciale. L'agrivoltaico continua a risultare sostanzialmente assente, mentre la valorizzazione turistica del territorio, pur importante per l'economia locale, non sembra tradursi in una pressione significativa sulla domanda di terreni agricoli.

Il quadro dei valori fondiari riconferma quanto proposto nel 2024. I seminativi vengono scambiati in media intorno ai 25-30.000 euro/ha e i valori massimi si fermano intorno ai 35.000 €/ha; 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, mentre nelle situazioni in pendio le quotazioni tendono a dimezzarsi. Un segmento peculiare del mercato fondiario bellunese è rappresentato dalle superfici boscate, per le quali permane un discreto interesse sostenuto dalla presenza sul territorio di numerose imprese forestali, in particolare attive nella produzione di legna da ardere. Le quotazioni, sostanzialmente stabili, si collocano indicativamente tra 3.000 e 10.000 €/ha, con una marcata variabilità legata soprattutto alla consistenza del soprassuolo utilizzabile e all'accessibilità del fondo, fattore determinante per le operazioni di utilizzazione ed esbosco

In provincia di Vicenza il mercato fondiario conferma la forte eterogeneità territoriale già rilevata negli anni precedenti, ma nel 2025 emerge soprattutto una maggiore prudenza nelle decisioni di investimento. Le aziende zootecniche da latte continuano a rappresentare una componente importante della domanda, in particolare nei comprensori a maggiore vocazione, sebbene il rallentamento della redditività del comparto ne abbia attenuato la propensione a nuovi acquisti. Più in generale, gli elevati costi di produzione e l'incertezza sulle prospettive economiche inducono le imprese a valutare con crescente attenzione la convenienza degli investimenti fondiari.

Ne deriva un mercato sempre più selettivo, nel quale risultano maggiormente appetibili i terreni irrigui, fertili, facilmente accessibili e di adeguata pezzatura. Prosegue inoltre il processo di concentrazione fondiaria a favore delle aziende professionali più strutturate, mentre la progressiva uscita delle realtà prive di ricambio generazionale rende disponibili nuove superfici. La viticoltura conferma una fase di raffreddamento e una limitata propensione a nuovi investimenti, fatta eccezione per i terreni interessati dalla produzione di Prosecco, che mantengono una maggiore capacità di valorizzazione.

Permangono le maggiori criticità nelle aree collinari, dove frammentazione fondiaria, difficoltà di meccanizzazione, invecchiamento dei conduttori e limitato ricambio generazionale riducono l'interesse per l'acquisto e favoriscono, nelle situazioni più marginali, l'abbandono delle superfici agricole.

Un ulteriore elemento di attenzione è rappresentato dalla realizzazione della infrastruttura ferroviaria TAV. Nei territori interessati dai tratti ancora da realizzare, l'attesa per la definizione

del tracciato, degli espropri e delle opere connesse tende a condizionare le decisioni dei proprietari, determinando in alcuni casi il rinvio delle compravendite o una maggiore rigidità nelle trattative. Si tratta tuttavia di effetti localizzati e legati soprattutto alle aspettative generate dall'avanzamento dell'infrastruttura, più che di una variazione generalizzata dei valori fondiari.

Più diffusa rispetto al passato risulta infine la ricerca di terreni per impianti agrifotovoltaici. Nonostante le proposte economiche elevate, molte iniziative rimangono in fase preliminare e il fenomeno continua a configurarsi prevalentemente come un mercato distinto da quello agricolo ordinario, senza determinare, almeno per ora, variazioni generalizzate delle quotazioni.

In questo contesto, la fotografia del valore dei fondi agricoli non registra variazioni rispetto a quanto osservato nelle edizioni più recenti, Si confermano ad esempio, nella pianura del Basso Astico valori anche superiori agli 80.000 €/ha per le colture foraggere e per i seminativi appetibili in particolar modo dalle aziende zootecniche. Nella pianura a nord di Vicenza invece, 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. Nella parte meridionale della provincia i seminativi si assestano su valori medi pari a circa 60.000 €/ha. Stabili invece le quotazioni nell'area del Bassanese: in tale areale i seminativi possono raggiungere valori superiori alla media provinciale per arrivare nelle situazioni nelle quali sopraggiungono dinamiche di mercato influenzate da possibili destinazioni extragricole. Gli orti avvicendati hanno quotazioni simili a quelle dei seminativi irrigui e di poco superiori rispetto al prato irriguo. Più contenute le quotazioni nelle aree collinari, dove i seminativi si attestano su valori poco superiori ai 40.000 €/ha. In questi contesti, nemmeno la valorizzazione con investimenti arborei consente un apprezzabile incremento dei prezzi: anche in presenza di colture specializzate, ad esempio oliveto, i valori non registrano aumenti significativi. Valori più elevati si registrano invece per i vigneti, sebbene il mercato abbia mostrato una marcata staticità sul fronte delle compravendite. Le quotazioni presentano un range molto ampio: si parte da valori prossimi agli 80.000 €/ha per impianti con varietà meno pregiate, fino a superare i 250.000 €/ha nel caso di vigneti con uve rivendicabili come DOC Prosecco.

Stabile anche il valore delle superfici boscate, che si aggira intorno ai 25.000 €/ha.

In provincia di Verona il mercato fondiario conferma nel 2025 un quadro complessivamente debole, con una flessione media delle quotazioni dell'1,1%, riconducibile soprattutto all'ulteriore raffreddamento del comparto vitivinicolo. Le difficoltà già evidenziate nelle precedenti rilevazioni si accentuano in particolare nell'area del Soave, dove la minore redditività delle produzioni riduce la propensione agli investimenti e determina una maggiore disponibilità di vigneti sul mercato. Segnali di maggiore prudenza interessano, seppure in misura più contenuta, anche la Valpolicella, dove gli operatori appaiono più selettivi e meno disponibili a riconoscere le elevate quotazioni raggiunte negli anni precedenti.

In controtendenza si muove il comparto frutticolo, che dopo le difficoltà degli ultimi anni mostra segnali di rafforzamento e contribuisce a sostenere le quotazioni nelle aree maggiormente vocate. Più in generale, il mercato veronese appare sempre più selettivo: la domanda si concentra sui terreni irrigui, pianeggianti e facilmente meccanizzabili, mentre risultano maggiormente penalizzati i fondi caratterizzati da limitazioni strutturali o maggiori costi di gestione. Prosegue parallelamente il processo di ristrutturazione fondiaria, favorito dalla cessazione delle aziende prive di ricambio generazionale e dal progressivo trasferimento delle superfici verso imprese più strutturate.

Si ridimensiona invece la pressione esercitata dall'agrifotovoltaico rispetto alle aspettative generate negli anni precedenti. L'interesse degli operatori energetici permane, ma il fenomeno continua a configurarsi prevalentemente come un mercato parallelo, senza effetti apprezzabili sulle quotazioni agricole ordinarie. Un elemento nuovo è rappresentato dalla ricerca di superfici destinate alla realizzazione di data center: si tratta ancora di iniziative circoscritte, concentrate soprattutto nelle aree di pianura e legate a specifiche condizioni infrastrutturali, che non incidono al momento sul mercato fondiario provinciale nel suo complesso, ma che meritano attenzione per la capacità di generare valori e aspettative estranei alla normale redditività agricola.

In questo quadro variegato le quotazioni dei seminativi sono alquanto diversificate: più elevate nella parte settentrionale della pianura di Verona (circa 63.000 euro/ha), subiscono una riduzione nell'area della Pianura del Tartaro, assestandosi intorno ai 45.000 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 58.000 €/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 valori di poco inferiori ai 60.000 €/ha. Nelle colline a est (Progno-Alpone) le quotazioni dei vigneti si attestano su valori inferiori rispetto alle annate precedenti con valori medi pari a circa 170.000 €/ha ma che possono toccare anche soglie inferiori nelle aree più critiche del soave dove la contrazione del prezzo delle uve si riflette strutturalmente anche nelle quotazioni fondiarie. In calo anche le quotazioni in Valpolicella con valori che mediamente si assestano intorno ai 220.000 €/ha rispetto ai 240.000€/ha rilevati nelle precedenti edizioni dell'indagine. In controtendenza rispetto agli ultimi anni si registra una rivalutazione dei frutteti, sostenuta dai migliori risultati economici ottenuti da alcune produzioni, in particolare melo e kiwi. La ripresa rimane tuttavia circoscritta alle aree tradizionalmente più vocate e alle aziende specializzate, in grado di sostenere gli elevati requisiti tecnici della frutticoltura. Nella pianura a sud di Verona, in particolare nei comprensori di Zevio, Belfiore e Oppeano, le quotazioni possono raggiungere i 100.000 €/ha, mentre nelle aree più meridionali, verso il Mantovano, si collocano generalmente tra 70.000 e 90.000 €/ha. Segnali di rinnovato interesse si osservano anche in alcuni comuni dell'entroterra del Garda, dove le attuali difficoltà della viticoltura stanno favorendo una maggiore attenzione verso le colture frutticole.

Nel *Veneziano* il mercato fondiario conferma un quadro complesso e articolato, caratterizzato da una marcata selettività della domanda e da una lieve erosione delle quotazioni, particolarmente evidente nel comparto dei seminativi. Permane una significativa disponibilità di piccoli appezzamenti, spesso provenienti dalla dismissione di aziende marginali o prive di ricambio generazionale, che incontrano maggiori difficoltà di collocazione e vengono generalmente assorbiti dai confinanti a valori più contenuti. Tale processo appare oggi ulteriormente alimentato dall'aumento dei costi di produzione, che rende sempre meno sostenibile la permanenza sul mercato delle realtà di minori dimensioni. I fondi medio-grandi, regolari, irrigui e facilmente meccanizzabili mantengono invece una maggiore capacità di tenuta, pur in presenza di aziende agricole più prudenti rispetto al passato nelle strategie di ampliamento fondiario.

Prosegue invece il rallentamento del comparto vitivinicolo, soprattutto al di fuori delle aree interessate dalle denominazioni più remunerative, dove la minore redditività e le prospettive meno favorevoli del settore hanno ulteriormente ridotto l'interesse per nuovi investimenti. A condizionare le scelte delle imprese contribuisce inoltre la crescente difficoltà nel reperimento della manodopera, particolarmente rilevante per le colture a maggiore intensità di lavoro, quali orticoltura e viticoltura.

Rimane infine eterogenea la pressione esercitata dagli operatori interessati all'agrifotovoltaico. Le segnalazioni raccolte evidenziano situazioni territoriali differenti, con aree nelle quali permane l'interesse per superfici di maggiore estensione e altre dove il fenomeno appare meno dinamico rispetto alle aspettative degli anni precedenti. Nel complesso, le iniziative restano ancora circoscritte e non sembrano aver prodotto effetti strutturali sulle quotazioni agricole ordinarie.

In un quadro pertanto alquanto diversificato, il valore medio di un seminativo si aggira intorno ai 47.000 €/ha con i valori più elevati nella parte centrale e settentrionale della provincia (da 38.000 a 58.000 €/ha) e i valori più bassi nell'area sud del basso Adige che mediamente oscillano intorno ai 38.000 €/ha. Nel comparto orticolo le quotazioni rimangono sostanzialmente stabili, con valori generalmente compresi tra 65.000 e 85.000 €/ha nelle aree maggiormente vocate, concentrate soprattutto lungo il litorale. Il settore evidenzia tuttavia crescenti difficoltà reddituali, meno accentuate per le aziende che riescono a valorizzare le produzioni attraverso la vendita diretta in azienda o nei mercati locali. Pur in presenza di tali criticità, le aziende specializzate tendono a mantenere l'ordinamento produttivo. Più problematica appare invece la prospettiva di ricambio generazionale, soprattutto nelle aree costiere, dove le opportunità occupazionali e imprenditoriali offerte dal comparto turistico esercitano una forte capacità attrattiva nei confronti dei giovani. 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 si assestano intorno ai 170.000 €/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.

Nel 2025 il mercato fondiario della provincia di Rovigo conferma i segnali di ripresa già rilevati nell'anno precedente, registrando una maggiore vivacità soprattutto per i fondi di maggiore dimensione. La pezzatura assume un ruolo sempre più determinante nella formazione dei valori: le aziende agricole più strutturate orientano infatti la domanda verso appezzamenti medio-grandi, regolari e funzionali a una gestione fortemente meccanizzata, mentre i piccoli fondi e quelli caratterizzati da limitazioni strutturali continuano a mostrare una minore capacità di valorizzazione. Questa crescente selettività contribuisce a spiegare il lieve incremento delle quotazioni provinciali, concentrato principalmente sui terreni di migliore qualità e dimensione, senza configurare pertanto una crescita generalizzata del mercato.

Prosegue parallelamente il processo di ristrutturazione del tessuto produttivo agricolo: la cessazione delle aziende di minori dimensioni e la difficoltà del ricambio generazionale favoriscono il progressivo trasferimento delle superfici verso imprese più strutturate, interessate ad ampliare la propria base fondiaria e a raggiungere dimensioni più efficienti. Accanto alla domanda professionale si rileva inoltre un rinnovato interesse per la terra come bene rifugio, che contribuisce a sostenere il mercato pur rimanendo distinto dalle strategie di ampliamento delle aziende agricole.

Permane l'interesse degli operatori energetici per la realizzazione di impianti agrifotovoltaici, testimoniato dalla presenza di numerosi preliminari e accordi sui terreni. Nonostante le condizioni economiche offerte possano risultare sensibilmente superiori a quelle agricole, il fenomeno continua tuttavia a svilupparsi su un mercato sostanzialmente parallelo e non

sembra aver determinato effetti generalizzati sulle quotazioni fondiarie ordinarie. Sul fronte degli ordinamenti produttivi prosegue infine il ridimensionamento della frutticoltura, mentre l'orticoltura mostra una maggiore capacità di tenuta e continua a sostenere localmente l'interesse per i terreni maggiormente vocati.

Sul territorio provinciale, le quotazioni dei seminativi risultano sempre più condizionate dalla dimensione degli appezzamenti, dalla dotazione irrigua e dalla presenza di caratteristiche tessiturali dei suoli che non pongano particolari limitazioni alle lavorazioni. I valori più contenuti, indicativamente compresi tra 20.000 e 30.000 €/ha, continuano a interessare soprattutto piccoli appezzamenti, talvolta non irrigui o caratterizzati da altre limitazioni, localizzati prevalentemente nella parte orientale della provincia. Per i seminativi irrigui di ordinaria pezzatura le quotazioni si collocano generalmente intorno ai 30.000-35.000 €/ha, mentre per le superfici di maggiore estensione, regolari e facilmente meccanizzabili, i valori salgono a 40.000- 45.000 €/ha. Si conferma pertanto una marcata differenziazione del mercato, con le quotazioni più elevate riservate ai fondi che consentono alle aziende strutturate di conseguire maggiori economie di scala e contenere i costi di gestione. Le orticole mantengono quotazioni superiori a quelle dei seminativi ordinari e una maggiore tenuta del mercato, con valori che si collocano indicativamente tra 40.000 e 50.000 €/ha nelle aree maggiormente vocate. Più complessa rimane invece la valutazione dei frutteti, comparto che continua a perdere consistenza e per il quale le compravendite risultano poco rappresentative. In presenza di impianti non più economicamente interessanti, il soprassuolo non determina necessariamente una valorizzazione del fondo e può, al contrario, rappresentare un elemento penalizzante qualora l'acquirente debba sostenerne i costi di espianto.

3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Le indicazioni raccolte confermano un rapporto tra domanda e offerta piuttosto articolato, difficilmente riconducibile a una tendenza univoca a livello regionale. Più che una generalizzata prevalenza dell'una o dell'altra componente, emerge una crescente segmentazione del mercato in funzione delle caratteristiche dei fondi e delle esigenze degli operatori. In diversi contesti si rileva infatti una buona disponibilità di piccoli appezzamenti, mentre risulta più limitata l'offerta di corpi fondiari di adeguata dimensione, irrigui, accorpati e facilmente meccanizzabili, sui quali tende a concentrarsi maggiormente la domanda delle aziende agricole professionali.

Sul fronte degli acquirenti, sono proprio gli imprenditori agricoli a rappresentare la componente più ricorrente. Gli acquisti rispondono prevalentemente a esigenze di ampliamento e accorpamento della superficie aziendale o alla volontà di acquisire terreni già condotti in affitto, stabilizzandone la disponibilità nel lungo periodo. La domanda appare tuttavia più selettiva rispetto al passato: gli elevati costi di produzione e la maggiore incertezza sulla redditività delle produzioni inducono le imprese a privilegiare operazioni effettivamente funzionali all'organizzazione aziendale. In alcuni comprensori continuano a esercitare una pressione significativa le aziende zootecniche, interessate a disporre di superfici adeguate alla produzione foraggera e alla gestione del carico di bestiame, sebbene anche per queste realtà emerga una maggiore prudenza negli investimenti.

Sul versante opposto, l'offerta è alimentata frequentemente da cessazioni dell'attività agricola e successioni ereditarie. Ricorrono spesso le situazioni nelle quali gli eredi, non interessati alla prosecuzione dell'attività, scelgono di alienare i terreni, così come aziende di minori dimensioni o prive di ricambio generazionale che progressivamente escono dal settore. Ne deriva un processo che favorisce il trasferimento di superfici verso imprese più strutturate, contribuendo alla progressiva concentrazione della base fondiaria.

Domanda e offerta, tuttavia, non sempre trovano una piena corrispondenza. I terreni maggiormente richiesti sono quelli di buona pezzatura, irrigui, accessibili e privi di limitazioni significative alla meccanizzazione; al contrario, una parte dell'offerta riguarda piccoli appezzamenti, fondi frammentati o caratterizzati da condizioni meno favorevoli alla gestione agricola. In alcuni territori questa divergenza appare particolarmente evidente: nel Veneziano, ad esempio, viene segnalata una maggiore difficoltà di collocazione per i fondi di modesta estensione, mentre nel Rodigino la domanda delle aziende strutturate si orienta con decisione verso le superfici più ampie, lasciando i fondi di piccole dimensioni o privi di un efficiente servizio irriguo più a lungo sul mercato. Il rapporto tra domanda e offerta sembra quindi non dipendere solamente dalla disponibilità di terra, ma anche e soprattutto dalla capacità del fondo offerto di rispondere alle esigenze produttive e organizzative delle aziende che continuano a investire.

4. Tipo di operatori

Anche nel 2025 gli imprenditori agricoli professionali rappresentano la componente principale della domanda fondiaria, confermando un assetto del mercato che difficilmente subisce modifiche sostanziali nel breve periodo. Gli acquisti rispondono prevalentemente a esigenze di ampliamento e consolidamento della superficie aziendale, alla razionalizzazione della struttura fondiaria e, in alcuni casi, all'acquisizione in proprietà di terreni già condotti in affitto. Si tratta soprattutto di imprese strutturate, per le quali l'incremento della superficie consente di perseguire economie di scala e una migliore utilizzazione dei fattori produttivi. Più prudente appare invece l'approccio delle aziende di minori dimensioni e della giovane imprenditoria, per le quali l'elevato impegno finanziario richiesto dall'acquisto continua a rendere spesso preferibile il ricorso all'affitto.

Tra gli operatori agricoli mantengono un ruolo significativo le aziende zootecniche. Alla tradizionale esigenza di disporre di superfici per la produzione foraggera e per l'utilizzazione agronomica degli effluenti si affianca l'interesse a consolidare la disponibilità dei terreni strategici per l'azienda, in particolare quando già condotti in affitto o localizzati in prossimità del centro aziendale. Rispetto agli anni precedenti, tuttavia, anche questi operatori sembrano molto più prudenti all'investimento, in un quadro caratterizzato dall'aumento dei costi e da prospettive reddituali meno favorevoli.

Più articolata appare la presenza dei soggetti extra-agricoli, che rimane territorialmente discontinua e risponde a motivazioni differenti. Accanto a situazioni nelle quali il loro peso risulta marginale, in alcuni areali vengono ancora segnalati professionisti, imprenditori e investitori privati interessati alla terra come forma di diversificazione patrimoniale o bene rifugio. A questa componente si aggiungono gli operatori interessati alle utilizzazioni energetiche dei terreni, che tuttavia agiscono secondo logiche e valori generalmente distinti da quelli del mercato agricolo ordinario.

Sul fronte dei venditori, le indicazioni dei testimoni risultano maggiormente convergenti. L'offerta è alimentata soprattutto da agricoltori a fine carriera privi di successori interessati a proseguire l'attività, da piccole aziende che cessano la conduzione e, con particolare frequenza, da eredi che acquisiscono terreni senza avere un legame diretto con l'attività agricola. Il mancato ricambio generazionale continua, pertanto, a rappresentare uno dei principali meccanismi attraverso i quali nuove superfici vengono immesse sul mercato, favorendone il progressivo trasferimento verso aziende più strutturate. Non sempre, tuttavia, la cessazione dell'attività si traduce nella vendita: in alcuni contesti permane la propensione a conservare la

proprietà fondiaria, affidandone la conduzione in affitto e mantenendo la terra come componente del patrimonio familiare.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

L'interesse degli operatori per l'utilizzazione dei terreni agricoli a fini energetici permane anche nel 2025, sebbene emergano segnali di maggiore selettività e, in alcuni territori, di rallentamento rispetto alle aspettative maturate negli anni precedenti. Le proposte per la realizzazione di impianti agrivoltaici continuano a interessare diverse aree della regione e il Rodigino rimane uno dei territori maggiormente coinvolti, con la presenza di preliminari e accordi subordinati all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni. Tuttavia, una quota rilevante delle iniziative continua a rimanere nella fase progettuale, evidenziando la distanza esistente tra la ricerca preliminare delle superfici e l'effettiva realizzazione degli impianti.

Rispetto alle precedenti rilevazioni, sembra inoltre ridimensionarsi la capacità di tali iniziative di generare aspettative crescenti sui valori fondiari. Nel Veronese, ad esempio, vengono segnalate offerte inferiori rispetto a quelle formulate negli anni passati, mentre assumono maggiore importanza nella selezione delle aree la concreta fattibilità autorizzativa degli interventi e la possibilità di connessione degli impianti alla rete elettrica. Anche nelle altre province interessate il fenomeno rimane fortemente localizzato e selettivo.

Le indicazioni raccolte sembrano pertanto confermare la formazione di un mercato sostanzialmente parallelo a quello agricolo ordinario, caratterizzato da valori e condizioni contrattuali determinati dalla potenziale destinazione energetica del fondo. Nonostante le elevate proposte economiche formulate in alcuni contesti, non emergono al momento effetti generalizzati sulle quotazioni dei terreni destinati alla produzione agricola.

Un elemento nuovo, ancora circoscritto ma meritevole di attenzione, viene segnalato nel Veronese e riguarda la ricerca di superfici destinate alla realizzazione di data center. In particolare, lungo l'asse della Transpolesana, all'interesse inizialmente rivolto alla riconversione di fabbricati esistenti sembra affiancarsi la ricerca di aree sulle quali realizzare nuove strutture. Il fenomeno appare per ora troppo limitato per produrre effetti apprezzabili sul mercato fondiario provinciale, ma rappresenta un'ulteriore forma di competizione per l'uso del suolo che potrà essere oggetto di attenzione nelle prossime rilevazioni.

6. Aspettative future del mercato

Le aspettative degli operatori sull'evoluzione del mercato fondiario appaiono nel 2025 improntate a una maggiore incertezza rispetto alle precedenti rilevazioni. Pur prevalendo indicazioni orientate verso una sostanziale stabilità, non emerge una tendenza univoca sull'evoluzione futura delle quotazioni, che appare sempre più condizionata dalle caratteristiche dei singoli fondi, dalla redditività dei diversi comparti produttivi e, più in generale, dalle prospettive economiche del settore agricolo.

Il processo di ristrutturazione del tessuto agricolo, con una progressiva concentrazione delle superfici nelle aziende più strutturate, rimane una delle tendenze di fondo indicate dagli operatori. La riduzione dei margini, l'incremento dei costi di produzione e la crescente complessità gestionale potrebbero infatti accelerare l'uscita delle aziende di minori dimensioni, soprattutto in assenza di ricambio generazionale. Le superfici così liberate potranno alimentare sia il mercato delle compravendite sia quello degli affitti, offrendo alle imprese maggiormente strutturate nuove opportunità di ampliamento e razionalizzazione della base fondiaria.

Non necessariamente, tuttavia, una maggiore disponibilità di terreni determinerà una generalizzata riduzione delle quotazioni. Le aspettative raccolte sembrano confermare una crescente differenziazione dei valori in funzione delle caratteristiche dei fondi: terreni irrigui, di adeguata pezzatura, facilmente accessibili e meccanizzabili potranno continuare a beneficiare di una domanda sostenuta, mentre maggiori difficoltà di collocazione potrebbero interessare le superfici meno rispondenti alle esigenze delle aziende professionali. In alcuni territori viene pertanto prospettata una sostanziale stabilità dei valori medi, accompagnata però da possibili incrementi per i fondi con le migliori caratteristiche produttive.
A rendere più prudente qualsiasi previsione contribuiscono infine le incertezze sull'evoluzione dei mercati agricoli, sui costi di produzione e sulle future politiche di sostegno al settore. In alcuni contesti viene già segnalato un atteggiamento attendista degli acquirenti. Più che verso una variazione generalizzata dei valori fondiari, il mercato sembra quindi orientarsi verso una crescente selettività, nella quale la capacità produttiva del fondo e la sua integrazione nell'organizzazione aziendale assumeranno un peso sempre maggiore nella determinazione del valore.

FRIULI-VENEZIA GIULIA

di Greta Zilli e Gabriele Zanuttig

1. Quadro generale

Il mercato fondiario in Friuli-Venezia Giulia nel 2025 è risultato sostanzialmente stabile ad esclusione di alcuni movimenti derivanti dalla diffusione dell'agrivoltaico. Aumenta l'interesse per i parchi fotovoltaici con una maggiore presenza di imprenditori alla ricerca di terreni per progetti legati all'energia rinnovabile. Le transazioni del comparto dei vigneti sono state poche e in calo. La dinamica di crescita associata al Prosecco degli anni passati appare in fase di attenuazione e alcune aziende iniziano a esprimere perplessità. Il settore vitivinicolo appare in una fase di contrazione, influenzata dalla riduzione dei consumi e dall'intensificarsi della concorrenza; a ciò si aggiunge il peso di un'eccessiva burocrazia, che incide in misura particolare sulle piccole e medie imprese. In questo contesto, diverse aziende faticano a sostenere la pressione dei mercati e valutano la cessione dell'attività, spesso mantenendo aspettative di prezzo elevate rispetto alle reali condizioni della domanda, generando un aumento dell'offerta. Inoltre, le imprese vitivinicole in vendita tendono ad evitare i canali immobiliari tradizionali, per non compromettere l'immagine aziendale e la percezione del brand, privilegiando trattative riservate basate su contatti diretti o consulenze specializzate. Parallelamente, si osserva un progressivo superamento del modello di gestione familiare, a favore di assetti più imprenditoriali, orientati alla crescita dimensionale, all'internazionalizzazione e alla valorizzazione commerciale del marchio.

Le valutazioni dei terreni hanno registrato ancora un sensibile aumento, in particolare per i terreni vocati a vigneto. Le richieste anche da fuori regione, hanno generato, soprattutto nelle aree più a ovest, un significativo incremento delle valutazioni che si allineano a quelle rilevabili nel vicino Veneto.

I terreni irrigui di grandi dimensioni, soprattutto se situati in prossimità delle strade, risultano particolarmente richiesti. Tuttavia, in presenza di esigenze di accorpamento fondiario, gli acquirenti tendono ad orientarsi anche verso appezzamenti meno accessibili o più frammentati, pur di ampliare la superficie aziendale. Anche i terreni non irrigui di una certa estensione stanno acquisendo interesse, in quanto i contributi regionali per l'installazione di sistemi di irrigazione ne aumentano significativamente l'attrattività, rendendo appetibili anche i terreni precedentemente seccagni.

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.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Udine* nelle zone montane della Carnia e della Val Canale il mercato fondiario ha mostrato una sostanziale stabilità rispetto all'anno precedente, con una domanda che supera sensibilmente l'offerta. Anche nell'Alta Slavia la domanda risulta superiore all' offerta, con un numero delle compravendite maggiore rispetto al passato. Le transazioni sono state prevalentemente favorite dal ricambio generazionale, poiché alcuni appezzamenti sono stati immessi sul mercato a seguito di successioni ereditarie. Le aziende agricole situate nelle zone montane sono generalmente in difficoltà: la maggior parte di esse fatica a sopravvivere Queste

realtà finché rimangono di piccole dimensioni riescono a sopravvivere, tuttavia, nel momento in cui si presenta la necessità di crescere e ampliare le dimensioni aziendali, emerge una forte esigenza di pianificazione. Manca una cultura diffusa della programmazione economica, fondamentale per garantire sviluppo e sostenibilità a lungo termine. La dinamicità è prevalentemente legata ai giovani provenienti anche da contesti extra-agricoli, spesso nipoti di agricoltori, che intraprendono un "ritorno alla terra". Tra questi, chi non ha alle spalle una tradizione familiare agricola tende a orientarsi verso modelli più alternativi ad esempio orticoltura biologica con trasformazione dei prodotti, oppure chi è impossibilitato ad accedere a terreni seminativi o a strutture zootecniche, mostra un interesse crescente per superfici boscate di dimensioni contenute (che raggiungono al massimo i 3-5 ettari), soprattutto nelle aree di fondovalle o di bassa quota, considerandole un'opportunità per intraprendere attività che richiedono investimenti iniziali più contenuti. In questo contesto, prendono avvio piccole iniziative legate alla gestione forestale semplificata e al legnatico, frequentemente integrate con attività complementari, come il giardinaggio, che contribuiscono a diversificare il reddito aziendale. In tutta l'area montana, 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; durante il 2025 i prezzi dei boschi si attestano a 8.200. euro/ha. Il settore boschivo si conferma il più dinamico, concentrando il maggior numero di compravendite, segno di un interesse crescente verso questo tipo di superfici. Al contrario, il mercato dei prati e pascoli appare meno vivace, con una domanda più contenuta e scambi meno frequenti.

Nei Colli Orientali, il mercato non riscontra particolare vivacità con compravendite meno numerose ed un'offerta crescente rispetto alla domanda. La richiesta di terreni vitati interessa prevalentemente appezzamenti confinanti con proprietà esistenti, richiesti da aziende strutturate per l'ampliamento delle superfici aziendali. 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. Si tratta prevalentemente di aziende agricole anche provenienti da fuori regione che consolidano la loro posizione sul mercato vitivinicolo investendo in nuove liee produttive.

Nella zona delle Colline di San Daniele, il mercato è più vivace e in alcuni contesti la domanda supera l'offerta. Qui la domanda di terreni per uso agricolo è sostenuta da imprenditori professionali, soprattutto per ampliare le aziende lattiero-casearie. Queste aziende hanno mantenuto margini di guadagno stabili, ma su livelli non particolarmente elevati. Seppure nel 2025 il prezzo del latte sia cresciuto l'aumento non si è tradotto in un effettivo miglioramento della redditività a causa del permanere di costi elevati dei fattori produttivi– in particolare mangimi, energia e carburanti – che hanno inciso in modo significativo sui bilanci aziendali. I risultati economici migliori sono stati raggiunti dalle aziende che hanno saputo valorizzare in modo efficiente la propria superficie agricola, facendo ricorso ai reimpieghi delle colture aziendali e riducendo il fabbisogno di mangimi acquistati. Anche le aziende suinicole cercano di aumentare la superficie agricola, sono acquistati appezzamenti con l'obiettivo di migliorare gli allevamenti, razionalizzare l'uso del suolo anche a fronte della normativa sui nitrati, beneficiando di un regime fiscale basato sulla rendita catastale anziché sul reddito d'impresa. L'anomala richiesta di terreni per impianti fotovoltaici ha alterato le dinamiche di mercato e ha originato una bolla speculativa. La posizione dei terreni e la possibilità di connessione con la rete elettrica diventano determinanti nella definizione delle quotazioni.

Generalmente nelle tre regioni agrarie pianeggianti della provincia di Udine - Pianura di Udine, Pianura friulana meridionale e Bassa friulana - il numero di scambi è rimasto invariato

con una sostanziale prevalenza di offerta rispetto alla domanda. Anche in pianura come in altre aree della provincia di Udine il settore vitivinicolo è in fase di stallo o in flessione, a causa del calo dei consumi e delle vendite in generale. Il comparto dei seminativi si mantiene sostanzialmente invariato. le difficoltà strutturali sono accentuate anche dall'incremento dei costi di produzione. Se nel 2024 il settore degli allevamenti intensivi e della produzione lattiera aveva mostrato un andamento positivo grazie all'incremento dei prezzi dei prodotti, nel 2025 i costi dei fattori di produzione hanno significativamente inciso sui margini produttivi non garantendo alle aziende risultati economici apprezzabili. Il prezzo dei seminativi parte da una base di 27.000 euro/ha e raggiunge quotazioni pari a 55.000 euro/ha, in leggero calo, mentre per i vigneti i valori massimi si attestano sui 110.000 euro/ha.

In provincia di *Pordenone* nella Montagna pordenonese e nei comuni di Polcenigo e Budoia si è registrato una crescita della domanda con un numero di compravendite più numerose rispetto al 2024. Le testimonianze riportano l'insediamento di giovani agricoltori in aziende zootecniche già esistenti, accompagnato da interventi di ampliamento, nonché operazioni di acquisto da parte di aziende vitivinicole finalizzate all'accorpamento fondiario e all'estensione della superficie aziendale. Nell'Alto pordenonese continua l'attenzione rivolta alla ricerca di terreni adatti alla viticoltura

Si osserva un dinamismo da parte delle cooperative frutticole (in particolare nel comparto mele e kiwi), che hanno incrementato la capacità di raccolta e conservazione del prodotto. Da alcuni anni la Regione Friuli-Venezia Giulia sostiene il settore attraverso stanziamenti per la messa a dimora di nuovi impianti, e il contesto attuale appare favorevole. Nelle aree di Spilimbergo e Maniago si registrano richieste da acquirenti provenienti da fuori regione. In questi comuni, inoltre, ci sono state richieste di terreni legate all'agrivoltaico nelle aree del comune di Maniago e Spilimbergo.

Nella pianura di Pordenone e nelle aree a confine con il Veneto la domanda è rivolta ad appezzamenti con dimensioni medio grandi, le superfici medie o piccole riguardano principalmente accorpamenti con terreni confinanti, la domanda per terreni di piccole dimensioni è isolata e scarsa. La dotazione irrigua risulta un elemento sostanziale per determinare l'appetibilità.

Nella zona più meridionale il numero di scambi è rimasto invariato con un'offerta in crescita. I prezzi dei seminativi irrigui in pianura mantengono una quotazione media di 50-55.000 euro/ha, con valori massimi, pari a 70.000 euro/ha. Le quotazioni dei vigneti sono mediamente comprese tra un minimo di 65.000 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 180.000 euro/ha nell'area collinare del Pordenonese e 250.000 euro/ha nella pianura meridionale confinante con il Veneto.

Nel 2025, pur mantenendosi attiva la dinamica delle compravendite, si osserva un minore interesse per i terreni destinati alla conversione da seminativi a vigneti, a favore di acquisizioni orientate ad altri usi colturali. Le dimensioni dei lotti si confermano variabili, in funzione delle esigenze aziendali e delle caratteristiche fondiarie.

In generale in tutta la provincia di Pordenone si è registrato un aumento delle richieste di terreni destinati all'installazione di impianti fotovoltaici. Tuttavia, emergono alcune criticità: le aree idonee iniziano a risentire dei limiti legati alla capacità delle cabine primarie e, più in generale, alla gestione della rete elettrica. Aziende strutturate in termini quantitativi rappresentano il grosso della domanda ai quali si affiancano società con lo scopo di fare impianti fotovoltaici.

In provincia di *Trieste* il mercato fondiario è regolato da dinamiche diverse rispetto al resto della regione. Nel 2025 le transazioni sono state più numerose e l'offerta è risultata

leggermente in crescita rispetto al 2024. 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. Si registra inoltre la presenza di privati che avviano piccole attività, soprattutto nel settore orticolo, su superfici molto limitate. Chi acquista piccoli fazzoletti di terra, anche di poche migliaia di metri quadrati, è infatti spesso disposto a pagare prezzi superiori alla media pur di ottenere il terreno desiderato.

I prezzi medi in provincia di Trieste hanno registrato alcune variazioni per diverse tipologie di terreni. I valori dei vigneti si attestano da un minimo di 80.000 euro/ha per quelli non di qualità, per passare a 104.000 euro/ha per i vigneti DOC con picchi di 160.000. Le valutazioni dei prati, inoltre, sono particolarmente elevate, in media attorno ai 30.000 euro, per raggiungere in alcuni casi valori di 45.000 euro e lo stesso si può asserire per i boschi quotati fino a 30.000 euro/ha. Le aziende orticole che tradizionalmente in passato rifornivano i mercati rionali di Trieste stanno progressivamente scomparendo, assumendo ormai un ruolo residuale e hobbistico. Oggi molti dei prodotti venduti nei mercati provengono da aziende friulane specializzate, strutturate per servire in modo continuativo il commercio locale. Tuttavia, gli orti, che spesso sono collocati anche all'interno del territorio cittadino, essendo costituiti da piccoli appezzamenti rimangono i più remunerati e assumono in media una valutazione di 120.000 euro/ha ma raggiungono anche quotazioni di 200.000 euro/ha.

Nel *Goriziano* il mercato presenta un livello di scambi in calo rispetto al passato con un sensibile incremento dell'offerta. 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.

Nelle aree collinari si osserva una prevalenza di aziende strutturate in forma societaria, spesso derivanti dalla trasformazione di ditte individuali. Tali processi risultano frequentemente associati all'ingresso delle giovani generazioni nella gestione aziendale.

L'offerta è caratterizzata da valutazioni generalmente in linea con quelle degli anni precedenti con prezzi medi dei vigneti che mediamente si attestano a poco più di 100.000 euro/ha nel Collio, 83.000 euro/ha a Cormons e sui 70.000 euro/ha nella zona della DOC Isonzo. Le quotazioni massime dei vigneti più pregiati possono raggiungere valori pari a 140.000 euro/ha. Per i seminativi irrigui le quotazioni sono in media comprese tra i 25.000 euro/ha e i 36.000 euro/ha. In ripresa i valori dei frutteti pari in media a circa 35.000 euro/ha.

3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Nel 2025 il mercato fondiario regionale è stato piuttosto eterogeneo con un generale equilibrio tra domanda e offerta ad esclusione di alcuni contesti. Il mercato di terreni per la produzione di impianti fotovoltaici ha generato aumenti della domanda di terreni. La domanda supera l'offerta nella provincia di Pordenone, nelle Colline di San Daniele, nell'alta Slavia e in Carnia. In queste regioni montane la domanda è sostenuta da giovani imprenditori che in parte continuano l'attività agricola ereditata ma anche avviano nuove attività con iniziale

connotazione boschiva. L'offerta, invece, è superiore nella Bassa friulana, ma anche nelle altre regioni di pianura udinesi e nei Colli Orientali.

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 adeguata alla coltivazione. La parcellizzazione incide pesantemente sul costo dei contratti che risulta elevato considerata la numerosità dei proprietari. Il fenomeno della frammentazione è molto diffuso anche in pianura o collina, qui i costi possono essere anche molto elevati poiché per aumentare la struttura aziendale gli acquirenti si trovano ad acquistare da più proprietari. Le aziende strutturate rappresentano, in termini quantitativi il grosso della domanda a queste si affiancano con una buona incidenza percentuale, le società che hanno come obiettivo l'acquisto di terreni per fare impianti fotovoltaici.

La chiusura di alcune aziende agricole, che avevano ereditato terreni poi messi in vendita, ha influenzato l'offerta di terreni sul mercato.

Tra le tipologie di terreno maggiormente richieste ci sono i terreni meglio tenuti, le dimensioni sono variabili, ma risultano particolarmente apprezzati gli appezzamenti irrigui e i vigneti di qualità, facilmente accessibili all'azienda acquirente o terreni confinanti anche se di più difficile accesso. A queste tipologie si aggiungono i terreni acquistati per il fotovoltaico.

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. 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 poderale è l'obiettivo principale per gli imprenditori agricoli.

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. Nel comparto viticolo 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. Anche nel 2025 ci sono state diverse acquisizioni di aziende importanti del territorio. La gestione familiare tradizionale lascia gradualmente spazio a modelli aziendali più imprenditoriali, spesso orientati a strategie di crescita, internazionalizzazione e valorizzazione del brand. 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.

In generale l'offerta di terreni a livello regionale è costituita prevalentemente da eredi o agricoltori anziani oppure part-time non in grado di gestire l'azienda. Le aziende agricole di piccole e medie dimensioni affrontano numerose difficoltà, legate soprattutto agli elevati costi

di gestione e alla bassa redditività delle colture. Parallelamente, l'incidenza dei premi e degli aiuti sul bilancio è in progressiva diminuzione. Un ulteriore fattore critico è l'eccessiva burocrazia, che colpisce in particolare le piccole e medie imprese. Le aziende vendono perché non riescono più a sostenere i mercati. L'offerta risulta fortemente frammentata: si vendono appezzamenti anche di 4-5 ettari, ma suddivisi in numerose particelle, spesso cedute da persone anziane. Nella Bassa friulana la maggior parte delle compravendite riguarda piccoli appezzamenti, di pochi ettari, appartenenti a piccole aziende agricole che stanno chiudendo: chi può li dà in affitto, chi non riesce preferisce vendere.

Per quanto riguarda il fotovoltaico, sono state avanzate richieste anche a proprietari privati. Sono stati proposti contratti di compravendita per la realizzazione di impianti, ma molti non si sono concretizzati, nonostante le offerte elevate.

Relativamente alla presenza di intermediari nelle trattative prevalgono gli accordi diretti tra privati (conseguenza logica derivante dalla volontà di ampliamento delle superfici con terreni confinanti, gestita come trattativa tra privati), per una parte delle trattative, quasi pari al 20%, si segnala la presenza di geometri e consulenti che fanno da intermediari. Tra le altre figure intermediarie emergono le agenzie immobiliari, anche on line (anche in questo caso segnalate per un 20% dai testimoni), è invece marginale, l'intermediazione effettuata da altri agricoltori o dalle Organizzazioni professionali di categoria.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Si conferma la tendenza alla formazione di aziende di maggiori dimensioni più adatte ad affrontare la concorrenza. Il fenomeno di conversione dei seminativi in vigneti si sta attenuando. Negli ultimi anni si è osservata una variazione nell'utilizzo agricolo dei terreni. In aree precedentemente caratterizzate da una limitata presenza della viticoltura, si è verificato un progressivo aumento degli impianti viticoli, accompagnato da una maggiore attività di compravendita di appezzamenti.

Il tema delle energie da fonti rinnovabili rappresenta un aspetto importante ed in evoluzione. La misura del PNRR Agri-voltaico ha generato alcuni effetti speculativi nelle zone ammissibili che sono state perimetrate dalla Regione. 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. In parallelo, emergono anche altri usi del suolo agricolo: tra la fine del 2024 e l'inizio del 2025, ad esempio, nel comune di Budoia una società del settore energetico ha acquistato circa 8 ettari di terreno agricolo per realizzare una centrale a biogas. Questo impianto non risulta collegato ad alcuna azienda agricola locale e sembra sia gestito da un soggetto proveniente dal Veneto.

6. Aspettative future del mercato

La previsione dei testimoni rispetto all'evoluzione della domanda e dell'offerta ha evidenziato una crescita dell'offerta nei prossimi anni, dovuta sicuramente ad una tendenza all'abbandono della terra e dell'agricoltura, soprattutto per le piccole aziende, per i pensionati e per gli eredi. Il contesto spesso è caratterizzato dalla presenza di piccoli proprietari che, progressivamente, cessano l'attività agricola: inizialmente concedono i terreni in affitto e, successivamente, procedono con la vendita. Questo processo avviene in modo graduale e contribuisce a mantenere stabile il mercato. Anche sul fronte degli acquirenti, prima di procedere alla compravendita, molti valutano inizialmente la formula dell'affitto.

In questo momento il mercato appare stagnante, anche a causa del generale clima di incertezza che caratterizza il quadro economico e normativo. La domanda sarà in lieve diminuzione, a causa delle criticità strutturali che interessano le diverse filiere: i seminativi garantiscono redditi contenuti, la viticoltura registra una progressiva riduzione della redditività, mentre la zootecnia è rimasta sostanzialmente stabile. Per il 2026 si prevede una sostanziale stabilità del mercato delle compravendite fondiarie. In una prospettiva di medio-lungo periodo, tuttavia, l'evoluzione del sostegno previsto dal primo pilastro della PAC appare destinata a svolgere un ruolo determinante nelle scelte aziendali. In particolare, il mantenimento di livelli elevati di sostegno potrebbe orientare le imprese agricole verso l'adozione di sistemi produttivi maggiormente sostenibili dal punto di vista ambientale. Rispetto ad una prospettiva di visione più lunga, la nuova riforma PAC 2028-2034 potrebbe avere un impatto significativo sul settore agricolo: se i contributi dovessero diminuire, molte aziende cerealicole rischierebbero una forte riduzione della redditività, fino alla possibile chiusura. In questo contesto, l'incertezza continua a pesare sulle prospettive del comparto.

Sul fronte del fotovoltaico, la posizione dei testimoni è diversa rispetto alle aree di riferimento. Nelle aree collinari si prevede che lo sviluppo si limiterà agli impianti già autorizzati. Le richieste del fotovoltaico che si sono mantenute alte nel 2025, per il 2026 probabilmente andranno a calare, verranno completate le concessioni già date e lo sviluppo si limiterà agli impianti già autorizzati, senza segnali di ulteriore espansione della domanda. Inoltre, ci sono delle limitazioni sulle possibili zone: situazioni specifiche legate al piano paesaggistico, maggiore tutela di determinate aree. La Regione Friuli-Venezia Giulia con il Piano Paesaggistico Regionale impone o limita determinate aree e i Comuni devono aggiornare il Piano regolatore in base i vincoli paesaggistici. Nella bassa friulana e in alcune aree del Pordenonese invece si prevede ancora espansione per il settore del fotovoltaico. Le aziende energetiche dispongono di una liquidità che oggi manca al comparto agricolo.

Un aspetto negativo che continuerà ad influenzare il mercato fondiario regionale, e non solo, è sicuramente riconducibile all'imposizione dei dazi commerciali sui prodotti agricoli. In particolare, i dazi sul vino da parte di Paesi terzi e soprattutto degli Stati Uniti, hanno e continueranno ad avere una ripercussione sul mercato locale prevalentemente caratterizzato dalla produzione viticola di elevata qualità. Gli Stati Uniti hanno introdotto una riduzione del 10% sul prezzo dei prodotti, una misura che ha messo in difficoltà le imprese maggiormente orientate verso il mercato americano. L'incertezza dei prezzi delle *commodities* dei cereali, allo stesso tempo andrebbe ad incidere sul valore dei seminativi. In un contesto del genere per i vigneti, ma anche per i seminativi, si registrerà un calo della domanda, legato alla riduzione dei consumi e al rallentamento del mercato.

Un elemento che potrebbe essere interessante per il futuro è il sistema di riconoscimento dei certificati di credito del carbonio che in realtà sta partendo ora. Le aziende potranno certificare i crediti realizzati tramite le pratiche agricole e delle colture e del terreno. I certificati sembra stiano entrando in funzione in maniera più organizzata nel mercato e potrebbe generare reddito. Si tratta di un sistema nato con il Protocollo di Kyoto che sta mostrando possibili sviluppi nel breve termine. Emergono infatti opportunità anche per il settore agricolo, che potrebbe trarne nuove forme di redditività. Alcune grandi aziende hanno già avviato i processi di certificazione e, parallelamente, diversi attori del sistema – tra cui gli enti certificatori – stanno contribuendo alla costruzione e al consolidamento di questo mercato. La Regione Friuli-Venezia Giulia con delibera n. 214 del 20 febbraio 2026, ha istituito un sostegno per le imprese agricole che intendono certificare i crediti di carbonio. Si tratta di un aiuto che va a sostenere i costi di certificazione, il cui valore assume un importo significativo dell'ordine di 5-6.000 euro

ad azienda. Sembrerebbe che questo sistema della borsa dei crediti di carbonio stia entrando a regime, e che il valore dei crediti sia destinato a incrementarsi.

LIGURIA

di Nadia Marchetti

1. Quadro generale

Il mercato fondiario ligure, nel 2025, si presenta nel complesso poco dinamico, con una domanda selettiva verso le colture di pregio e fortemente condizionata da fattori economici, normativi e strutturali. Le transazioni sono state prevalentemente legate a operazioni di ampliamento aziendale, soprattutto da parte di imprenditori agricoli già attivi sul territorio, e in casi più limitati, da giovani agricoltori per accedere al contributo per il primo insediamento, oltre che da privati con finalità di diversificazione produttiva o di cambio di destinazione. Il contributo pubblico, sia del PSR che del nuovo Complemento Regionale per lo Sviluppo Rurale (CSR), continua quindi a essere il principale movente delle compravendite. I pochi scambi hanno avuto come oggetto soprattutto porzioni limitate di terreni, spesso confinanti con proprietà esistenti o già in affitto, e su fondi con fabbricati a uso abitativo o strumentale, particolarmente attrattivi anche per acquirenti non agricoli. Le aree più richieste risultano quelle vocate a colture ad alta redditività o specializzate, come orticoltura, floricoltura, viticoltura e olivicoltura, con valori fondiari più elevati nei comprensori a maggiore vocazione produttiva (es. piana di Albenga, piana di Taggia, Camporosso).

Le principali criticità che hanno inciso negativamente sul mercato sono legate alla scarsa redditività delle colture tradizionali, all'aumento dei costi di produzione, alla difficoltà di accesso al credito per i nuovi imprenditori e alla complessità burocratica che rallenta o scoraggia gli investimenti. In particolare, l'assenza di strumenti agevolativi efficaci, come contributi a fondo perduto o semplificazioni per la bonifica e il riuso dei terreni, ha limitato la capacità di rinnovamento del settore.

Le prospettive per il futuro sono incerte e differenziate. In alcune aree si prevede un possibile stimolo alla domanda grazie ai nuovi bandi del CSR, in particolare per l'insediamento di giovani agricoltori, ma permane un forte scetticismo legato all'effettiva capacità di tali strumenti di incidere su un mercato reso fragile da condizioni economiche e normative sfavorevoli. In assenza di interventi strutturali mirati, il rischio è che il mercato rimanga stagnante, con un possibile aumento dell'offerta dettato dalla dismissione di aziende in difficoltà, senza un corrispondente incremento della domanda.

2. Tendenze a livello territoriale

In provincia di *Imperia,* nel corso del 2025, le transazioni immobiliari nel settore fondiario sono rimaste pressoché invariate rispetto all'anno precedente, con una tendenza al *surplus* di offerta rispetto alla domanda. Il mercato è prevalentemente composto da terreni ad uso floricolo e le aree di maggior interesse sono rappresentate dalle colline litoranee e dall'immediato entroterra, mentre le superfici più richieste sono tipicamente ridottissime. In queste zone, le richieste provengono da imprese agricole già operanti, talvolta già affittuarie dei fondi in questione, da nuclei familiari extracomunitari numerosi in grado di garantire manodopera, nonché da aziende di maggiori dimensioni attive nei comparti specializzati della floricoltura e del vivaismo nell'ottica dell'ampliamento aziendale. Si segnalano inoltre alcuni acquisti effettuati da privati che intendono trasferirsi stabilmente in Riviera, interessati a proprietà situate sia lungo la fascia costiera che nell'entroterra, purché dotate di immobili da

destinare a uso abitativo. Permane inoltre una buona domanda nelle zone come la piana di Taggia e di Camporosso, dove i terreni irrigui e quelli sotto serra raggiungono valori significativi, fino a 40.000–50.000 euro/ha per i primi e fino a 100.000 euro/ha per i secondi. In ambito urbanistico agricolo, i terreni dotati di serre risultano particolarmente richiesti, vista la complessità normativa che ostacola la costruzione di nuove strutture. Anche nelle aree olivicole si osserva una domanda stabile, in particolare da parte di imprese esistenti che mirano all'ampliamento o da aziende di trasformazione, così come si conferma l'interesse per i vigneti a denominazione d'origine protetta.

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. Nella Piana di Albenga le domande di terreni ortivi, con colture in vaso, sono da ricondursi in prevalenza ad un ampliamento dell'azienda, mentre la parte collinare è rivolta ad uno sviluppo agrituristico. Si ravvisa anche un aumento delle compravendite per vigneto per vino di qualità, purché dotati di vigneto regolarizzato[25], 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, mentre le transazioni risultano in aumento rispetto all'anno precedente. La domanda si è concentrata su terreni pianeggianti, idonei alla lavorazione meccanizzata, da destinare alla coltivazione di ortaggi, canapa, zafferano, erbe aromatiche e alle colture tradizionali del territorio, come la vite e, in misura minore, l'olivo. Le colture con più alta redditività standard risultano le più attrattive per gli acquirenti, grazie al sostegno del PSR.

In provincia di *Genova* il mercato fondiario rimane sostanzialmente stabile, con poche compravendite, le quali interessano soprattutto terreni confinanti con proprietà già detenute, acquistati prevalentemente per finalità di accorpamento fondiario, per seminativi, prati e pascoli. La maggior parte degli acquisti ha riguardato gli imprenditori agricoli, ma sono emersi anche casi di acquisto da parte di privati intenzionati ad avviare nuove imprese agricole, con un interesse specifico per i terreni orticoli e gli oliveti.

3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Nel corso del 2025, il rapporto tra domanda e offerta di terreni agricoli in Liguria si è mantenuta stabile, anche se in provincia di Imperia (collina litoranea) si è registrata una prevalenza di domanda nel settore della viticoltura. Le difficoltà di accesso al credito, acuite dalle condizioni attuali di mercato che non garantiscono la sostenibilità economica dell'investimento fondiario, deprimono la domanda, anche se su tutto il territorio regionale questa rimane comunque attiva grazie agli imprenditori agricoli interessati ad ampliare la superficie aziendale, e da nuovi soggetti attratti dall'agricoltura o dalla possibilità di acquisire fondi con edifici abitativi. Si conferma, quindi, un certo dinamismo nelle aree caratterizzate da colture specializzate e redditizie, come la floricoltura e il vivaismo, mentre altrove prevalgono incertezze legate alla scarsa redditività agricola e alla difficoltà di accesso al credito. L'offerta è alimentata principalmente dal progressivo ricambio generazionale, con la dismissione di fondi da parte di

[25] 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.

agricoltori in età avanzata, e in alcuni casi da situazioni di difficoltà economica che spingono alla vendita di terreni.

Per quanto riguarda la viticoltura di pregio, nonostante il buon andamento di mercato dei vini DOC ed IGP abbia portato, nel corso dell'anno precedente, ad un aumento delle compravendite e della domanda per questa tipologia di terreni, permane la difficoltà ad acquisire i diritti di impianto. Questa situazione genera un aumento dei prezzi e rende difficoltose le vendite di terreni vitati.

Le politiche pubbliche, invece, hanno inciso in modo disomogeneo sul mercato: gli strumenti del Complemento di Sviluppo Rurale regionale hanno offerto opportunità in alcune aree, in particolare attraverso i bandi destinati all'insediamento dei giovani agricoltori. Tuttavia, la complessità amministrativa, l'assenza di un'efficace digitalizzazione dei procedimenti e il basso livello di coordinamento tra le istituzioni continuano a rappresentare ostacoli significativi alla valorizzazione del territorio agricolo. In molte zone permane la necessità di strumenti più incisivi, come contributi a fondo perduto per la bonifica e il recupero dei terreni, affinché le politiche possano realmente stimolare la domanda e sostenere una crescita equilibrata e sostenibile del mercato fondiario regionale. 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 ed i coltivatori diretti, interessati ad acquistare terreni contigui per l'accorpamento fondiario o motivati da esigenze produttive. A questi si affiancano i privati, talvolta nuovi insedianti o nuclei familiari extracomunitari, attratti dalla prospettiva di avviare nuove attività agricole, soprattutto in contesti ad alta specializzazione produttiva (come l'orticoltura o la floricoltura), o interessati a fondi dotati di immobili a uso abitativo, in particolare lungo la costa imperiese. Nel settore floricolo del Ponente ligure si rileva anche la presenza di imprese di maggiori dimensioni già operanti, che mirano a consolidare la propria presenza in un comparto produttivo redditizio ma strutturalmente complesso. In provincia di La Spezia si registra l'interesse di giovani acquirenti, spesso alla ricerca di terreni adatti alla meccanizzazione, sostenuti dalle politiche di sviluppo rurale e motivati anche da dinamiche di autoimpiego.

A vendere, invece, sono soprattutto imprenditori agricoli che hanno cessato l'attività oppure privati disinteressati all'attività agricola. Nel corso del 2025, gli acquisti da parte di agricoltori non professionali hanno mantenuto una certa rilevanza, 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[26], e delle misure di salvaguardia territoriale all'interno dei rispettivi Piani Urbanistici Comunali (PUC), che limitano le zone di espansione hanno molto ridotto questo

[26] Es: Legge Regionale 24 dicembre 2019 n. 30 - Disciplina riutilizzo locali accessori, di pertinenza di fabbricati e di immobili non utilizzati

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.

6. Aspettative future del mercato

Le prospettive degli operatori sull'andamento del mercato fondiario agricolo ligure sono contrastanti a causa di un insieme di fattori strutturali, economici e normativi. A livello regionale si ripongono molte aspettative per quanto riguarda la piena attuazione del CSR, che potrebbe incentivare la domanda di terreni da parte di giovani agricoltori e nuovi imprenditori, soprattutto nei contesti dove il mercato è più attivo. Tuttavia, si ritiene che l'efficacia di queste misure sarà condizionata dalla redditività delle produzioni agricole locali e dalla capacità delle politiche di sostegno di offrire strumenti realmente accessibili, come contributi a fondo perduto per la bonifica e il recupero dei terreni.

Permangono, inoltre, ostacoli significativi che rischiano di frenare gli investimenti, tra cui la scarsa redditività economica delle colture tradizionali, la complessità burocratica e la mancanza di coordinamento amministrativo che in alcune aree scoraggiano nuovi insediamenti e interventi di recupero. Inoltre, il mercato potrebbe essere influenzato da una crescente offerta di terreni in vendita, legata alle difficoltà economiche di molte aziende e alla progressiva dismissione di fondi agricoli da parte di conduttori anziani. Resta stabile l'interesse per i terreni dotati di fabbricati, anche da parte di acquirenti esterni al settore agricolo, ma questo segmento rappresenta solo una parte limitata del mercato complessivo. Complessivamente, le prospettive per il mercato fondiario in Liguria restano incerte, con potenzialità di sviluppo legate al sostegno pubblico, ma vincolate da criticità strutturali che richiedono interventi mirati.

I nuovi bandi del CSR hanno determinato delle aspettative circa la possibilità di veder riconosciuto un contributo per lo Start Up aziendale.

EMILIA-ROMAGNA

di Francesco Paolo Marseglia[27]

1. Quadro generale

Il mercato fondiario nel 2025 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 un lieve incremento delle contrattazioni. I tassi di interesse sui mutui sono considerati ancora troppo elevati e hanno ulteriormente aumentato l'incertezza negli operatori. L'inflazione non ha avuto sinora un effetto diretto sul mercato dei fondi agricoli, ma continua il processo di erosione del capitale fondiario che determina la progressiva svalutazione del valore reale dei terreni agricoli.

A livello regionale la variazione media delle quotazioni è risultata pressoché stazionaria rispetto al 2024 (+0,8%). 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 ha fatto registrare un leggero incremento. 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 investimenti in altri settori vendono alcuni appezzamenti. La domanda invece è formata da aziende strutturate col fine di 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 settore agroalimentare.

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[28]. 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 e Ravenna mentre le variazioni positive, anche se di scarso rilievo, hanno riguardato il resto delle province con valori più elevati a Ferrara (+2,8%) e Piacenza (+1,6%). Nelle zone montane e collinari il mercato è praticamente fermo oppure limitato a terreni di fondovalle o in prossimità

[27] La presente relazione è stata redatta con il contributo fattivo delle persone elencate di seguito: Giancarlo Balduzzi, Giulio Bracchi, Aronne Ruffini, Mario Barbieri, Gianni Guizzardi, Michele Bonora, Roberto Cazzara, Samuele Amadei, Marco Paolini, Paolo Frontali, Raffaele De Mitri, Luca Piacenza. La responsabilità dei contenuti rimane in capo all'autore.

[28] Si veda il corrispondente rapporto sul mercato degli affitti pubblicato su https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario.

dei centri abitati. In queste aree si 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 per vino comune, 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 a valutare l'estirpo delle piantagioni. Le variazioni dei prezzi dei terreni su base annua, come sopra accennato, hanno oscillato tra il -0,2% di Parma e il +2,8% di Ferrara. 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. Il numero degli scambi è rimasto invariato e, in analogia con gli anni passati, hanno interessato prevalentemente i 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. Sul mercato locale incidono le aspettative relative agli sviluppi urbanistici legati all'insediamento di nuovi poli della logistica.

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 2025 è risultato quindi stabile, con un numero di movimenti in linea con gli anni precedenti. In alta collina e in montagna la domanda continua ad essere quasi nulla anche a causa delle frane che frequentemente interessano questa fascia di territorio.

A *Reggio Emilia* si è registrato un raffreddamento delle quotazioni di vigneti sia in pianura sia in collina: nelle aree di pianura le quotazioni di un vigneto DOC si attestano comunque su valori elevati intorno a 73-85.000 euro/ha. Lieve incremento per i seminativi irrigui legati alla filiera del Parmigiano-Reggiano con valori che nella pianura di Reggio Emilia arrivano anche a 59.000 euro. 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 leggero 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 stabile la richiesta di seminativi e di conseguenza anche le quotazioni sono stazionarie: il valore di un ettaro di seminativo irriguo varia in media tra i 34.500 euro della Pianura di Carpi e i 44.000 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. Per i vigneti da lambrusco si rileva un leggero calo a causa del

default di una grande cantina cooperativa. In collina quotazioni in risalita per i frutteti, valutati sotto i 30.000 euro/ha. In alcune zone collinari le attività di compravendita hanno visto la presenza di operatori industriali o ex industriali che hanno acquistato diversi poderi costituendo estese proprietà fondiarie affidandone poi la gestione a contoterzisti. In montagna l'offerta è preponderante e riguarda terreni marginali di poco pregio.

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. 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). La forte incertezza sui mercati ha limitato le transazioni, che in genere sono state 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 operatori extragricoli. Poche le compravendite di vigneti nelle aree vocate di collina per la crisi di mercato del vino; in queste zone le quotazioni sono comunque stabili intorno ai 51.000 €/ha. I seminativi irrigui di pianura variano tra i 35.000 e i 42.000 €/ha.

A *Ferrara* la valutazione 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'agrivoltaico 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 hanno optato per una politica di attesa e non di svendita dei propri terreni, anche alla luce dell'incerto quadro macroeconomico. 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 coltivazione del pero (per il quale negli ultimi anni le rese produttive si sono attestate 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 intervistati 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 50.000 euro contro una media di circa 31.000 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 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 ripresa in attesa del completo recupero ai fini produttivi dei terreni alluvionati. Nel prossimo futuro, il mercato locale delle compravendite potrebbe essere significativamente influenzato dall'attuale situazione di incertezza relativa all'emanazione di specifici "piani speciali" da parte della Regione. Questi piani avranno il compito di stabilire se determinati terreni, in particolare quelli situati lungo le aste fluviali di alcuni corsi d'acqua (ad esempio Lamone, Senio), dovranno essere soggetti a servitù di allagamento. L'introduzione di queste servitù sarebbe finalizzata alla prevenzione delle alluvioni nei centri urbani circostanti. Tuttavia, tale prospettiva crea una situazione di stallo e incertezza tra proprietari e potenziali acquirenti, con l'attesa di chiarimenti normativi che influenzano negativamente la dinamicità delle transazioni e potrebbero determinare una significativa riduzione del valore di mercato dei terreni interessati.

A *Ravenna* si rileva un certo interesse verso aziende di ampia superficie (almeno 30 ettari) da parte sia di operatori agricoli in espansione 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). La collina ha risentito maggiormente della difficoltà di gestione meccanizzata, dei costi di manutenzione, della frammentazione fondiaria e della percezione di rischio idrogeologico. Gli eventi piovosi intensi degli anni passati e le successive opere di messa in sicurezza hanno aumentato l'attenzione degli acquirenti alla posizione del fondo, alla stabilità dei versanti, alla regimentazione delle acque e all'accessibilità. Questo ha reso più vendibili i fondi ordinati e vicini ai centri urbani.

I fondi più ricercati sono stati quelli di pianura accorpati, ben serviti dalla viabilità poderale e con possibilità irrigua certa o facilmente ripristinabile. L'interesse maggiore si è concentrato su seminativi irrigui, vigneti efficienti e aziende con corpi fondiari non troppo frammentati. Tuttavia, le compravendite effettivamente concluse hanno riguardato anche, e spesso soprattutto, poderi di piccole dimensioni o porzioni di podere dismesse dai precedenti conduttori, in genere agricoltori anziani, ex agricoltori o eredi non interessati alla prosecuzione dell'attività. Gli acquirenti più attivi sono stati imprenditori agricoli locali, aziende confinanti o limitrofe e, in alcuni casi, soggetti extra-agricoli interessati al terreno come investimento patrimoniale o come bene reale in un contesto di offerta limitata.

I seminativi irrigui di pianura variano fra 35.000 e 45.000 €/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 sono stati la diffusione della cimice asiatica e gli eventi meteorologici estremi che hanno determinato un notevole aumento dei costi per la difesa delle produzioni.

In provincia di *Forlì-Cesena* il mercato è sempre stazionario in collina e montagna. I soggetti più attivi sul lato della domanda sono aziende agricole locali interessate ad ampliamenti. Mentre sul lato dell'offerta prevalgono proprietari anziani ed eredi non interessati alla conduzione. Le compravendite hanno riguardato soprattutto terreni con caratteristiche migliori

rispetto al contesto locale, quali appezzamenti più accessibili, vicini ai centri abitati o inseriti in contesti produttivi di maggiore pregio. In pianura le compravendite hanno interessato soprattutto terreni irrigui, accorpati, ben accessibili e dotati di buona funzionalità produttiva, con particolare interesse per superfici idonee a seminativi intensivi e colture specializzate come medica da seme, barbabietola da seme e vigneti. I compratori più frequenti sono aziende agricole strutturate e soggetti confinanti orientati all'ampliamento della SAU, mentre tra i venditori prevalgono proprietari anziani ed eredi non interessati alla conduzione diretta. 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 poco meno di 44.000 €/ha mentre anche i valori dei seminativi irrigui restano invariati ma sostenuti e intorno ai 44.000 €/ha. Variazioni positive per i vigneti con valori pari a 46.000 €/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 e 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 la pianura dell'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 favorito 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 2025 si registra una situazione di sostanziale equilibrio in un mercato in atteggiamento attendista: in pianura la domanda è stata superiore all'offerta nella parte occidentale della regione e nel Ravennate, anche se la richiesta è abbastanza selettiva (seminativi irrigui, appezzamenti di ampia dimensione, buona accessibilità). L'offerta si è rivelata invece 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 in poche aree di pianura nel reggiano e nel modenese. 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 zootecniche per la direttiva nitrati.

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 pluriannuale. Il fenomeno è inoltre abbastanza contenuto anche per le frequenti variazioni sia della normativa che regolamenta il settore che degli orientamenti in tema di politica energetica nazionale. Si è peraltro osservato che anche gli impegni assunti per iscritto di compravendita in alcuni casi sono stati disattesi in quanto vengono proposte da parte di società di investimento modifiche contrattuali con passaggio da compravendita ad affitto trentennale (i cui gravami successivi di smaltimento parrebbero a carico dei proprietari).

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 per la possibilità di lavoro in smartworking.

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 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 foraggere in colture viticole o legnose e viceversa).

6. Aspettative future del mercato

Per il futuro numerosi sono gli elementi che fanno ipotizzare da parte degli operatori del settore un'evoluzione del mercato per il 2026 in linea con quanto indicato per l'anno precedente.

La disponibilità finanziaria delle aziende è sempre bassa e l'accesso al credito problematico.

L'avvio della PAC 2023-2027 sta producendo ritardi e rinvii nella definizione di numerose trattative. Della nuova PAC ancora non si conoscono appieno i vantaggi anche perché si punta quasi esclusivamente sulla sostenibilità ambientale lasciando in secondo piano quella sociale ed economica. Si resta in attesa di capire se ci saranno modifiche in seguito alle richieste di semplificazione burocratica e di riduzione degli obiettivi ambientali che prevedono tanti vincoli per gli agricoltori che si traducono in un aumento dei costi.

Tra gli intervistati prevale il parere che l'attuale fase di prudenza proseguirà visto il contesto economico generale, lo scenario politico internazionale, le difficoltà di accesso al credito e l'emergenza costi energetici e fattori di produzione. Opinione diffusa è che il calo dell'inflazione determinerà forse già dal 2026 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.

Nelle aree di Bologna e della Romagna più colpite dagli eventi alluvionali di maggio 2023 e ottobre 2024, la priorità consisterà nel ricostituire le strutture e il capitale aziendale distrutto o danneggiato. 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 costretto 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.

Per quanto riguarda il fotovoltaico i nuovi interventi in materia legati al PNRR ovvero l'agrivoltaico (compresenza di colture e fotovoltaico) e il parco agrisolare/fotovoltaico (pannelli sulle coperture) bisognerà attendere qualche anno per valutare gli effetti sul valore delle quotazioni.

L'interesse per l'acquisizione di terreni per il fotovoltaico sta comunque rallentando. O le imprese del settore stanno raggiungendo i propri limiti di investimento e/o le superfici

interessanti si stanno riducendo. Ma non si rileva lo stesso interesse di anche solo un paio di anni fa, interesse che ha in qualche modo squilibrato il mercato al rialzo per quella particolare finalità.

In generale, le aspettative per l'immediato futuro non lasciano intravedere evoluzioni importanti dell'attuale situazione sia in termini di rapporto fra domanda e offerta che di valori fondiari. Il mercato dovrebbe mantenersi stabile, con possibile tenuta o lieve rafforzamento della domanda sui terreni agricoli più efficienti. Potrebbero incidere positivamente gli strumenti rivolti ai giovani agricoltori e ai nuovi imprenditori ma restano fattori di freno la redditività incerta, il perdurare degli eventi bellici in Ucraina e Medio Oriente 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 più stabile e comporti meno rischi rispetto alle attività finanziarie alternative e contribuisca a sostenere la richiesta di terreni agricoli.

TOSCANA

di Eleonora Mugnai e Oriana Gava

1. Quadro generale

Nel 2025 il mercato fondiario toscano è stato caratterizzato da un livello di scambi contenuto e da quotazioni medie dei terreni sostanzialmente stabili rispetto al 2024. Le informazioni raccolte dai testimoni qualificati indicano una variazione media regionale molto limitata, pari a circa +0,6%, confermando la generale staticità del mercato. Le variazioni dei valori fondiari medi sono circoscritte ad alcune situazioni territoriali. A scala provinciale, l'unico incremento chiaramente rilevante si osserva a Livorno ed è riconducibile soprattutto ai seminativi alle superfici ortofloricole, agli oliveti e ai vigneti DOC in aree particolarmente vocate. Nelle altre province le variazioni medie risultano molto contenute e non modificano il quadro generale di stabilità. Per le specializzazioni di maggiore interesse economico, in particolare i vigneti DOC-DOGC e quotazioni mostrano incrementi solo in aree circoscritte di particolare pregio, quali Bolgheri nel Livornese e alcune zone del Chianti e del Brunello, mentre nel resto della regione prevale una sostanziale stabilità. Non si osservano, a scala regionale, tendenze generalizzate alla diminuzione dei valori fondiari medi; le flessioni rilevate riguardano specifiche tipologie colturali e aree territoriali circoscritte. L'offerta, seppur molto contenuta, è spesso maggiore della domanda, ad esclusione dei vigneti nelle zone di maggior pregio e dei terreni vitabili o adatti all'olivicoltura intensiva, per i quali si riscontra al contrario una discreta richiesta.

Il progressivo invecchiamento della popolazione, unito alla scarsa propensione degli eredi a subentrare nella gestione dei fondi, porta sempre più spesso alla cessione delle proprietà da parte degli agricoltori anziani o dei loro familiari. I terreni ceduti vengono acquisiti soprattutto da aziende agricole strutturate interessate ad ampliare o razionalizzare le superfici aziendali, da imprese vitivinicole alla ricerca di continuità territoriale o di superfici produttive strategiche e, in misura più selettiva, da investitori provenienti da altri settori.

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" (ovvero con albo contingentato, vale a dire che per poter rivendicare una quota DOC c'è bisogno o di esserne già in possesso o di essere autorizzati dal rispettivo consorzio) 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 bassa crescita economica generale, accentuata dal costante aumento dei costi di produzione (aumento dei costi dell'energia), e alla difficoltà nel reperire la manodopera specializzata.

Nonostante la situazione generale, si constata tuttavia, come riportato anche dai testimoni intervistati per l'indagine, che gli investimenti in agricoltura non hanno subìto 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 congiunturali come, ad esempio, l'instabilità geopolitica provocata dai conflitti in

corso 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. Senz'altro nel medio-lungo periodo anche il perdurare delle tensioni geopolitiche e dell'incertezza economica internazionale potrebbe influire sul mercato fondiario. In questo contesto, l'inflazione si è mantenuta su livelli relativamente contenuti anche nel 2025, pur registrando un lieve aumento (+1,5%) rispetto al 2024, contribuendo a preservare un quadro complessivamente più stabile rispetto agli anni caratterizzati dalle forti tensioni inflazionistiche.

2. Tendenze a livello territoriale

A livello territoriale prevale una sostanziale stabilità dei valori fondiari medi. La debolezza della domanda, l'offerta crescente di terreni abbandonati o difficili da gestire, e il prevalente interesse da parte di acquirenti stranieri per immobili più che per superfici agricole, contribuiscono a mantenere il mercato fondiario locale in una condizione di sostanziale staticità. Le variazioni rilevate sono generalmente contenute e interessano specifiche tipologie colturali o aree particolarmente vocate. L'eccezione più evidente riguarda la provincia di Livorno, dove gli incrementi sono concentrati soprattutto nei seminativi e nelle superfici viticole o potenzialmente viticole delle aree di maggiore pregio.

In provincia di *Arezzo* i valori fondiari sono sostanzialmente stabili 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 una maggiore vivacità della domanda per i seminativi irrigui e/o irrigabili ed i terreni vitabili.

In provincia di *Massa Carrara* i valori fondiari medi risultano complessivamente stabili rispetto al 2024. Si segnalano soltanto lievi riduzioni per alcune tipologie marginali, in particolare per i pascoli di montagna, mentre ortofloricole e vivai non evidenziano variazioni rilevanti. I valori medi degli oliveti restano stabili compresi tra i 19.00 ed i 25.000 euro/ha. Gli scambi rimangono in generale modesti, con appena rilevante prevalenza di domanda sull'offerta. Gli alti prezzi dei terreni di pregio e la scarsità di risorse finanziarie inducono gli agricoltori a optare per l'affitto. Permane inoltre un limitato interesse all'investimento da parte di soggetti extra-agricoli.

In provincia di *Lucca,* i valori fondiari medi risultano sostanzialmente stabili rispetto al 2024, con variazioni positive limitate ad alcune tipologie e aree specifiche, in particolare alle superfici boscate. Per le superfici ortofloricole e vivaistiche (valori medi intorno ai 111.000 euro/ha) e gli oliveti (valori medi di 29.700 euro/ha) non si segnalano variazioni rilevanti. Le compravendite sono state esigue, non solo nelle zone montane e più marginali, come ad esempio la Garfagnana, ma anche nella pianura della Versilia e nella pianura di Lucca. Il valore dei vigneti per la produzione del Vino di Montecarlo DOC è in media pari a 55.000 euro/ha, i vigneti non DOC valgono in media circa la metà (21.000 euro/ha). I valori medi dei seminativi vanno dai 17.000 (montagna) ai 37.000 (pianura) euro/ha per gli irrigui e dai 13.000 ai 20.000 euro/ha per gli asciutti. In Garfagnana, i valori 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 gli oliveti hanno valori da 16.500 a 18.700 euro/ha. Nelle zone montane interne della Val di Lima i valori fondiari medi restano stabili a 20.900 euro/ha per gli oliveti, 15.800 euro/ha per i seminativi asciutti e 21.000 euro/ha per quelli irrigui.

In provincia di *Livorno* il livello degli scambi è rimasto pressoché invariato rispetto all'annata precedente per l'area dell'arcipelago toscano mentre si registrano degli incrementi significativi per tutte le altre aree, anche trainati dalle aspettative di vendita per l'istallazione degli impianti fotovoltaici. Si registrano incrementi del 20% sui seminativi non irrigui delle colline livornesi con valori medi pari a 17.500 €/ha, mentre i prati permanenti dell'area hanno visto un aumento, pari al 5%, attestandosi a 5.300 €/ha. Anche i seminativi delle colline litoranee di Piombino hanno subito aumenti, pari al 10% per gli irrigui e del 20% per i non irrigui, sempre a causa delle prospettive sull'istallazione degli impianti fotovoltaici. I seminativi irrigui della zona della Val di Cornia e Piombino si attestano intorno ai 31.800 €/ha mentre i seminativi non irrigui salgono a 15.900 €/ha. Sempre nell'area della Val di Cornia e Piombino, le superfici destinate a ortofloricoltura e vivaismo registrano un incremento del 10%, raggiungendo 32.600 €/ha. Anche gli oliveti mostrano una rivalutazione, pari al 5%, con un valore ad ettaro di 23.100 €. Analoga variazione percentuale (5%) interessa i vigneti DOC, che raggiungono un valore di 64.000 €/ha, mentre quelli non DOC presentano un valore stabile intorno ai 40.700 €/ha. I valori dei terreni nella zona di Bibbona-Castagneto Carducci restano invariati, in particolare all'interno della DOC Bolgheri, con quotazioni massime di 110.000 euro/ha per i seminativi irrigui vocati alla viticoltura e 1.000.000 euro/ha euro per i vigneti, che in media si attestano attorno ai 500.000 euro circa. Il mercato della DOC Bolgheri e delle limitrofe zone vocate alla viticoltura è praticamente saturo, anche a causa della flessione della domanda di vino rosso, con conseguente calo dell'interesse per i vigneti situati in aree meno vocate o al di fuori delle denominazioni di origine. I vigneti della collina litoranea di Livorno si attestano su valori di 97.400 €/ha per i DOC e 42.900 €/ha per i non DOC; sull'area insulare i valori sono inferiori con 26.300 € per i vigneti DOC e 16.300 € per i vigneti non DOC. Si prevede una fase di stasi per il mercato dei terreni vitati anche per gli anni a venire.

A *Pisa* i valori fondiari sono sostanzialmente rimasti invariati rispetto al 2024. 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. Nelle colline dell'Alto Cecina si registrano valori medi di 7.000 euro/ha per i seminativi irrigui e circa 6.000 euro/ha per quelli asciutti, gli oliveti sono valutati 16.500 euro/ha di media. Il mercato si presenta 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 i valori fondiari medi e il livello degli scambi risultano nel complesso stabili rispetto al 2024. le variazioni segnalate dai testimoni riguardano specifiche tipologie, in particolare incrementi localizzati per gli oliveti e riduzioni per le superfici boscate in alcune aree. Le quotazioni dei seminativi non irrigui si sono aggirate tra i 7.000 e i 13.000 euro/ha nella zona litoranea, mentre per gli irrigui in zone interne si sono attestate tra i 7.000 e i 16.000 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 valori fondiari degli oliveti nella collina litoranea sono in media 18.000 euro/ha. Per i vigneti delle colline litoranee i valori fondiari si attestano sui 30.000 euro/ha in zone IGT e 50.000 euro/ha in zone DOC.

In provincia di *Prato* i prezzi non hanno subìto variazioni rispetto al 2024, con valori intorno ai 45.000 euro/ha. Gli altri valori 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 2024. Gli scambi sono pochissimi, con prevalenza di offerta per i seminativi, ma con poca domanda.

In provincia di *Siena* i valori fondiari medi restano complessivamente stabili rispetto al 2024, anche per i vigneti DOC e non certificati, mentre per i seminativi si rilevano leggere flessioni in alcune zone della collina interna. Nelle colline della Val di Chiana i seminativi asciutti hanno valori di 14.400 euro/ha e i seminativi irrigui 28.000 euro/ha. I vigneti in zone DOCG hanno raggiunto quotazioni comprese tra 90.000 e 150.000 euro/ha per il Chianti Classico e tra 250.000 e 1.000.000 euro/ha per il Brunello di Montalcino. I terreni dove è possibile realizzare nuovi vigneti vengono valutati tra 15.000 e 24.000 euro/ha. Le quotazioni per gli IGT si attestano tra i 40.000 e i 60.000 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 valori medi 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 2024, 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. I testimoni segnalano inoltre una crescente attenzione agli effetti della contrazione dei consumi di vino e del quadro economico internazionale, elementi che potrebbero influenzare le prospettive future del comparto.

In provincia di *Firenze* i valori fondiari medi dei terreni restano pressoché invariati rispetto all'anno precedente. Gli incrementi osservati sono circoscritti ad alcune aree e tipologie, in particolare i seminativi, non solo irrigui, nella pianura di Fucecchio. In tale area, tutti i seminativi hanno subito un incremento del 10%, attestandosi su valori pari a 20.000 €/ha per gli irrigui e 8.600 €/ha per quelli in asciutta, in conseguenza di un crescente interessamento da parte degli investitori nel settore delle energie rinnovabili. 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, con valori stabili rispetto allo scorso anno. Anche nella zona del Greve e del Pesa i seminativi sono rimasti stabili con valori di 7.500 euro/ha per quelli asciutti e 23.200 euro/ha per quelli irrigui. I vigneti hanno un andamento stabile, dovuto in larga parte al rallentamento del mercato del vino: nel Chianti Classico hanno quotazioni medie di 160-190.000 euro/ha mentre nelle altre zone delle colline del Greve e del Pesa, i vigneti DOC si mantengono a 120.700 euro/ha e gli IGT a 25.100 euro/ha. Anche nella pianura di Fucecchio rimangono inalterati i valori medi dei vigneti DOC a 48.300 euro/ha e dei vigneti IGT a 21.600 euro/ha, così come rimangono stabili 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). Restano invariate anche le quotazioni degli oliveti, con valori medi di 18.200 euro/ha. Il livello degli scambi è da considerarsi stabile rispetto al 2024, 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 dai seminativi interessanti per il mercato delle energie rinnovabili. Tra i venditori troviamo principalmente ex imprenditori agricoli che hanno cessato l'attività.

In provincia di *Pistoia* i testimoni privilegiati non hanno riferito di alcuna variazione percentuale dei valori fondiari medi. Le quotazioni dei seminativi irrigui si attestano tra i 20.000 e i 33.000 euro/ha, mentre per gli oliveti nella Valdinevole sono comprese tra 20.000 e 38.000 euro/ha. I valori fondiari delle superfici ortoflorovivaistiche sono in media di circa 200.000 euro/ha (con massimi di 270.000 euro/ha nella montagna di Pistoia), di circa 18.000 euro/ha (con massimi di 32.000 euro/ha nelle colline della Valdinievole) per gli oliveti e 17.000 euro/ha per i vigneti DOC (con massimi di 35.000 euro/ha nelle colline della Valdinievole). Tra i terreni più richiesti ci sono i seminativi per ortive e per l'impianto di colture da fronda. 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 2024. Le indicazioni dei testimoni delineano un mercato complessivamente stazionario: prevale una lettura di sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, pur con segnali di offerta superiore alla domanda in alcune aree e per alcune tipologie di terreni. Fanno eccezione i seminativi potenzialmente vitabili, i vigneti in zone produttive vocate e i fondi localizzati in aree ad alto valore paesaggistico, per i quali la domanda risulta più sostenuta. In provincia di Pistoia, si continua ad osservare 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). Anche se si osserva una tendenza all'aumento di valore degli oliveti, che però non è accompagnata da un incremento della domanda, se non da parte di acquirenti stranieri (principalmente Paesi Bassi, Gran Bretagna, Germania) per sola finalità residenziale. In generale è stato confermato lo scarso interesse per le altre categorie di terreni, situazione provocata dal perdurare della situazione di bassa crescita 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 nel tendenziale calo 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 2024 l'inflazione è leggermente aumentata, ma la preoccupazione maggiore è per la volatilità dei prezzi delle materie prime.

Si registra un notevole interesse per i bandi di finanziamento previsti dal Piano Strategico PAC 2023-2027 e dal PSP vitivinicolo che danno alle aziende la possibilità di investire nell'innovazione e nella ristrutturazione dei fondi. Secondo alcuni dei testimoni intervistati per le province di Pisa, Firenze e Livorno, un certo interesse si rileva anche verso la possibilità di installare pannelli fotovoltaici sui terreni a seminativo: 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 proprietari privati, imprenditori agricoli e agricoltori anziani o ex agricoltori, spesso in relazione a cessazione dell'attività, assenza di successori, successioni ereditarie o necessità di capitalizzazione. Dal lato della domanda, i soggetti più ricorrenti sono imprenditori agricoli interessati ad ampliamenti aziendali, seguiti da operatori extra-agricoli e, in contesti specifici, da imprese vitivinicole strutturate e investitori attratti da aree di elevato valore produttivo o paesaggistico.

I soggetti interessati all'acquisto sono spesso operatori non agricoli, generalmente stranieri, attratti dalle possibilità d'investimento a basso rischio 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. Nelle compravendite, l'intermediazione avviene prevalentemente tramite agenzie immobiliari, consulenti o tecnici e organizzazioni professionali, anche se non mancano casi in cui l'accordo si realizza direttamente tra le parti.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Si riscontra la tendenza a ritenere meritevoli di investimento i terreni a seminativi che per loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche risultano vocati alla viticoltura in zone di pregio, talvolta giustificando acquisti a prezzi superiori alla media. Il 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 2025 si conferma infine un interesse selettivo verso terreni seminativi idonei alla realizzazione di impianti fotovoltaici a terra, in particolare in alcune zone della provincia di Livorno. Si tratta di una tendenza da monitorare nei prossimi anni, anche per i possibili effetti localizzati sulle quotazioni dei seminativi.

6. Aspettative future del mercato

La bassa crescita economica generale, il perdurare della stagnazione dei prezzi dei prodotti agricoli e l'evolversi dei conflitti internazionali compresi quelli commerciali continuano ad avere ripercussioni negative sul mercato fondiario ormai da anni, che potrebbero continuare anche nel corso del 2025.

Per il prossimo futuro le aspettative delineano un mercato ancora prudente e selettivo. La domanda di terreni appare complessivamente stabile, con possibili incrementi circoscritti alle aree vitivinicole di maggior pregio, ai terreni vitabili, alle superfici vocate all'olivicoltura intensiva e ai seminativi idonei all'installazione di impianti fotovoltaici. L'offerta potrebbe aumentare in alcune aree, anche per effetto dell'età avanzata di parte della popolazione agricola e della difficoltà di ricambio generazionale. I bandi CSR 2023-2027 e PSP Vitivinicolo

potrebbero sostenere investimenti selettivi, ma non sembra sufficiente, allo stato attuale, a modificare il quadro generale di staticità del mercato fondiario regionale.

UMBRIA

di Luca Turchetti e Nadia Gastaldin

1. Quadro generale

Il mercato fondiario umbro nel 2025 è descritto dai testimoni intervistati come sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente.

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 instabile, 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 attività diversificate.

I valori fondiari sono stabili 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 2026 non sono previsti particolari cambiamenti, il mercato dovrebbe rimanere stabile, sarà comunque necessario attendere l'esito dei bandi CSR relativi alle misure ad investimento per valutare se avranno qualche ripercussione sul mercato delle compravendite di terreni.

2. Tendenze a livello territoriale

In generale i prezzi medi dei terreni sono sostanzialmente stabili rispetto all'anno precedente, con una lieve tendenza all'aumento per i seminativi irrigui di pianura 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 annua 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 15-28.000 euro/ha, mentre gli oliveti spuntano quotazioni medie di 12-20.000 euro/ha. I vigneti DOC si attestano su valori medi di 20-31.000 euro/ha, con valori ancora più elevati nella zona di Montefalco che possono arrivare a 40-45.000 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 1,4 punti percentuali. Nelle colline di *Terni* i seminativi poco acclivi e di pianura irrigui sono quotati 16-20.000 euro/ha in media, mentre in asciutta registrano valori attorno a 9-13.000 euro/ha. Gli oliveti spuntano quotazioni di 12-15.000 euro/ha, mentre i vigneti DOC di 14-28.000 euro/ha ad eccezione di particolari casi, non significativi ai fini dell'indagine.

Le azioni di filiera promosse dalla Regione Umbria attraverso la misura 16.4.1 del PSR 2014-2022 riguardano la coltivazione del nocciolo, dell'olivo in impianti super-intensivi, del luppolo e del tartufo.

In particolare, nell'area dell'Orvietano, al confine con il Viterbese, in una zona particolarmente vocata alla corilicoltura nota come altopiano dell'Alfina, a partire dal 2019 una parte dei seminativi irrigui è stata convertita a noccioleto. Tale riconversione è avvenuta anche grazie agli aiuti messi a disposizione dalla Regione Umbria attraverso le misure di filiera del PSR sopra richiamate. L'aspettativa è la rivalutazione dei terreni, con quotazioni attese intorno ai 40.000 euro per ettaro; tuttavia, gli impianti sono di recente realizzazione e non risultano ancora immessi sul mercato. Impianti di noccioleto sono stati realizzati anche in provincia di Perugia, mediante la conversione di seminativi irrigui precedentemente destinati prevalentemente alla coltivazione del tabacco. Analogamente, per la realizzazione degli oliveti super-intensivi sono stati convertiti seminativi irrigui di pianura.

La filiera del tartufo, invece, ha promosso in misura maggiore l'utilizzo di terreni marginali. In generale le misure di filiera non hanno avuto un impatto significativo sul mercato fondiario in termini di compravendite. Sarà, invece, 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 sia 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 della PAC e per adempiere agli obblighi previsti dalla 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 i titoli.

Gli alti livelli di inflazione, registrati negli anni passati, non hanno avuto un effetto tangibile sul mercato fondiario, resta comunque un certo livello 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. Appare più interessante, invece, l'effetto dei tassi di interesse sui finanziamenti, che in alcuni casi scoraggiano l'investimento e dirottano l'operatore economico verso il mercato degli affitti.

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. Un discreto numero di compravendite riguarda aziende ben strutturate 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: in prima istanza questi soggetti preferiscono affittare i terreni e concentrare gli investimenti sulle attrezzature necessarie per avviare l'attività.

Si assiste anche a forme di investimento da parte di imprenditori provenienti da altri settori verso terreni di pregio facilmente affittabili oppure soggetti 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 ricorrere all'affitto, anche di breve durata, poiché garantisce una maggiore flessibilità di gestione. Ciò consente di adottare piani colturali dinamici, adeguandosi più efficacemente alle richieste del mercato; di conseguenza, in funzione del tipo di coltura praticata, le aziende necessitano di superfici più o meno estese.

Nelle zone montane il mercato è sicuramente più debole rispetto al resto del territorio regionale. Si registrano comunque vendite di terreni in prossimità dei centri abitati e di fondovalle, caratterizzati da una maggiore fertilità e da una maggiore accessibilità.

Nel 2025 in Umbria la Banca della Terra, gestita da Ismea, ha messo in vendita nella provincia di Perugia terreni per circa 227 ettari, per un valore totale di base d'asta di circa 1.965.000 euro, e nella provincia di Terni terreni per circa 67 ettari, per un valore totale di base d'asta di circa 807.000 euro. I lotti posti in vendita sono 5 nella provincia di Perugia suddivisi in cinque diversi comuni e uno nella provincia di Terni. 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 prevalgono 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 cedere ad un unico soggetto. In alcuni casi è stato riferito che alcuni operatori agricoli si trovano nella condizione di essere 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 o dimore storiche con annessi terreni, di solito ubicate in posizioni dominanti e inserite in contesti paesaggistici di pregio, con fabbricati ristrutturati o da ristrutturare.

L'area più richiesta, secondo gli 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.

I testimoni 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, e 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 quando la compravendita comprende anche fabbricati rurali, ad eccezione dell'area di Norcia, dove molti venditori risiedono fuori regione. 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, che colpisce in modo più significativo le aziende di piccole dimensioni, ha un effetto negativo sulle compravendite di terreni, scoraggiando gli imprenditori dal realizzare nuovi investimenti fondiari.

Negli ultimi anni 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.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Anche nel 2025, la destinazione d'uso prevalente dei fondi rustici immessi nel mercato fondiario è essenzialmente produttiva, a 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 organizzano mostre ed offrono la possibilità di sperimentare esperienze pratiche legate alla produzione delle tipicità regionali.

Dopo la contrazione determinata dal periodo pandemico, il turismo in Umbria è in netta crescita e quello rurale segue la stessa tendenza, specialmente nelle aree situate nella periferia di Perugia o nelle vicinanze dei maggiori centri turistici (Assisi, Spoleto, Orvieto, Gubbio, *etc*.). In queste aree 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 e del 2024, probabilmente anche grazie alla spinta dell'apposita azione prevista dal PNRR. Le offerte economiche hanno, in alcuni casi, valori particolarmente elevati, che variano 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. In Umbria, però, 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 5% della superficie dell'appezzamento nel caso di moduli collocati a terra che compromettono la continuità delle attività di coltivazione agricola e pastorale;
b) al 20% 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 2026. Tuttavia, è importante sottolineare come la bassa redditività dell'agricoltura 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 nonostante l'incertezza del quadro internazionale, il mercato fondiario resterà per lo più stabile. Tuttavia, questa incertezza potrebbe anche 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.

Dal punto di vista dell'agrivoltaico sarà interessante monitorare l'evoluzione della situazione anche se, a detta dei testimoni, ad oggi, sono poche le proposte di acquisto citate nel paragrafo precedente che si sono effettivamente concretizzate.

Secondo alcuni intervistati, nei prossimi anni potrebbero aumentare le quotazioni dei terreni con accesso a fonti irrigue. L'accesso all'acqua permette la coltivazione di colture ad alto reddito, ma anche di effettuare interventi di soccorso per supportare le rese nell'ambito di un quadro climatico caratterizzato sempre più da periodi di prolungata siccità.

Infine, sarà interessante monitorare l'effetto a medio-lungo termine delle misure di filiera, realizzate nell'ambito del PSR 2014-2022, sul valore delle compravendite che interesseranno i nuovi impianti di noccioleto sia nel Ternano sia nel Perugino.

MARCHE

di Amleto Fioretti e Antonella Bodini

1. Quadro generale

L'indagine relativa all'anno 2025 ha confermato sostanzialmente una stagnazione del mercato fondiario nella regione Marche; ciò sia nel numero delle compravendite che nei valori dei prezzi ad ettaro.

È necessario, tuttavia, evidenziare che i terreni che hanno un'alta vocazionalità produttiva e presentano caratteristiche agro-ambientali favorevoli (terreni pianeggianti e irrigui) mantengono inalterato il proprio valore rispetto all'anno precedente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale.

I terreni posizionati soprattutto nelle aree interne con caratteristiche e peculiarità di marginalità e conseguente ridotta produttività, evidenziano un leggero calo del prezzo.

Dal lato dell'offerta perdura la propensione a mantenere la terra come patrimonio in un contesto economico, finanziario, sociale e politico sia nazionale sia internazionale assai incerto; tuttavia si inizia a intravvedere una maggiore propensione alla vendita soprattutto in presenza di eredi che non svolgono l'attività agricola professionale, pertanto fortemente interessati a vendere per liberarsi del terreno e di tutti gli obblighi burocratici, per avere semplicemente maggiore disponibilità economica o per investire in altro settore.

Dal lato della domanda permane un certo interesse per l'investimento fondiario, soprattutto da parte di soggetti provenienti da settori extra agricoli, i quali utilizzano disponibilità economiche per investire in un bene rifugio.

Tutto ciò anche in presenza di una ridotta redditività nel settore agricolo a causa degli elevati costi dei mezzi tecnici e dal basso livello dei prezzi di vendita dei prodotti agricoli, nonché per la progressiva diminuzione del sostegno base legato al valore dei titoli.

Si conferma inoltre che i soggetti per lo più giovani che intendono inserirsi come imprenditori agricoli, provenienti da altri settori produttivi senza disporre di una impresa familiare, lo fanno ricorrendo nella quasi totalità all'affitto dei terreni in mancanza di sufficiente disponibilità economica.

L'offerta, come confermato anche negli ultimi anni, è caratterizzata prevalentemente da imprenditori agricoli che hanno difficoltà a gestire l'azienda sia per l'aumento degli impegni burocratici-amministrativi e i relativi costi, sia perché hanno raggiunto una età avanzata, anche oltre quella pensionabile, o perché indotti a vendere a seguito di divisioni ereditarie.

Da rilevare in tutto il territorio regionale un basso ricambio generazionale; si riscontrano situazioni nelle quali i figli non risultano interessati a proseguire l'attività agricola familiare svolgendo altre professioni talvolta anche fuori regione.

L'offerta nella quasi totalità dei casi, riguarda tutto il corpo aziendale e risulta comprensiva di tutte le tipologie di colture presenti. In definitiva non vengono mai offerte singole tipologie colturali con il conseguente smembramento del tessuto produttivo aziendale. Anzi l'eventuale vendita è condizionata proprio dall'accettazione da parte della domanda di tutta la superficie aziendale. Esclusivamente 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 contenuta anche nel 2025, andamento riscontrato anche sul fronte dei dati di Banca d'Italia sui prestiti a breve termine concessi da istituti di credito per immobili rurali che risultano diminuiti

del 3,5% rispetto al 2024 (soprattutto nell'ascolano con una flessione dell'11,9%, in lieve incremento solo nel pesarese +4,2%).

Anche per l'anno di riferimento gli scambi risultano limitati mentre in alcune zone interne dell'alta collina marchigiana e montana (province di Macerata, Fermo e Ascoli Piceno), risultano praticamente inesistenti. In tutti i territori dell'alta collina e montani della regione Marche caratterizzati da superfici limitate e spesso marginali e da pascoli, il valore dei terreni è diminuito del 10-15%. Gli scambi sul mercato fondiario riguardano in modo preponderante l'acquisizione di aziende di limitate o contenute porzioni di terreno; tra l'altro numerose risultano le aziende confinanti che per esigenze operative cercano di acquistare porzioni di terreno attiguo. A causa della situazione descritta alcune tipologie 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 una compravendita complessiva di fondi aziendali.

In ogni caso si continua a riscontrare a livello regionale un forte legame con la terra non solo per motivi di integrazione al reddito, realizzando in particolare produzioni ad uso familiare, ma anche di compartecipazione nella gestione con i familiari anziani.

A livello regionale, inoltre, i valori massimi dei seminativi irrigui mantengono la loro quotazione fino ad un massimo di 38-40.000 euro nella collina litoranea del Pesarese e Maceratese, senza evidenziare scostamenti rispetto agli anni precedenti.

Nelle zone rurali interne, perdura una situazione di stagnazione ove l'offerta di terreni è praticamente inesistente e generalmente inferiore alla domanda; chi dispone di terra la coltiva o in ogni caso non la rende disponibile. La principale motivazione è riconducibile al fatto che sono 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.

In alcune zone della provincia di Ancona, vocate in particolare alle produzioni di qualità come vigneti, è presente all'interno del territorio indicato nei disciplinari di produzione, una richiesta di superfici idonee alla realizzazione di vigneti di qualità soprattutto da parte di produttori vitivinicoli affermati a livello nazionale e internazionale.

Ciò anche in presenza della crisi di alcune cooperative vitivinicole che hanno generato una forte riduzione delle uve trasformate, liberando per tale motivo sul mercato superfici vitate disponibili ad essere acquisite tramite compravendita o anche con semplice contratto di affitto.

Purtuttavia i vitivinicoltori blasonati preferiscono realizzare impianti nuovi e non richiedere vigneti gestiti da anni da altri. Trattasi infatti di impianti spesso datati o gestiti in maniera non conforme alle nuove metodologie di allevamento che seguono le aziende che producono vini di qualità. Pertanto, il valore dei vigneti nella provincia di Ancona e Macerata viene mantenuto inalterato proprio a fronte di una mancato incontro tra domanda e offerta.

Si evidenzia pertanto una sostanziale stagnazione dei prezzi dei terreni a livello regionale; in pianura e nella bassa collina marchigiana i valori delle compravendite si attestano mediamente nella media tra i 20 e 40.000 euro per i seminativi, mentre in alta collina e nelle zone montane evidenziando una leggera flessione (10-15%), la quotazione media si attesta vicino a 10.000 euro.

2. Tendenze a livello territoriale

Nel mercato fondiario le sporadiche compravendite 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 all'ultimo triennio.

Le vendite di terreno restano comunque condizionate da numerose variabili, suscettibili anche delle condizioni intrinseche ed estrinseche 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 poche; 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.

Complessivamente si registra comunque una prevalenza della domanda ad eccezione delle aree rientranti nelle zone interne e montane di Macerata ed Ascoli Piceno 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.

La situazione resta praticamente invariata: chi acquista, prova ad abbassare il più possibile il prezzo, chi vende attende offerte congrue al valore richiesto, per compensare la flessione del reddito agricolo legato anche all'aumento dei mezzi di produzione. Conseguentemente si allungano i tempi di contrattazione, e raramente si conclude la compravendita nonostante gli intermediari (rappresentati per il 25% da organizzazioni professionali, il 17% da consulenti e il 25% da altri agricoltori). Le contrattazioni sono più frequenti nelle zone litoranee, dove le possibilità lavorative anche legate al turismo sono maggiori e quindi minore è l'interesse per l'attività agricola, almeno da parte dei giovani.

In merito alle coltivazioni arboree 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.

Le zone più vocate alla produzione frutticola e con identità territoriale legata alla produzione integrata (comune di Montelabbate nel Pesarese e Valdaso nell'ascolano) consentono di mantenere quotazioni elevate con valori medi intorno ai 50.000 euro/ha.

Le coltivazioni orticole nella bassa collina di Ancona, riguardanti in particolare le aree produttive di Osimo e Senigallia, non hanno subito variazioni con valori che oscillano da un minimo di 24.000 a 36.000 euro. I terreni orticoli della provincia di Macerata raggiungono invece valori più elevati (fino a 50.000 euro/ha), ma è la zona litoranea dell'Ascolano ad avere i valori massimi per questa tipologia colturale (85.000 euro/ha).

Si confermano inoltre le quotazioni dei seminativi irrigui delle colline litoranee della provincia di Ascoli Piceno i cui valori massimi risultano pari a 22.000 euro/ha.

Da diversi anni ormai la domanda di terreni da parte di soggetti extra-agricoli è 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. L'acquisto anche se di fatto non raggiunge un reddito interessante all'attualità viene comunque concluso in quanto considerato un bene rifugio.

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.

Da rilevare che periodicamente, vecchie famiglie latifondiste immettono sul mercato porzioni di terreno per far fronte agli impegni finanziari della inefficace gestione aziendale; terreni utilizzati per la coltivazione di seminativi sono richiesti in particolare 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

3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Anche per l'anno 2025 si riscontra un certo equilibrio tra una domanda tendenzialmente contenuta e una offerta anch'essa limitata.

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.

Un discorso a parte merita le contrattazioni che riguardano terreni da utilizzare per la realizzazione di impianti agro-fotovoltaici. Alcune aziende del settore energetico propongono infatti acquisti di ampie superfici agricole per la realizzazione di tali impianti con offerte economiche molto al di sopra dei valori medi di mercato fondiario regionale, esse, infatti, possono raggiungere valori pari a 8-10 volte il prezzo reale del terreno agricolo. Le vendite però si concretizzano soltanto se gli impianti programmati vengono autorizzati dagli organi competenti e quindi risultano pochissime le compravendite concluse.

In definitiva, gli interventi di politica comunitaria, nazionale (PNRR) e regionale (CSR Marche 2023-27), non hanno condizionato significativamente i valori fondiari in quanto le compravendite come già evidenziato sono influenzate da altri fenomeni sostanzialmente di tipo economico (investimento come bene rifugio), sociale (età del venditore) e realizzazione di impianti di qualità (vigneti DOC).

4. Tipo di operatori

Nel contesto regionale la domanda 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, cercare di ottimizzare i processi produttivi garantendo il prodotto all'origine.

L'offerta invece è originata particolarmente da titolari non più interessati 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.

Anche nel corso del 2025 si sono registrate richieste da parte di acquirenti provenienti da altre regioni o da nazioni europee come Inghilterra, Germania e Olanda, ritenendo alcuni i terreni marchigiani in grado di produrre qualità in un ambiente salubre e meno contaminato rispetto ad altri territori e con prezzi ancora competitivi, altri investono per stabilirsi stabilmente e quindi cercano terreni con fabbricati rurali annessi. Alcuni ritengono infatti che, se attualmente i redditi non sono ritenuti interessanti, potrebbero invece esserlo in prospettiva negli anni a venire attraverso un percorso di riconoscimento territoriale ed enogastronomico della regione.

La domanda di terreni da parte dei coltivatori è quasi integralmente rivolta verso superfici dalla vocazione produttiva similare a quella già in proprietà e in posizione adiacente a quelli già in possesso. L'acquisto di terreni risulta invece fortemente limitato da giovani imprenditori che intendono aderire al "Premio insediamento giovani" del CSR 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.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Il fenomeno della domanda di terreni agricoli da destinare ad attività connesse in particolare agriturismo o a necessità abitative nelle aree peri-urbane è ormai consolidato. Tuttavia, a causa della congiuntura internazionale sfavorevole dell'ultimo quinquennio, il reddito prodotto da tali attività con particolare riferimento all'agriturismo, si è fortemente ridotto per effetto delle criticità politiche e strutturali in varie aree mondiali.

Da evidenziare che la politica regionale a causa dell'enorme numero di attività agrituristiche presenti nel territorio regionale, non intende più incentivare nuovi agriturismi, mentre risulta disponibile a fornire nuovi interventi di sostegno per il miglioramento delle offerte agrituristiche già in atto, attraverso l'introduzione di attività sportive o ricreative o di interventi volti alla riduzione dei costi di produzione,

Si conferma inoltre 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, pertanto la maggior parte delle trattative non è mai giunta a termine.

6. Aspettative future del mercato

L'attuale situazione congiunturale, caratterizzata da elevati costi per le materie prime ed energetiche, non consente di prospettare evoluzioni significative all'attuale mercato fondiario regionale.

In particolare, la redditività in tendenziale riduzione a causa del minore livello dei contributi PAC e gravata dall'aumento delle imposizioni burocratiche, determina l'allontanamento di possibili acquirenti del settore. 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.

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 facilmente accessibili da coltivare a seminativo, mentre si trovano spesso di fronte a proposte di acquisto con colture diversificate. 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 a vantaggio soprattutto chi non opera nel settore primario che vede l'acquisto come un bene rifugio e non necessita di un reddito interessante nell'attualità.

Alcuni testimoni intervistati hanno mostrato forte preoccupazione, per il perdurare della preoccupante situazione internazionale, e l'avvicinarsi di ulteriori difficoltà commerciali e non solo (conflitti bellici internazionali, introduzione di dazi) che potrebbe deprimere lo sviluppo dell'intero settore e conseguentemente condizionare anche le compravendite dei terreni.

Proprio per l'incertezza dello scenario, molti testimoni hanno ribadito che allo stato attuale non è possibile prevedere gli effetti che questi avranno sul mercato fondiario.

LAZIO

di Paolo Graziosi

1. Quadro generale

Nel 2025 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 è un segnale di recessione del settore.

L'andamento del mercato fondiario può considerarsi sempre più influenzato da componenti quali la globalizzazione dei mercati, le politiche agricole comunitarie, i vincoli ambientali, la multifunzionalità dell'agricoltura, l'espansione urbanistica e l'uso a fini energetico dei terreni. Il valore è perciò funzione di variabili che comprendono: i redditi agricoli, i pagamenti dei programmi agricoli, il tasso di interesse corrente, il rischio dell'aleatorietà del reddito, i redditi non agricoli.

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 all'instabilità dei mercati, amplificate dagli eventi bellici. Tutto ciò comporta, nel lungo periodo, una riduzione della redditività della terra e una erosione del valore fondiario. In pratica si è in presenza di una riduzione dei valori che potrà essere verificata solo al momento del perfezionamento delle compravendite.

Gli effetti dell'inflazione risultano per l'anno di indagine non rilevanti sui valori nominali identificati nell'indagine. 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. 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 liquidità da parte delle aziende agricole. Le oscillazioni dei prezzi dei prodotti agricoli registrate nel corso del 2025 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.

La vocazionalità dei terreni è divenuto un requisito fondamentale per un investimento fondiario con finalità prettamente agricole. I terreni marginali e poco fertili non sono ricercati o valorizzati dagli operatori di mercato.

Per le ortive destinate alla trasformazione 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 agricolo.

I valori rilevati sono in genere non commisurati 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 i 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, legati solo in parte alle dinamiche agricole. Le cause sono da ricercare nella necessità di dimensionare le unità produttive in modo da aumentare il volume di produzione e raggiungere adeguate economie di scala attraverso la trasformazione diretta delle uve, incrementando inoltre il valore aggiunto del prodotto.

Una ulteriore riflessione, confermata da più intervistati, è riferita ad un generale allineamento 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.

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 della città di Roma anche per tipologie colturali identiche. Questo è dovuto alla centralità della Capitale che influenza diversamente le realtà socioeconomiche circostanti attraendo ma anche fornendo risorse umane e finanziarie.

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. Le variazioni rilevate in aumento negli anni precedenti - ad esempio noccioleti 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.

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 che segnala una leggera ripresa del mercato castanicolo, dove i terreni con soprassuoli pregiati e in buono stato vegeto produttivo, trovano l'interesse anche di operatori extra – agricoli. Si rileva altresì una lieve diminuzione delle compravendite per la categoria frutteti (noccioleti) a causa di eventi calamitosi come gelo e siccità verificatisi negli ultimi anni nonché parassitari, come la cimice asiatica. La conseguente diminuzione delle rese ha creato un malcontento diffuso tra i corilicoltori arrestando di fatto la ricerca di seminativi per i nuovi impianti e determinando una flessione dei prezzi di compravendita dei noccioleti, come rilevato anche dalla CCIAA di Viterbo. I terreni marginali tornano in tale contesto ad essere impiegati per colture a minor rischio come l'olivo.

Anche 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 autorizzano, 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 (40.000 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 (75.000 euro/ha), ma si tratta di casi sporadici. La viticoltura sconta da una parte una crisi del sistema cooperativo di domanda delle uve e dall'altra la difficoltà a valorizzare il prodotto vino attraverso le innumerevoli doc, tali condizioni si riflettono sul valore dei terreni vitati, in contrazione soprattutto se lontani da Roma e Frascati in virtù della minore suscettività edificatoria e del

minor prestigio delle denominazioni di origine. La perdita di superficie vitata riscontrata nel Lazio nell'ultimo decennio è un effetto delle difficoltà del settore.

In provincia di *Latina*, dove il mercato è più attivo anche per la presenza di operatori economici extraregionali, 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.

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. Per il settore si osserva una dinamica simile a quella delle nocciole che concentra l'interesse del mercato fondiario nelle zone vocate tralasciando le zone di recente espansione dell'areale produttivo specie se su terreni pesanti e poco drenanti. 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 necessita 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 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 situazione 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 similari svolte dall'ISMEA, anche per l'anno in corso, è stata praticamente assente, assegnando unicamente terreni a conclusione di bandi emessi negli anni passati.

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 destinare i terreni ad altre attività.

Si vuole ricordare infine le modalità che influenzano le transazioni dei fondi rustici rendendole a volte più difficoltose: il diritto di prelazione e gli usi civici. La prima limita la trasferibilità del bene, tuttavia in taluni casi il diritto di prelazione può divenire addirittura una condizione di tutela del prezzo fondiario, nella misura in cui spinge un acquirente che ne è privo ad accordarsi per un prezzo di acquisto più alto del valore fondiario a discapito dei confinanti o degli affittuari aventi diritto. Rispetto agli usi civici, la cui esistenza è ancora fortemente diffusa nel Lazio, c'è da rilevare come grazie come la sentenza di Corte Costituzionale n. 119 del 15 giugno 2023[29], negli ultimi anni le vendite di terreni privati gravati dagli usi sono divenute più semplici senza la necessità della preventiva affrancazione del diritto civico.

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. Ci sono anche sono anche soggetti che vivono in città alla ricerca di un casale in campagna con porzioni di terreno per finalità ricreative ma anche di produzione agricola hobbistica. 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.

[29] La sentenza ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 3, comma 3, della legge 20 novembre 2017, n.168 (Norme in materia di domini collettivi), nella parte in cui, riferendosi ai beni indicati dall'art. 3, comma 1, non esclude dal regime della inalienabilità le terre di proprietà di privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati.

A causa della volatilità dei prezzi di mercato, 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 un 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.

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, e le modifiche alle norme fiscali relative alla tassazione dei redditi derivanti dalla costituzione del diritto di superficie in favore delle società energetiche ha spinto gli operatori del fotovoltaico a valutare, oltre all'affitto, anche l'acquisto del terreno. In tale ipotesi i terreni più ricercati sono quelli con poche tare, con le migliori esposizioni, facilmente raggiungibili. 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. Nel 2025 i terreni acquistati da ditte con finalità energetiche spuntano generalmente prezzi maggiori a quelli che avrebbero sul mercato agricolo.

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, sia per la presenza di vincoli paesaggistici.

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 che ha 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 per una maggiore stabilità dei mercati 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 maggiore offerta con la conseguente 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

Anche per il 2025 il mercato fondiario abruzzese non ha registrato cambiamenti evidenti rispetto al passato, confermando una netta differenza tra i valori medi delle zone interne e quelli in prossimità della costa. A livello regionale oliveti e vigneti hanno aumentato i valori medi rispettivamente del 4% e dell'1,5%, stesso incremento si riscontra nelle ortofloricole (1,4%), mentre 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, 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 più ripreso il fenomeno degli investimenti in terreni e fabbricati da parte di stranieri, in quanto le difficoltà economiche generali, 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 (2%) e per gli oliveti nelle zone più vocate.

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 le due tipologie sono assimilabili in termini di valore di mercato.

La Banca d'Italia rileva che nel 2025, in Abruzzo, lo stock complessivo delle consistenze dei finanziamenti al settore agricolo, pari a 99,9 milioni di euro, registra una lieve flessione (-1%). La crescita degli investimenti in macchine e attrezzature (+3,7%) compensa solo parzialmente la contrazione dei fabbricati rurali (-10,1%) e degli immobili rurali (-4,6%). Con riferimento alle nuove erogazioni concesse nell'ultimo anno, il dato aggregato Abruzzo-Molise evidenzia invece un incremento del 43%. In particolare, aumentano del 44% le erogazioni per l'acquisto di macchine, attrezzature, mezzi di trasporto e prodotti vari rurali, del 59,2% quelle destinate ai fabbricati non residenziali rurali e dell'11,1% i mutui per l'acquisto di immobili rurali. La crescita dei finanziamenti risulta particolarmente significativa se confrontata con la media nazionale (+21%) e con quella della circoscrizione dell'Italia meridionale (+22%), nonché con l'andamento di alcune regioni limitrofe, dove si registrano incrementi più contenuti, come in Umbria e Marche (+13%), oppure una flessione delle erogazioni, come nel Lazio (-2,4%).

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 grossomodo le quotazioni dell'ultimo biennio; 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 dagli scenari geopolitici ed economici, hanno reso ancor più difficile la situazione in questi territori.

Nel Fucino i prezzi più elevati si confermano oltre i 60.000 euro/ha per le orticole ma anche i seminativi irrigui registrano una discreta mobilità incrementando le quotazioni di circa 6 punti percentuali. Si confermano stabili le quotazioni dei seminativi irrigui nella Valle Peligna (circa 21.000 euro/ha), mentre si sono evidenziati ulteriori apprezzamenti nei vigneti (+1%) e negli oliveti (+1%). 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 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 importo totale; di contro, in caso di estensioni più consistenti il prezzo di vendita non supera i 10.000 euro/ha. Continuano, seppur più modesti che in passato, aumenti delle quotazioni negli oliveti nella Valle Roveto (circa 2%) dovuti ad un interesse da parte di alcuni imprenditori che hanno avviato diverse iniziative di produzione, trasformazione e vendita di olio. 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 dello scarso ricambio generazionale; giovani proprietari non più residenti in Abruzzo trovano difficoltoso vendere i terreni, anche deprezzandoli in maniera consistente.

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 orticola 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 registrato un lieve incremento delle quotazioni (oltre il 2%), in prossimità della costa gli aumenti sono intorno al 5%. Nelle aree interne, in particolare nelle ortofloricole, a causa delle caratteristiche pedologiche ed altimetriche, le quotazioni sono diminuite (-2,5%) allineandosi a quelle dei seminativi; nelle zone collinari la situazione risulta leggermente migliore, con transazioni più frequenti e valori maggiori rispetto al 2023. I vigneti per uva da vino DOC e da vino comune hanno mantenuto le buone quotazioni degli anni passati con leggeri cali sotto l'1%, in particolare nel Chietino e nell'Ortonese. Nelle zone pedemontane le riduzioni sono state nell'ordine del 2-3%, caratterizzati da transazioni di appezzamenti con sesti d'impianto non completi e/o superfici marginali di piccole estensioni. Gli oliveti delle zone costiere hanno registrato variazioni positive di circa il 5% con punte dell' 8%, 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. 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) non hanno registrato variazioni , di contro, le aree più interne si sono deprezzate di circa 2 punti percentuali. 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 ancora nette le differenze di quotazioni tra zone litoranee e aree interne. Lievi deprezzamenti sono stati riscontrati nei seminativi – irrigui prossimi alla costa, leggermente in aumento le quotazioni degli oliveti nella fascia litoranea più a Nord (+2%, intorno a 21.000 euro) e dei vigneti DOC (oltre 30.000 euro/ha). 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%) e risulta difficoltosa la cessione dei terreni, in particolare se di elevate dimensioni. Diminuito 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 (incrementi del 4-5%); 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 al 3%, 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 (+5% circa) grazie soprattutto all'areale di maggior pregio dell'area collinare pescarese-vestina. Nelle zone a ridosso dei poli urbani e commerciali è diminuito il fermento nelle transazioni di terreni agricoli.

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 colturali più scambiate in provincia di Chieti sono stati i vigneti ed i seminativi.

Tra i compratori prevalgono i proprietari privati (anche con finalità di investimento e di diversificazione patrimoniale), gli imprenditori agricoli che ampliano le superfici aziendali, e gli imprenditori extra-agricoli (incluse società energetiche e sviluppatori) interessati ai terreni vocati all'installazione di impianti agrivoltaici. Sul versante dei venditori si confermano i proprietari privati, gli agricoltori in fase di cessazione o eredi non interessati alla conduzione, e una quota di imprenditori agricoli in fase di riassetto aziendale

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 agricoli interessati ad ampliare la maglia aziendale, inclusi giovani operatori che puntano a consolidare o rafforzare la propria attività. Anche nel comparto zootecnico l'ampliamento delle superfici avviene soprattutto tramite affitto, in particolare per prati e pascoli; resta inoltre diffuso il ricorso al pascolo su terreni a uso civico.

Sporadiche trattative di compravendita si evidenziano per la questione GSE legata all'installazione di impianti agrivoltaici; gli operatori interessati sono società di *energy management* oppure intermediari che operano nel settore delle rinnovabili. Ad ogni modo si preferisce ricorrere all'affitto o al comodato d'uso gratuito per le superfici interessate dall'impianto.

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 volumi 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.

Al fine di salvaguardare i terreni agricoli di particolare pregio, a marzo 2025, il Consiglio regionale dell'Abruzzo ha approvato il progetto di legge di iniziativa della Giunta regionale che individua aree e superfici idonee e non idonee all'installazione e promozione di impianti a fonti di energia rinnovabile, semplificando i procedimenti autorizzativi secondo la normativa vigente e in attuazione delle direttive europee. La legge regionale individua come aree idonee, all'installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili, i siti dove già insistono impianti della stessa fonte per interventi di rifacimento, modifica, potenziamento o integrale ricostruzione che non comportino una variazione dell'area occupata superiore al venti per cento, le aree dei siti oggetto di bonifica individuate dalle norme in materia ambientale; le cave e le miniere

ripristinate, le cave e le miniere cessate, non recuperate o abbandonate oppure in condizioni di degrado ambientale e porzioni di cave e miniere non suscettibili di ulteriore sfruttamento.

Sono definite idonee le zone classificate agricole, con moduli collocati a terra per i soli impianti fotovoltaici, ed ancora sono individuate idonee le aree classificate agricole, esclusivamente per gli impianti di biometano, a non più di 500 metri di distanza da zone industriali, artigianali e commerciali, compresi i siti di interesse nazionale. Inoltre, in assenza di vincoli, ed esclusivamente per gli impianti fotovoltaici e di biometano, le aree interne agli impianti industriali e agli stabilimenti, le aree agricole entro 300 metri dal ciglio della strada dai raccordi autostradali e superstrade. Le zone idonee comprendono anche le coperture di fabbricati rurali, di edifici a uso produttivo e residenziali, le aree adiacenti le centrali di trasformazione delle linee elettriche della rete di trasmissione nazionale[30].

Sono invece individuate come non idonee le aree ricomprese nel perimetro dei beni sottoposti a tutela, le aree incluse nella Rete Natura 2000; le aree naturali protette; le aree protette regionali, le aree definite 'bosco' e le aree agricole che hanno usufruito di contributi pubblici fino a che non siano decorsi i termini degli impegni assunti; le aree agricole con colture permanenti quali vigneti, ad esclusione di quelli dedicati all'autoconsumo, frutteti, tartufaie e oliveti "questi ultimi con densità superiore a 100 piante per ettaro e una superficie superiore a 5mila metri quadrati"; e tutta l'area del Fucino.

La Regione ha ulteriormente aggiornato il testo della normativa a maggio 2026 (con la Legge Regionale n. 9/2026), rendendo ancora più rigidi i criteri di tutela per il Fucino, le aree protette dell'Orso Marsicano e introducendo fasce di rispetto di 200 metri dai centri storici per gli impianti a biometano.

In questo nuovo quadro di regole più stringenti si stanno muovendo anche alcuni interventi importanti già avviati o conclusi sul territorio regionale. Tra questi rientra il progetto di Edison, che tra la fine del 2025 e i primi mesi del 2026 ha completato il rinnovamento tecnologico del proprio parco eolico in Abruzzo. Accanto a questo, il gruppo A2A ha avviato un piano di investimenti da 11,7 milioni di euro, concentrato su sistemi di accumulo, biometano e fotovoltaico, cioè proprio su alcune delle tecnologie richiamate dalla normativa regionale. A livello locale si segnala anche l'esperienza di Pescara Energia S.p.A., che ha avviato la prima Comunità energetica rinnovabile interamente pubblica. Il progetto utilizza soprattutto le coperture di edifici comunali e scolastici, considerate aree idonee, dove sono già stati installati oltre 1.100 kWp di impianti fotovoltaici. Questi impianti coprono una parte significativa dei consumi degli edifici pubblici interessati e il progetto punta a crescere ulteriormente nei prossimi anni. Prosegue inoltre il progetto Adriatic Link di Terna, un'infrastruttura di trasmissione che collegherà Marche e Abruzzo attraverso un grande cavo sottomarino. Pur non trattandosi di un impianto di produzione energetica, l'intervento conferma il ruolo crescente delle infrastrutture legate alla transizione energetica nel territorio regionale.

6. Aspettative future del mercato

Anche per il 2026 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 dei vari conflitti, in particolare quello ucraino e quello israelo-palestinese, hanno pesato sulle scelte di soggetti che

[30] Consiglio Regionale Abruzzo

intendevano intraprendere un'attività nel settore agricolo. Secondo uno studio del CREA, l'attuale crisi internazionale può determinare in un'azienda agricola su dieci l'incapacità di far fronte alle spese dirette necessarie a realizzare un processo produttivo, estromettendole di fatto dal circuito produttivo[31]. 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. In questo scenario risultano più vulnerabili le piccole aziende delle aree interne e montane, spesso caratterizzate da terreni frammentati, bassa redditività, difficoltà di accesso al credito e limitato ricambio generazionale. Particolarmente esposte sono anche le imprese con ordinamenti produttivi più sensibili all'aumento dei costi correnti, come seminativi asciutti, zootecnia estensiva e colture praticate in aree meno vocate.

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.

Inoltre, le recenti politiche commerciali internazionali, caratterizzate da un'accesa "guerra dei dazi", stanno creando incertezza a breve termine sia tra gli investitori che tra i consumatori. I dazi doganali, anche se possono offrire alcuni vantaggi a breve termine per un Paese, presentano numerosi svantaggi che possono danneggiare l'economia globale e nazionale. Scaricando l'aumento dei prezzi sui consumatori, aumentano il rischio di ritorsioni commerciali, la distorsione delle catene di valore, la pressione inflazionistica e la riduzione del potere d'acquisto, in particolare per le fasce di reddito più basse. Di conseguenza, un settore abbastanza ingessato come quello fondiario agricolo potrebbe essere penalizzato dalla possibile diminuzione della redditività delle attività agricole che andrebbe ad incidere sul valore stesso dei terreni.

Gli effetti più rilevanti potrebbero riguardare soprattutto i comparti maggiormente legati ai mercati esteri e alle filiere agroalimentari più strutturate, come il vitivinicolo, l'ortofrutta del Fucino e, in misura minore, l'olivicoltura di qualità. Il settore vitivinicolo, che rappresenta una componente importante delle produzioni regionali a denominazione, potrebbe risentire di eventuali dazi o rallentamenti della domanda internazionale, con ricadute sia sui prezzi all'origine sia sulla propensione delle imprese a investire in nuovi vigneti. Anche le produzioni orticole del Fucino, caratterizzate da elevati volumi produttivi e da una forte apertura commerciale, potrebbero essere penalizzate da maggiori costi logistici, incertezza nei canali distributivi e riduzione dei margini. Più indiretti, ma comunque possibili, sarebbero gli effetti sui seminativi e sulla zootecnia estensiva, già esposti alla volatilità dei prezzi di mangimi, carburanti e fertilizzanti.

Nel prossimo futuro la principale ricaduta sul mercato delle compravendite sarà determinata dall'evoluzione del comparto agrivoltaico: i numerosi progetti in istruttoria potrebbero sottrarre stabilmente al mercato fondiario porzioni significative di seminativo, riducendo l'offerta disponibile per gli operatori agricoli e sostenendo ulteriormente le quotazioni. Una parte degli operatori energetici sta inoltre acquisendo direttamente la proprietà dei terreni, oltre che in diritto di superficie, esercitando una pressione aggiuntiva sui prezzi.

I nuovi bandi del CSR Abruzzo 2023-2027 per il primo insediamento dei giovani agricoltori potranno sostenere la domanda di terreni vocati, in particolare per vigneti DOC e oliveti, contribuendo a mantenere stabili o leggermente positive le quotazioni di queste tipologie. La domanda di terreni adatti a colture di qualità (vino e olio extravergine) resta orientata verso i

[31] 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

comuni costieri e prelitoranei con DOC consolidate. La crescente attenzione agli eventi climatici estremi sta inoltre orientando gli acquirenti verso terreni con buona disponibilità idrica e minore esposizione al rischio.

Lo spopolamento delle aree montane manterrà un'offerta strutturalmente superiore alla domanda per le superfici più marginali e impervie, mentre i terreni meglio collocati e accessibili potranno registrare lievi rivalutazioni grazie alla domanda turistico-residenziale. La crescente attenzione alla sostenibilità e all'economia di prossimità potrebbe nel medio periodo riportare interesse su alcuni territori montani oggi sottoutilizzati, ma con effetti incrementali e localizzati. Non si attendono nel breve periodo significative ricadute dal comparto agrivoltaico, in considerazione dei vincoli paesaggistici, altimetrici e infrastrutturali delle aree interne.

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 consumo alimentare più localizzato e sostenibile, caratterizzato da prodotti del territorio, stagionali e reperiti direttamente dal produttore, ha riacceso, seppur in piccola parte, l'idea del "ritorno alla vita di campagna", probabilmente questo fenomeno rappresenta una delle poche note positive lasciate dalla 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.

MOLISE

di Mariagrazia Rubertucci e Alfonso Scardera[32]

1. Quadro generale

Nel 2025, in continuità con quanto osservato nell'anno precedente, il mercato fondiario in Molise si caratterizza per una ridotta dinamicità, espressa da contrattazioni poco frequenti. Tale tendenza, contrassegnante le aree agricole sia interne e meno dotate di infrastrutture, sia quelle della collina litoranea dove i terreni sono più appetibili, è alimentata dal processo di abbandono delle campagne in atto e dalle avversità che continuano a condizionare le performance del settore agricolo, riconducibili all'instabilità dei mercati dei prodotti agricoli, all'aumento dei costi di produzione, al calo delle rese unitarie medie conseguenti al cambiamento climatico. La ridotta mobilità fondiaria pare non impattare significativamente sui valori fondiari e sulle quotazioni delle principali tipologie colturali, leggermente in flessione a livello regionale, con il prezzo medio delle superfici agricole che si attesta a 13.100 euro/ha (-1,3% rispetto all'anno precedente). Per le due province le quotazioni e gli andamenti sono contrapposti: il prezzo medio risulta più elevato per la provincia di Campobasso (14.200 euro/ha; -1,6%) e pari solo a 8.500 euro/ha per la provincia di Isernia (+0,4%). Le contrattazioni hanno riguardato le superfici più attrattive, sotto diversi punti di vista, e in particolare i terreni potenzialmente atti a garantire una maggiore redditività. Nel complesso il mercato fondiario si caratterizza per il sostanziale equilibrio tra domanda e offerta di terreni, alimentato dalle richieste di terreni provenienti da giovani agricoltori e da imprenditori in attività, per lo più orientati all'accorpamento di fondi già in uso sulla base di forme contrattuali, e facendo ricorso a terreni confinanti a quelli di proprietà o a terreni di prossimità. L'offerta di superfici si ha prevalentemente da parte di ex-imprenditori agricoltori e di proprietari privati. A livello delle due province non mancano aree territoriali per le quali nel mercato dei terreni si rileva un'offerta superiore alla domanda, indotta dall'abbandono dell'attività agricola da parte di conduttori anziani e dal mancato conseguimento di un reddito soddisfacente dall'esercizio delle attività agricole. Degna di nota è l'osservazione di una crescente domanda di terreni agricoli destinati all'installazione di impianti fotovoltaici.

2. Tendenze a livello territoriale

Nonostante la ridotta estensione della superficie territoriale, la regione Molise raccoglie ambienti fisici eterogenei che comportano una diversità della vocazionalità agricola del territorio a livello di ciascuno dei due ambiti provinciali, con manifesti effetti sul valore dei terreni agricoli e sulle quotazioni delle principali tipologie colturali. Dall'indagine sul mercato fondiario svolta per l'anno 2025, per la provincia di Campobasso è emerso che la tendenza è di un sostanziale equilibrio e il numero delle compravendite risulta essere invariato rispetto all'anno precedente, sia nelle aree agricole più interne e meno dotate di infrastrutture (viabilità,

[32] Gli autori ringraziano i testimoni che hanno partecipato all'Indagine rilasciando le interviste: Alabastro Francesco, Carlomagno Carlo, Cassetta Antonio, Cocchiarella Alfredo, Colella Giovanni, Crugnale Vincenzo, D'Amico Domenico, De Maria Maria, Di Iorio Mariano, Di Vito Roberto, Ferrante Roberto, Liberatore Fernando, Muricchio Giovanni Battista, Picanza Francesco Donato, Plescia Giovanni, Quici Raffaele, Rosati Assunta, Zeolla Giuseppe.

reti irrigue, impianti di raccolta e lavorazione delle produzioni), sia nelle aree collinari litoranee, caratterizzate dalla presenza anche di terreni pianeggianti e con poche limitazioni, molti dei quali irrigui, con vigneti e possibilità di coltivare ortaggi, oltre che interessati dalla presenza di centri per il conferimento delle produzioni, centrale di surgelamento, oleifici, cantine e conseguenti impianti razionali di oliveti, tutti elementi che aumentano l'appetibilità dei terreni e, di conseguenza, tendenti a sostenere il livello della domanda.

Nell'area delle Colline litoranee di Termoli - dove si concentra il 21% della SAU regionale e un più alto grado di professionalità delle aziende - il mercato fondiario continua a risentire delle avversità condizionanti le performance del settore che hanno comportato l'invariabilità del numero delle contrattazioni. Tra i fattori maggiormente impattanti si indicano:

- l'aumento del costo dei fattori produttivi (acqua, concimi, diserbanti, antiparassitari, sementi, ricambi, carburanti e lubrificanti);
- l'incertezza nei valori finali dei prodotti agricoli i cui prezzi, in costante ribasso, tendono a non coprire i costi di produzione;
- la difficoltà di accesso al credito;
- la scarsa disponibilità di risorse finanziarie per l'esecuzione degli investimenti;
- la progressiva riduzione del sostegno diretto di fonte comunitaria.

Anche i cambiamenti climatici (aumento delle temperature e carenza di precipitazioni), gli elevati costi di contoterzismo passivo e la difficoltà di reperire manodopera comune e specializzata, non incentivano in tale area la propensione all'acquisto di terreni agricoli. I fattori indicati impattano principalmente sulle piccole aziende non in grado di conseguire una redditività minima, nonostante gli aiuti concessi dalla PAC, giungendo queste in molti casi alla cessazione dell'attività agricola e alla vendita dei terreni, evitando in tal modo l'abbandono o la trasformazione dei terreni in pascoli e incolti. Sono queste le motivazioni alla base di un'offerta di terreni che, anche in queste aree, può essere superiore alla domanda di terreni da acquistare.

In generale, si rileva che nelle aree collinari irrigue e in asciutto della provincia di Campobasso le compravendite sono guidate da motivazioni di tipo economico, orientate al consolidamento della struttura patrimoniale delle aziende agricole in un'ottica di lungo periodo e alla maggiore redditività attesa dalla fruizione dei contributi PAC legati alla gestione dei terreni di proprietà e all'adesione alle misure del Complemento per lo Sviluppo Rurale (CSR) 2023-2027.

Le compravendite, nell'area oggetto di analisi, sono realizzate anche da giovani agricoltori incentivati dalle misure previste dal "pacchetto giovani" del CSR, mentre 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.

In provincia di Isernia il mercato fondiario non presenta significative differenze a livello delle aree montane; queste, essendo accomunate dal contesto territoriale e pedo-climatico e dall'interesse verso ordinamenti produttivi tradizionali di tipo estensivo con componente zootecnica, hanno evidenziato comportamenti di mercato tendenzialmente simili, caratterizzati da una diffusa bassa mobilità dei terreni agricoli, dalla quale è conseguito - rispetto al periodo precedente - un numero di compravendite sostanzialmente invariato rispetto all'anno precedente.

Nelle aree collinari del Volturno le compravendite risultano invece essere meno numerose, in particolare nella piana di Venafro, dove sono esigue soprattutto le compravendite di seminativi irrigui ed oliveti, mentre l'andamento dell'inflazione ha causato un lieve rialzo dei valori del mercato dei terreni agricoli, in particolare per i seminativi asciutti nelle zone pianeggianti, per gli oliveti e per i pascoli.

Tra i fattori limitanti il mercato fondiario nell'area della provincia di Isernia, oltre alla bassa redditività conseguita dalle aziende agricole e alla scarsa disponibilità finanziaria collegata principalmente all'aumento dei costi di produzione e al costo di accesso al credito, si indica la presenza di vincoli ambientali posti sui terreni agricoli, la crescita del mercato di terreni da destinare alla produzione di energia elettrica da fonti alternative (impianti fotovoltaici) e la sottrazione di superfici agli usi agricoli legata alle dinamiche insediative ai margini delle aree urbane.

Il quadro sopra delineato genera a livello regionale un mercato fondiario tendenzialmente stabile, con valori fondiari e quotazioni delle principali tipologie colturali per lo più costanti nel tempo, attestandosi il valore fondiario medio per ettaro di SAU a 13.100 euro. Osservate nel dettaglio, le dinamiche del mercato fondiario indicano un andamento dei valori fondiari su base annua in diminuzione a livello regionale (-1,3%), riflettendo la tendenza negativa osservata per la provincia di Campobasso (-1,6%). Per tale area territoriale la variazione negativa del valore dello stock fondiario è determinata sia dal risultato conseguito a livello delle regioni agrarie ricadenti nelle zone interne, per le quali si registrano decrementi dei valori fondiari che raggiungono la quota del -3,9% nell'area limitrofa allo stesso capoluogo, sia dal decremento registrato per le aree di collina litoranea (-2,7%) che concentrano larga parte del potenziale agricolo intensivo e mercantile provinciale. Il valore fondiario tende ad essere stabile nelle aree collinari interne della provincia di Campobasso, maggiormente orientate verso colture di pieno campo e legnose poliennali.

I valori fondiari più alti si confermano quelli della collina litoranea e dell'area sub-costiera per la presenza di vigneti di qualità certificata (DOC), con valori medi unitari in ciascun caso pari a circa 31.000 euro/ha (escluso il soprassuolo vitato); seguono le orticole in piena aria con valori unitari superiori a 30.000 euro/ha – caratterizzanti la zona contigua al capoluogo di regione - sia pure a rappresentatività spaziale molto circoscritta - e la collina litoranea.

Nella provincia di Isernia, la variazione dei valori fondiari medi è tendenzialmente in aumento (+0,4%) con variazioni a livello delle singole aree territoriali oscillanti tra -0,5% e +1,4%. Nelle regioni agrarie delle Colline del Volturno e dell'Alto Volturno si riscontra una variazione positiva dei corsi fondiari medi (rispettivamente +1,4% e +0,4%), riconducibile all'aumento del valore fondiario di seminativi e pascoli, mentre le tipologie colturali che comportano la crescita del valore fondiario medio per l'area delle colline interne (+1,7%) si indicano negli oliveti, oltre che nei seminativi irrigui e non irrigui, nei prati permanenti e nei pascoli. I valori fondiari in assoluto 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 seminativi irrigui a supporto delle colture zootecniche (mais irriguo da granella e da insilato) con un valore di poco superiore a 31.000 euro/ha e i vigneti DOC (30.100 euro/ha).

3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Le indicazioni fornite dai testimoni qualificati intervistati delineano, anche per l'anno 2025, un mercato fondiario che risente della connotazione agricola del territorio - diversificata tra le aree montane e quelle di collina interna e litoranea - e delle dinamiche sociodemografiche operanti in regione. Se nel mercato dei terreni in Molise tende a prevalere il sostanziale equilibrio tra domanda e offerta di terreni, alimentato dalle richieste di terreni provenienti da giovani agricoltori impegnati nella costituzione di una loro unità produttiva, da imprenditori in attività desiderosi di ampliare la dimensione aziendale e da imprenditori extra-agricoli

intenzionati ad investire nel settore primario, non mancano aree territoriali a livello delle due province per le quali si rileva una dinamica differente.

In alcune aree più interne e marginali della provincia di Campobasso, quali la Montagna tra medio Trigno e Biferno e la Collina interna sud orientale, come pure in tutte le aree di montagna e nella collina interna della provincia di Isernia, si rileva un'offerta tendenzialmente superiore alla domanda, indotta dall'abbandono dell'attività agricola da parte di conduttori anziani senza continuità generazionale o non in grado di conseguire un reddito soddisfacente, ma anche 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. Non mancano, tuttavia, situazioni in cui la domanda di terreni da parte di imprenditori agricoli (in particolare giovani, ma anche coltivatori diretti e contoterzisti), al fine di ampliare la propria base produttiva aziendale, supera l'offerta di terreni in vendita, come segnalato per la Montagna di Campobasso.

In relazione alle caratteristiche dei terreni maggiormente compravenduti, dall'indagine è emerso che nelle aree montane in provincia di Campobasso sono stati oggetto di compravendita prevalentemente appezzamenti di estensione ridotta, del tipo seminativi non irrigui, spesso arborati con olivo, ma anche oliveti lì dove tale coltura è diffusa. Nelle aree collinari in asciutto della stessa provincia, gli atti di compravendita hanno riguardato i terreni localizzati nella zona più interna, con valori di mercato in media più bassi e, pertanto, più attrattivi dal punto di vista economico, di ampiezza ridotta, di maggiore coltivabilità e atti a garantire buone rese produttive. In genere si è trattato di seminativi destinati a colture estensive (grano duro, orzo o foraggere) e di oliveti di tipo tradizionale, spesso in condizioni di parziale abbandono ma recuperabili con interventi di potatura e gestione agronomica. Nell'area delle Colline del Molise nord-orientale si è registrata anche la vendita di appezzamenti di pianura a imprenditori del settore energetico al fine di creare parchi fotovoltaici ed eolici mentre, in prossimità di centri abitati, le compravendite hanno avuto ad oggetto anche terreni agricoli acquistati da privati e da altri imprenditori extra-agricoli.

I terreni maggiormente compravenduti nelle aree collinari in irriguo localizzate in provincia di Campobasso sono invece del tipo seminativi irrigui, di piccola e media dimensione, con giacitura in piano, di buona fertilità e vocati per colture ad alto reddito – principalmente ortaggi quali cipolla e finocchio o colture industriali quali pomodoro, spinacio, mais – idonei a garantire anche doppi raccolti.

Nelle aree montane e collinari della provincia di Isernia sono stati compravenduti piccoli appezzamenti, in particolare seminativi asciutti e oliveti, spesso acquistati da aziende confinanti per accorpamento fondiario e ampliamento della superficie aziendale. Sono risultati oggetto di compravendita anche terreni idonei alla edificazione, come pure terreni agricoli in prossimità di parchi eolici. La domanda proviene prevalentemente da imprenditori agricoli professionali, coltivatori diretti e, in alcuni casi, da investitori privati o grandi società, interessati anche ad acquisti tramite aste giudiziarie. L'offerta riguarda spesso terreni ceduti da eredi non interessati alla coltivazione.

Il mercato resta però frenato da due fattori principali: la scarsa propensione dei proprietari a vendere e la limitata capacità di investimento delle aziende agricole, dovuta alla bassa redditività del settore.

Anche per l'anno 2025 gli scambi sul mercato fondiario non sono stati incentivati dagli strumenti attivi per favorire l'incontro fra la domanda e l'offerta di terreni agricoli, con la finalità di favorire il recupero delle terre incolte e di perseguire una serie di obiettivi economici, sociali e ambientali.

La Banca nazionale delle Terre Agricole di Ismea, nella nuova edizione a partire dal 1 luglio 2026,[33] conta quattro terreni, della superficie di 87,8 ettari collocati p in provincia di Campobasso, mentre 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 rimasta invariata nella proposta di terreni, che risultano di scarso o nullo interesse per le ridotte dimensioni e per i caratteri di forte marginalità, quindi non idonei ad ampliamenti aziendali e/o ricomposizioni fondiarie, sia di immobili già assegnati o fittati ai sensi delle leggi di riforma fondiaria.

4. Tipo di operatori

Non si registrano variazioni rispetto a quanto rilevato nell'indagine precedente per le categorie di soggetti coinvolti nelle contrattazioni e per le motivazioni che alimentano la domanda e l'offerta di terra agricola.

I principali acquirenti di terreni agricoli sono gli imprenditori agricoli professionali, motivati dalla necessità di ampliare la superficie aziendale per realizzare nuovi investimenti, oltre che per beneficiare delle misure di sostegno previste dalla nuova politica agricola; questi, nella maggioranza dei casi, ricorrono all'accorpamento di fondi già in uso sulla base di forme contrattuali (affitto o accordi verbali), per lo più con terreni confinanti a quelli di proprietà o di prossimità. Tra gli acquirenti figurano anche giovani conduttori di piccole aziende, incentivati dalle misure di sostegno ad essi dirette.

Nelle aree dove sono presenti i terreni di migliore vocazione agricola (aree pedemontane, vallive e della fascia costiera) si registra un certo interesse all'acquisto di terreni agricoli anche da parte di imprenditori provenienti da settori extra-agricoli, quale forma di diversificazione degli investimenti. Nelle aree collinari in irriguo l'acquisto di terreni è attuato anche da parte di aziende del comparto agro-meccanico e da contoterzisti, con l'intento di ampliare le superfici sulle quali adoperare il proprio parco macchine.

Si segnala, infine, la richiesta di terreni 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 maggiormente da imprenditori agricoli che cessano la loro attività per assenza di un ricambio generazionale nella gestione della azienda, o che gestiscono aziende di piccola dimensione sulle quali impattano in maniera significativa i fattori di crisi interessanti il settore agricolo e determinanti la scarsa remunerativitá delle attività agricole condotte. In tali casi l'azienda viene venduta con l'intento di monetizzare i capitali investiti, spesso a prezzi minimi, e l'acquirente è solitamente il proprietario terriero confinante titolare di azienda agricola.

Tra gli offerenti figurano anche i part-time agricoli che conseguono una bassa o nulla remunerazione per l'attività agricola svolta, a seguito della difficoltà di instaurare rapporti a monte e a valle della filiera delle produzioni più diffuse, tra cui le orticole (pomodori da industria, finocchi, cipolle, ecc.). A seguito della forte connotazione agricola del contesto

[33]Alla data di aggiornamento del presente lavoro (13 luglio 2026) è stata consultata la mappa dei "Terreni in Vetrina" presenti in Ismea Banca nazionale delle Terre Agricole (www.ismea.it/banca-delle-terre).

socioeconomico molisano, in cui la stragrande maggioranza delle famiglie ha legami con l'agricoltura, non manca la vendita di terreni agricoli ereditati da privati occupati in attività extra-agricole, incentivata dalla scarsa remunerativà della gestione dei terreni condotti avvalendosi di contoterzisti. Da ultimo, si conferma la rilevanza dell'offerta di terreni foraggeri montani (pascoli) da parte degli Enti locali, concessi agli allevatori in fida-pascolo, in uso stagionale e a costi contenuti.

Relativamente agli intermediari che hanno facilitato il raggiungimento dell'accordo, si rileva che l'accordo diretto tra venditore e acquirente, senza alcun intermediario, è la forma di accordo maggiormente diffusa. Sono altresì frequenti le contrattazioni mediate da altri imprenditori agricoli, da organizzazioni di rappresentanza e dal consulente tecnico che ha attuato la stima del terreno e curato i relativi aspetti tecnici. Meno frequente è il ricorso ad agenzie immobiliari.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso dei terreni oggetto di contrattazione nell'anno 2025 sono state in prevalenza orientate alle attività agricole e coltivazioni, ma destinazioni d'uso differenti sono comunque riscontrabili in specifici ambiti territoriali. In particolare:

- nell'area litoranea, a fronte del crescente 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, si conferma l'interesse per la realizzazione di investimenti fondiari nell'ambito della ricezione agrituristica;
- nelle aree agricole periurbane del capoluogo regionale e dei comuni limitrofi è presente la richiesta di acquisto di aree agricole e superfici a bosco per accorpare terreni funzionali alla realizzazione di abitazioni, contribuendo tale richiesta a mantenere alta la quotazione dei terreni in tali aree;
- nelle aree interessate dalla realizzazione di investimenti finalizzati all'installazione di impianti eolici, fotovoltaici ed agrivoltaici - beneficiari di incentivi nazionali e comunitari volti alla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili - prevale la richiesta di acquisto di terreni da parte di grosse società operanti nel settore delle energie alternative, in grado di offrire prezzi superiori ai reali valori di mercato.

6. Aspettative future del mercato

Il mercato fondiario nel prossimo futuro è indicato come tendenzialmente stabile dalla gran parte dei testimoni qualificati o, comunque, non interessato da variazioni significative, in un quadro generale di domanda debole e offerta spesso superiore.

Per i diversi ambiti territoriali si rilevano tuttavia attese differenti da parte dei testimoni qualificati interpellati, legate per lo più alle destinazioni d'uso, anche potenziali, che i suoli agricoli possono assumere, ma anche alle nuove opportunità offerte dall'attuazione delle misure di sviluppo rurale e dalle tendenze in atto.

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, insieme alla trasformazione in pascoli dei terreni abbandonati, potrebbe contribuire ad una contrazione dei valori fondiari.

In tutti gli ambiti territoriali l'aumento degli impianti eolici e fotovoltaici per la produzione di energia potrebbe creare gravi squilibri sui prezzi della compravendita dei terreni, aumentandone il loro valore.

Ulteriori elementi che si prestano ad influenzare positivamente il mercato locale delle compravendite si indicano:

- nell'interesse ad ammodernare gli oliveti obsoleti per la successiva collocazione degli stessi sul mercato, stante le quotazioni sostenute delle olive e dell'olio verificatesi nella campagna produttiva 2025;
- nell'interesse, ancora attuale, di alcuni imprenditori extra-agricoli dell'area montana della provincia di Campobasso a sviluppare progetti diretti all'avvio di aziende agricole dedite alla produzione di seminativi da trasformare nelle industrie aziendali per la produzione di pasta artigianale, prodotto, questo, che già compare sugli scaffali della distribuzione locale e offerto da aziende agricole attive in regione;
- nelle disposizioni previste dal bando attuativo del "Pacchetto giovani" edizione 2025, finanziato dal Complemento per lo Sviluppo Rurale Molise 2023-2027, che potrebbe incentivare la domanda di superfici da parte di giovani agricoltori. In particolare, i bandi pubblici delle edizioni 2024 e 2025 del pacchetto integrato di misure che prevede l'implementazione congiunta dell'intervento SRE 01 - Insediamento giovani agricoltori - e dell'intervento SRD 02 - Investimenti produttivi agricoli per l'ambiente, clima e benessere animale (entrambi i bandi sono stati oggetto di proroga nel corso dell'anno 2025), hanno previsto che i terreni utilizzati per l'insediamento non devono essere oggetto di frazionamento aziendale di aziende preesistenti, come pure, in caso di subentri aziendali il titolare/amministratore che cede l'azienda o la sua carica, all'atto della cessione, deve aver compiuto 60 anni d'età e l'azienda deve essere ceduta per intero a meno della superficie trattenuta per uso personale. La misura SRD 02 ha inoltre reso ammissibile l'acquisto di terreni esclusivamente nell'ambito del 10% del valore complessivo dell'investimento.

Permangono tuttavia elementi di criticità legati alla crisi del comparto agricolo, ai cambiamenti climatici, all'instabilità dei mercati internazionali, ai controlli PAC e alla riduzione della popolazione rurale. Alcune dinamiche locali, come l'espansione edilizia periurbana o il possibile recupero di oliveti abbandonati sostenuto dall'aumento del prezzo delle olive, possono incidere su specifiche tipologie di terreni. Nel complesso, il quadro evidenzia una stabilità di fondo, con possibili tensioni al rialzo solo in presenza di domanda energetica, politiche di sostegno efficaci o terreni agricoli particolarmente appetibili.

CAMPANIA

di Giuseppe Panella e Concetta Menna

1. Quadro generale

Il mercato fondiario campano, per l'anno 2025, mostra una certa staticità , dopo un rallentamento dovuto agli effetti della crisi socioeconomica degli ultimi anni.

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 del 2020 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 ai 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. Dai dati Banca d'Italia emergono però alcuni segnali positivi: in Campania, nel 2025, sono stati erogati prestiti oltre l'anno per 87,5 milioni di euro, destinati al settore agricolo. Il dato evidenzia un aumento del 8,7% rispetto al 2024, incremento ancor più significativa, se si considera che, nel biennio 2020-21, si era registrato una diminuzione del 26%.

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 2025 rappresenta un'annata di lenta 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 una lieve flessione dei valori fondiari soprattutto per le produzioni ad elevato valore aggiunto, come frutteti, frutteti, vigneti, 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.

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 negli ultimi anni ne conferma la ripresa. A livello regionale, i prezzi medi dei terreni destinati alla coltivazione dei seminativi irrigui sono interessati da un sensibile aumento dello 0,7% %. In diminuzione le quotazioni per i terreni destinati a vivai ed ortofloricole (-0,8%), a frutteti (-0,8%) e ad oliveti (-1,2%). Anche per i terreni destinati ai vigneti DOC si rileva

una flessione del -1,5%, che conferma la crisi del settore dovuta alla difficoltà di vendita del prodotto finale già evidenziata nel 2024. In diminuzione anche le quotazioni dei terreni destinati ad agrumeti (-2,6%).

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 generalizzate, in particolare per le ortofloricole e frutteti, rispettivamente del 3,8% e 3,1% Anche per i vigneti di qualità emerge un evidente calo dei prezzi che fa registrare un decremento del 3,8% circa, valore determinato soprattutto dalle aree Colline Litoranee della Penisola Sorrentina, Piano Campano sud-occidentale e Isole di Capri Ischia e Procida.

Gli agrumeti tendono ad un calo nelle Colline Litoranee di Napoli (-2,0%), Colline Litoranee della Penisola Sorrentina (-4,0%) e nelle Isole di Capri, Ischia e Procida in cui si coltiva il Limone di Sorrento Igp (-5,0%). Anche i frutteti registrano un decremento generale, in particolare nelle Colline Litoranee di Napoli (-2,0%), nell'area del Piano Campano sud-occidentale e sud-orientale (-5,0%), nelle Colline di Roccarainola e Visciano (-4,0%) e nelle Colline Litoranee della Penisola Sorrentina (-5,0%). Rispetto al 2024, 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 tendenzialmente bassi rispetto alla media provinciale. Aumentano le quotazioni dei seminativi irrigui (+1,2%), delle ortofloricole e vivai (+0,6%), degli oliveti (2,1%), dei frutteti (+1,2%), dei vigneti DOC per le quali l'incremento assume un valore significativo (+1,8%) e del bosco (+1,7%). Entrando nel dettaglio, nella zona del Matese sud-occidentale si riscontra una variazione positiva per i seminativi irrigui (+2,0%), per gli oliveti (+3%) e per il bosco (+5%). Per tutte le altre colture non si riscontrano variazioni. Nella zona di Roccamonfina si registrano variazioni positive dei prezzi dei terreni. I più significativi risultano essere oliveti (+5,0%) e vigneti DOC (+3,0). L'area delle Colline del Monte Maggiore mostra un incremento dell'1% per i seminativi irrigui, del 4% per i frutteti e del 2% per i vigneti DOC. Nella zona del Medio Volturno, si registra l'incremento dei prezzi, risulta rispettivamente del –2% per gli oliveti e + 1% per i seminativi irrigui. Nella zona in cui si ritrova la Pianura del Volturno Inferiore non emergono variazioni sulle quotazioni dei terreni utilizzati. Il mercato fondiario nella provincia di Caserta continua ad essere influenzato 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.

Rispetto al 2024, il mercato fondiario nel S*alernitano* è caratterizzato da una diminuzione delle quotazioni dei terreni per le varie tipologie prese in esame. Gli agrumeti del -3%, gli oliveti del -2,4% e per alcune tipologie di frutteto del –2,2%. In particolare, nelle aree del Versante meridionale dei monti Picentini si rilevano decrementi per i frutteti (-5%), mentre nell'Agro Nocerino il calo si evidenzia per gli agrumeti (-3%). Nell'area del Monte Alburno si rileva un incremento dell'1% dei prezzi dei terreni utilizzati per vigneti DOC e del 4% dei prezzi dei terreni

utilizzati ad oliveti. Nell'Alto Calore i prezzi calano del 3% per gli oliveti, mentre restano costanti per le altre tipologie di terreni; nelle Colline del Vallo di Diano si rilevano variazioni dei prezzi per i seminativi non irrigui (-1%) e per gli oliveti (-1%). Tutte le aree della Piana del Sele si rilevano variazioni dei prezzi unicamente per gli oliveti (-5%).

Nella provincia di *Benevento* si rilevano variazioni dei seminativi irrigui aumentano del 1,1%, così come diminuiscono i prezzi dei vigneti non DOC (-3,5%). Si assiste ad un calo, pari al 5%, per i vigneti non DOC, frutteti (-5%) nella zona dei Monti del Taburno e del Camposauro. Per quanto riguarda i seminativi irrigui, gli aumenti si rilevano per i terreni ubicati nelle Colline del Calore Irpino Inferiore (+2%). Un impulso positivo si evidenzia per gli oliveti, interessati da un rilevante aumento del 5% nelle Colline di Benevento, del 5% e nei terreni ubicati nella zona de nell'Alto Tammaro e Alto Fortore (+1%) e nei terreni ubicati nella zona dei Monti del Taburno e del Camposauro, mentre si assiste ad un decremento nella zona dei Monti del Taburno e del Camposauro e Colline del Calore e irpino inferiore (rispettivamente –2%). Nella provincia di *Avellino* si rilevano variazioni positive per i seminativi non irrigui (3,2%), per gli oliveti (+1,5%) e per i vigneti non DOC (0,9%) caratterizzati da un incremento dei prezzi medi dei terreni. In lieve diminuzione il mercato relativo ai seminativi irrigui (-1,8%), frutteti (-2,5%), vigneti DOC (-2,9%) mentre non subiscono variazioni le altre colture permanenti. Nell'Alto Cervaro, i prezzi dei terreni destinati a seminativi non irrigui sono interessati da una significativa variazione positiva (+5%). Nel Monte Partenio e Pizzo D'Alvano si nota un decremento delle quotazioni per i vigneti DOC (-2%) e per i frutteti (-3%). Nell'alto Calaggio e Alto Ofanto si registra una variazione negativa per i prezzi medi dei seminativi non irrigui (-2%), mentre tutte le altre colture non subiscono variazioni. Nell'Alto Sabato aumentano del 10% i prezzi dei terreni destinati a frutteti e vigneti DOC, e del 5% per gli oliveti. I territori dell'Alto Sele e Alto Calore Irpino, sono caratterizzati da un incremento delle quotazioni per i frutteti del 10%. Restano invariati i prezzi dei terreni nelle altre zone dell'Avellinese.

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, scaturita della guerra russo-ucraina, continua a manifestare i suoi effetti sul settore agricolo determinando scarsa liquidità e difficoltà di accesso al credito, da parte degli agricoltori professionali.

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 intervento SRD0 e SRD13 2.1 del CSR 2023-2027; si tratta, infatti, di un beneficio non cumulabile con le risorse del PSR/CSR.

Nel corso del 2025, il rapporto tra domanda e offerta è rimasto in sostanziale equilibrio. Relativamente ai terreni marginali, si rileva una diminuzione dei prezzi, riconducibile a una elevata offerta 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 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. Nelle zone del Matese sud-occidentale, invece, si riscontra una prevalenza di domanda dei terreni in vendita. Si registrano ricadute sul mercato fondiario per i terreni

marginali dovute agli interventi SRD0 e SRD13 del CSR 2023-2027, condizionandone i prezzi e, in alcuni casi, alimentando l'offerta, in quanto la superficie condiziona la possibilità di accesso alle suddette misure.

Nella provincia di Avellino emerge una crescita, in tutti i terreni agrari, dell'offerta considerato la vocazione colturale della zona da parte di imprenditori agricoli al fine di aumentare la propria azienda.

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.

4. Tipo di operatori

La domanda dei fondi agricoli proviene principalmente 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, continua a essere fortemente influenzato dalle opportunità offerte dagli strumenti di sostegno del Complemento di Sviluppo Rurale, in particolare dagli interventi previsti dal CSR 2023/2027 della regione Campania, tra cui SRE02 - Insediamento nuovi agricoltori, e SRD03 - Investimenti nelle aziende agricole per la diversificazione in attività non agricole. Ciò testimonia la capacità di adattamento e la resilienza dei giovani imprenditori agricoli, che continuano a investire nel settore nonostante il contesto economico complesso.

La domanda è alimentata anche da piccoli agricoltori, spesso titolari di aziende a conduzione familiare, interessati ad acquisire superfici confinanti rese disponibili dalla cessazione di attività agricole limitrofe. Tali acquisizioni consentono di migliorare l'efficienza aziendale e contrastare la frammentazione fondiaria che caratterizza ampie aree del territorio regionale.

L'offerta continua a provenire da coltivatori in pensione che dismettono la propria attività e poco propensi a sostenere 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 che si è accentuato negli ultimi anni a causa della crisi economica legata inizialmente all'emergenza sanitaria, in seguito all'aumento dei costi di produzione in conseguenza al conflitto Russia-Ucraina 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 finanziare ed organizzative che il tessuto agricolo campano, per la sua peculiare frammentazione, sovente non è in grado di garantire, pertanto. Di conseguenza, l'accesso al credito continua a rappresentare uno dei principali ostacoli all'espansione fondiaria e agli investimenti strutturali nel settore agricolo regionale.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

In Campania si conferma una certa vivacità del mercato fondiario nelle aree a prevalente vocazione rurale, mentre nelle zone maggiormente urbanizzate, in particolare quelle del Napoletano, si osserva 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. Le opportunità di sostegno pubblico previste dalla

programmazione regionale rappresentano infatti un importante incentivo alla valorizzazione economica e ambientale di queste aree.

Nelle aree del Casertano, in cui le aziende bufaline sono costrette ad una riorganizzazione dell'attività, causate dalla brucellosi, si sta diffondendo l'agrivoltaico che consente l'integrazione tra l'attività agricole e la produzione energetica. L'agrivoltaico, 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.

L'interesse per le energie rinnovabili è destinato a incidere ulteriormente sulle dinamiche del mercato fondiario regionale. La Regione ha previsto, nell'attuale 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.

L'attuale programmazione CSR 2023-27 rappresenta un elemento di continuità rispetto ai risultati 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.

Permangono tuttavia alcune criticità legate all'instabilità del contesto economico e geopolitico internazionale. Dopo gli effetti della pandemia da Covid-19, il settore agricolo ha dovuto fronteggiare ulteriori difficoltà connesse alle tensioni sui mercati internazionali, all'aumento dei costi di produzione e all'incertezza economica globale. Nonostante ciò, i testimoni qualificati intervistati evidenziano una diffusa fiducia nelle prospettive del comparto agricolo regionale e ritengono che la combinazione tra sostegno pubblico, innovazione, ricambio generazionale e nuove opportunità legate alla transizione energetica possa continuare a sostenere il mercato fondiario campano nel medio periodo.

PUGLIA

di Donato Carone e Riccardo Mirra

1. Quadro generale

Un moderato incremento dei valori fondiari riscontrata negli anni precedenti si conferma anche per il 2025 anche se di un modesto +0,9%, come dato medio regionale. Questo risultato, quasi insperato, è comunque inferiore all'inflazione generale certificata (indice Nic) che è stata del +1,5% ed è stato ottenuto solo grazie ad un mercato rimasto tonico nelle RA (regioni agrarie) pianeggianti della provincia Barletta-Andra-Trani (BT) ed alcune immediatamente contigue. Il volume degli scambi nelle 38 Regioni agrarie indagate risulta in calo nel 47% dei casi, in aumento per l'11% e invariato nel resto. Dagli stessi emerge come nel 44% dei casi l'offerta è superiore alla domanda e solo nel 22% avviene il contrario. In tutte le restanti RA la tendenza è ad un arretramento dei valori o ad un blocco.

L'annata agraria 2025 in Puglia, ancora condizionata dalle crisi internazionali in atto, da un punto di vista climatico ha avuto un decorso meno irregolare rispetto a quelle precedenti e, a parte situazioni locali, si è caratterizzata solo per una siccità estiva prolungata difficile da tamponare per la scarsità di riserve idriche disponibili. In conseguenza di ciò la produttività delle colture è stata quasi sempre nella media con caratteristiche di buona qualità per frutta, vite e olivo. Tale qualità solo in alcuni casi (olivo) si è tradotta in prezzi interessanti.

Si continuano a rilevare una serie di problematiche: aumento prezzi dei mezzi tecnici, difficoltà di reperimento della manodopera, difficoltà di sbocco in alcuni mercati per i prodotti agricoli. Solo i prezzi dei prodotti energetici si sono ridotti in maniera significativa.

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 leggeri incrementi di prezzi, solo le aree di pianura del basso Tavoliere e della BT (valle dell'Ofanto). A seguito dei problemi legati al pesante mercato dei prodotti vitivinicoli in essere da 2-3 anni, si assiste ad una generale contrazione dei valori per le aree viticole da vino che avevano movimentato il mercato negli anni precedenti.

Inizia a scemare l'interesse per le aree collinari destinate a colture estensive e cerealicole per lo squilibrio tra prezzi dei prodotti in calo e costi di produzione in aumento, oltre che per andamenti stagionali molto altalenanti che ne aumentano il rischio di impresa.

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 e i vigneti da vino del Salento 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 oggetto di un buon interesse legato anche agli ottimi prezzi dell'olio delle ultime annate che ha mostrato cedimenti solo a fine 2025. Di contro troviamo gli oliveti salentini ormai disseccati per i quali i prezzi di mercato, ormai molto bassi restano appiattiti su tali livelli. Qualche piccolo segnale di ripresa si rileva in conseguenza del processo di reimpianto che sta, anche se lentamente, proseguendo. 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 e altri con fondi pubblici. Per questi ultimi i fondi messi a disposizione sono comunque al momento insufficienti per fare fronte ad una emergenza di carattere epocale. Per il piano di rigenerazione olivicola, per esempio, a fronte di oltre 8.000 domande presentate negli anni precedenti sono risultate finanziabili ad oggi poco meno della metà (compresi i circa 40 milioni di euro messi in campo nel 2024). 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. Altri 20 milioni sono stati finanziati dal CSR nel corso del 2025 (fondi già messi a bando con lavori da eseguire) e nel 2026 il piano di rigenerazione olivicola ha messo a disposizione altri 30 mln. Altre iniziative vengono messe in campo da Comuni e associazioni private. Tra le due aree precedentemente descritte c'è una fascia cuscinetto che avanza, dove l'infezione non è ancora arrivata ma inizia a fare paura e produrre i primi effetti negativi anche 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. Inoltre, nelle aree suscettibili ai nitrati la proroga o una nuova concessione all'emungimento di acqua dalla falda può essere richiesto solo dalle aziende in biologico o integrato.

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 ma non solo, che hanno partecipato ai bandi regionali del PSR (sottomisura 6.1) che prevedono investimenti anche nel fattore terra. Nel 2025 c'è stato un bando attivo con 14 milioni di disponibilità.

Molto controversa l'influenza della produzione di energie alternative sui suoli agricoli. Molte delle iniziative intraprese (eolico, agrivoltaico, ...) 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 2025 la provincia di *Foggia* ha registrato un incremento dei valori fondiari (+1,6%). A questo risultato si perviene per apprezzamenti nelle aree di pianura, e soprattutto nell'Alto e Basso Tavoliere dove le condizioni pedo-climatiche consentono un'ampia diversificazione colturale. Nel caso dei seminativi sono ricercati soprattutto quelli irrigabili e in misura minore quelli asciutti di bassa collina. Quelli dell'alta collina o montani del sub Appennino sono in calo. Nell'ultimo periodo gli oliveti hanno retto o si sono leggermente apprezzati. Nell'area Garganica l'attività agricola vive e resiste in sinergia con quella turistica e per questo le quotazioni reggono.

Per la provincia di *Bari* l'andamento ha subito un'inversione di tendenza rispetto al recente passato segnando una tendenza negativa (-0,8%). Il decremento interessa tutte le tipologie di destinazione tranne i seminativi irrigui e l'uva da tavola in leggero apprezzamento (+1,2 e +2,1%). Anche per gli oliveti la fase di apprezzamento evidenziata negli ultimi 2-3 anni si è interrotta (-0,9%).

Anche in provincia di *Taranto* i valori medi hanno subito una riduzione (-1,3%). Il dato è la conseguenza della crisi nel settore viticolo iniziata già lo scorso anno. Anche i seminativi asciutti, gli incolti ad uso zootecnico e gli oliveti, hanno subito decrementi superiori alla media.

Nella provincia di *Brindisi* si conferma la tendenza negativa degli anni precedenti anche se il deprezzamento medio è di solo -0,1%. Anche qui i cali più significativi riguardano i terreni vitati (-0,8-1%) mentre è stabile tutto il resto.

Anche nel *Leccese,* dopo una stasi dell'ultimo anno i valori riprendono a calare (-1,3%) interessando un po' tutte le tipologie e i seminativi asciutti, oliveti e vigneti in particolare. 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.

La BT si conferma un'area molto dinamica per l'attività agricola in generale e anche per il mercato fondiario. L'incremento medio dei valori fondiari si attesta al +4,5% trainato in particolare dagli incrementi dei seminativi per ortaggi, frutteti, vite da tavola e oliveti. Stabili i valori dei seminativi asciutti delle aree collinari interne.

3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Salvo poche aree di pregio (Alto e Basso Tavoliere, 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 e di grossi investitori extra agricoli.

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 soprattutto se 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 frammentati e spesso di scarso interesse da parte dei potenziali acquirenti, salvo se confinanti.

Non riprende l'apprezzamento atteso dei territori olivicoli salentini, interessati dalla epidemia Xylella malgrado la messa in campo di politiche nazionali e regionali che hanno iniziato a stanziare risorse per una ricostruzione del patrimonio olivicolo e il palesarsi di altri utilizzi alternativi.

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. Un fenomeno emergente interessa gli agricoltori o imprenditori agricoli in età matura che non riescono a seguire più la gestione dei fondi in quanto

per non restare soli raggiungono i figli emigrati in precedenza. I piccoli agricoltori, quasi sempre part-time, sono costretti ad operare con un numero crescente 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. Permane, ma si affievolisce, l'interesse di investitori extra-agricoli 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 alcuni casi rari 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/CSR, quale la mis, 6.1 che nel 2025 ha visto un nuovo bando. 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. La Banca della Terra con la quale vengono messi all'asta fondi nella disponibilità dello stesso Ente o di altre istituzioni pubbliche. Con questo intervento lodevole e da sviluppare, al momento non si rilevano effetti concreti sul mercato fondiario per l'esiguità (nel 2025 in Puglia circa 1.000 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. Sempre da Ismea viene gestito lo strumento "Generazione Terra" che finanzia (45 mln la dotazione per le regioni del Sud del bando di fine 2024) 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.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

La crisi economica conseguente ai vari conflitti e tensioni internazionali ha 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 (dazi USA). 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 2025 in particolare si è assistito ad un decorso estivo molto siccitoso affrontato con scarsissime disponibilità di acqua negli invasi. Il Consorzio per la Capitanata, dove ricadono la maggior parte delle superfici irrigate della Puglia, non ha erogato acqua in buona parte dei territori serviti. Queste problematiche vanno ad incidere in maniera diversa sul mercato fondiario dei vari settori produttivi. Quelli più penalizzati, oltre a destare poco interesse da parte di eventuali investitori, sono gravati da una scarsa liquidità delle aziende agricole già impegnate.

L'estate siccitosa ha colpito soprattutto le colture arboree e gli ortaggi estivi con decrementi di produzione e/o aumento di costi per l'irrigazione di soccorso quando è stato possibile. Di contro le scarse precipitazioni hanno in genere inciso positivamente sulla qualità dei prodotti, uva da vino in primis, ma in genere non premiata dai prezzi. Solo l'olivo ha vissuto un'altra annata positiva con scarsi attacchi di mosca, buone rese e prezzi soddisfacenti per buona parte della raccolta e cedenti nelle fasi finali (dicembre/gennaio).

Il settore zootecnico, con un vistoso e improvviso calo dei prezzi del latte è ritornato ad essere in grave sofferenza. Molte piccole aziende chiudono e quelle più grandi e strutturate vi subentrano solo nella gestione dei fondi con abbandono delle strutture. 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 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 agrituristico 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 disseccati si presta ad un cambio inesorabile di destinazione del territorio. Al momento il reimpianto con varietà resistenti è limitato dalla scarsità di risorse e di acqua irrigua necessaria per i nuovi impianti.

6. Aspettative future del mercato

Dall'analisi dei risultati dell'indagine 2025 fatte emerge un quadro tendenzialmente pessimista per il futuro con un leggero aumento dell'offerta e riduzione della domanda. La crisi economica post pandemica e le conseguenze dei conflitti bellici e commerciali in atto stanno avendo forti impatti anche sul settore agricolo e nello specifico anche sul valore fondiario. Sicuramente le difficoltà sono legate a una serie di fattori, tra i quali la forte volatilità dei prezzi, l'aumento sproporzionato dei costi di produzione (concimi, mezzi meccanici e di difesa), il ridimensionamento o completo embargo di alcuni mercati esteri, la difficoltà di circolazione delle merci (dazi americani) e il 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 e spiragli negativi si intravedono anche per l'importante settore olivicolo.

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 spera che con la nuova programmazione del CSR si ritrovi il passo (le prime misure sono partite nel 2024/25). Nel settore olivicolo, oltre ad un ritorno aggressivo della concorrenza dei prodotti esteri si fanno i conti con l'epidemia da Xylella che rallenta ma non si ferma, anche se per fortuna nel Salento si è iniziato a reimpiantare oliveti razionali nelle aree più vocate con le varietà tolleranti.

BASILICATA

di Teresa Lettieri, Tommaso Potenza, Anna Lucia Romaniello

1. Quadro generale

L'andamento del mercato fondiario, nel 2025, ha restituito una situazione sostanzialmente invariata, rispetto all'anno precedente, per entrambe le province di Potenza e Matera, connotate tuttavia, da alcuni caratteri distintivi. Nel Potentino si è osservata una maggiore movimentazione dell'offerta dei terreni in alcune aree (Alto Sinni, Medio Sinni e Alto Bradano), confermando per il restante territorio provinciale una sorta di continuità con quanto registrato nel 2024. Il territorio del Materano ha mostrato il consueto e lieve dinamismo nell'area del Metapontino, della Collina Materana e anche della Collina di Irsina e dell'Alto Bradano, dovuto più ad un moto altalenante tra domanda e offerta, piuttosto che ad una evidente vitalità delle compravendite, invariate o al limite, poco più numerose in alcune zone.

In termini di valore fondiario, il territorio regionale è stato percorso da un trend negativo che, a seconda delle colture e delle diverse aree, ha oscillato tra lo 0% e il -3%, da attribuire, come si vedrà in seguito, a motivazioni diverse (soprattutto, crisi idrica e andamento del quadro macroeconomico regionale[34]). Nella provincia di Potenza a fronte di una stabilità dei prezzi generalizzata (ad eccezione dei Vigneti Doc del Vulture dove si è rilevato un incremento delle quotazioni), le rispettive regioni agrarie hanno segnalato la diminuzione maggiore, seppure moderata, su seminativi irrigui, orto-floricole-vivai, vigneti DOC e frutteti (con punte del -5% per seminativi irrigui e vigneti DOC delle Colline del Medio Sinni). Nel Materano, invece, dopo i seminativi irrigui, in moderata diminuzione pressoché ubiquitaria sul territorio provinciale, le orto-floricole e i vivai, i frutteti e i vigneti DOC hanno registrato le variazioni maggiori dei valori fondiari, distribuiti in maniera irregolare e variabile nelle diverse aree. L'area del Metapontino, pur interessata dalla crisi idrica, è stata oggetto di un monitoraggio più attento, finalizzato a limitare gli effetti negativi sulle diverse tipologie di coltivazioni e fasi colturali. In tale contesto, hanno contribuito positivamente la diffusione di sistemi irrigui avanzati e l'utilizzo di strumenti di supporto all'irrigazione (ad esempio Irriweb[35] e Irriframe[36]), gestiti da ALSIA e dal Consorzio di Bonifica. Pertanto, le dinamiche osservate nel 2025 mostrano alcuni elementi di discontinuità rispetto al passato e rispetto al resto delle altre aree: nei dati emergono infatti situazioni in cui i valori fondiari dei seminativi irrigui risultano meno dinamici rispetto al passato, mentre comparti come le ortofloricole evidenziano andamenti apparentemente positivi e più sostenuti.

[34] Studio della Banca d'Italia sulle Economie Regionali: L'Economia della Basilicata 2025 - rapporto annuale - giugno 2026. "*Nel 2025 l'economia della Basilicata ha ristagnato, risentendo soprattutto dell'andamento negativo del comparto industriale. Secondo l'indicatore trimestrale dell'economia regionale (ITER) sviluppato dalla Banca d'Italia, l'attività economica si è ridotta dello 0,2 per cento a prezzi costanti, a fronte di una crescita, seppur lieve, registrata nel Mezzogiorno e nella media nazionale (rispettivamente 0,7 e 0,5 per cento).*"

[35] IrriWeb è un servizio agrometeorologico regionale progettato per ottimizzare l'irrigazione agricola e calcolare i volumi d'acqua necessari. Il servizio, nato storicamente in diverse regioni italiane come la Basilicata e il Veneto, si basa su modelli di bilancio idrico per consigliare agli agricoltori il momento esatto dell'intervento irriguo e la quantità d'acqua corretta, evitando sprechi

[36] Irriframe è un progetto ANBI (Associazione Nazionale Consorzi di gestione e tutela del territorio e acque irrigue), il coordinamento tecnico-agronomico è del CER (Consorzio per il Canale Emiliano Romagnolo). Con il Servizio IRRIFRAME, l'ANBI ed i Consorzi di Bonifica forniscono assieme all'acqua tutte le informazioni per un suo uso oculato ed efficiente, con l'obiettivo di giungere a consistenti risparmi d'acqua mantenendo elevata, od addirittura migliorando, la produttività delle colture.

Secondo i testimoni intervistati, anche per il 2025, è confermata una generale condizione di equilibrio, caratterizzata sia dalla richiesta che dalla disponibilità di seminativi per entrambe le province lucane. Tuttavia, anche per altre colture, come ad esempio, prati, bosco, orticole e pascolo per il Potentino, e agrumeti, ortive, fragole, vigneti e olivi nel Materano, è stata rilevata una certa variabilità delle compravendite. Oltre alla domanda di terreni, richiesti in vista dei bandi pianificati sul primo insediamento dell'attuale programmazione del CSR 2023-2027 (è stato pubblicato il primo bando "Insediamento giovani agricoltori, SRE01" a dicembre 2023, un secondo bando per "l'avvio di nuove imprese connesse alla silvicoltura SRE03" del 28 marzo 2024 ed un terzo bando per "l'Insediamento di nuovi agricoltori non giovani SRE02" il 5 agosto 2025) e alla necessità di aumentare la superficie aziendale per i titoli PAC, si è affermata la crescente tendenza all'acquisto (in particolare di aziende cerealicole e foraggere, boschi alto fusto, pascoli) per l'ampliamento delle superfici da parte di aziende di dimensioni significative e dirette protagoniste del mercato (compresi i contoterzisti per i medesimi motivi di ampliamento della SAU ed al fine di consentire una piena utilizzazione del proprio parco macchine ottimizzandone i costi fissi). Scelta motivata sia dalla necessità di realizzare magazzini di stoccaggio e lavorazione dei prodotti agricoli (Pianura di Metaponto), sia di accorpare (per aziende boschive e cerealicole zootecniche dell'Alto Basento) disponendo dell'offerta dei proprietari (eredi) non interessati all'attività agricola. In termini generali, la diminuzione degli aiuti comunitari, verificatasi nell'ultima programmazione, ha "costretto" le aziende ad aumentare la superficie aziendale per compensare la perdita reddituale e per migliorare il proprio potere contrattuale sui propri mercati di riferimento, seppure gli stessi sostegni PAC rappresentino sempre più di frequente e per molti una vera e propria contabilità di "appoggio", costruita attraverso una scelta puntuale dei vari interventi così da rappresentare una entrata certa, capace di fronteggiare le difficoltà produttive e di mercato e di mantenere attivo un tessuto imprenditoriale agricolo in evidente contrazione, anche a scapito della vocazionalità agricola dei vari ambiti di territorio

La casistica delle richieste ha compreso anche i terreni impiegati per diversificare le diverse produzioni oppure per sostenere temporaneamente il reddito aziendale a seguito all'estirpazione di vecchi impianti (Pianura di Metaponto). In continuità con l'anno precedente ed evidenziando fenomeni in crescita sempre più definiti, sulle richieste di superficie agricola hanno inciso:

- l'espansione sul territorio di importanti gruppi esteri nell'ambito delle energie rinnovabili, tra agrivoltaico, eolico e biomasse (Montagna di Avigliano e Muro Lucano, Alto Basento, Alto Sinni, Colline di Irsina – Colline Alto Bradano, Pianura di Metaponto, Colline di Matera, Colline Basso Sinni, Medio Basento, Versante settentrionale del Pollino);
- l'andamento dei prezzi e dei costi dei prodotti (Pianura di Metaponto, Collina Materana);
- l'ampliamento della domanda di superfici boschive motivate dalle crescenti richieste di legna da ardere e cippato per soddisfare le centrali a biomasse vergini (Alto Sinni, Versante settentrionale del Pollino)
- la necessità di incrementare le superfici pascolabili (versante settentrionale del Pollino);
- il rinnovato interesse per l'olivicoltura che ha recuperato, in alcune zone (Medio Basento), vecchi impianti sostenuti dalla meccanizzazione di alcune operazioni come la raccolta;
- l'interesse di professionisti (notai, medici, avvocati, farmacisti), di banche /società finanziarie (Colline di Irsina - Colline Alto Bradano-Collina di Matera) e di imprenditori agro-alimentari come investimento fondiario (e integrazione filiera).

Non meno importante e sempre più incombente come criticità ormai strutturata e particolarmente avvertita nell'agricoltura lucana, è risultata la scarsità di risorse idriche, diffusa

su tutto il territorio regionale (ed in maniera più sensibile nel Metapontino) che si è tradotta nella richiesta di fondi provvisti di vasche, pozzi artesiani e di strutture adibite al recupero di acqua dal sottosuolo. In termini generali, la questione climatica è stata segnalata di frequente, tra le cause dell'abbandono/allontanamento della pratica agricola nelle zone più marginali ed interessate dal fenomeno della "desertificazione", spesso determinante sulle scelte imprenditoriali e probabilmente da monitorare quale elemento da valutare per le compravendite future (Pianura di Metaponto, Alto Bradano ed in generale in tutte le aree irrigue più interne della regione).

Sull'offerta di terreni invece hanno pesato:

- la cessazione della pratica agricola, soprattutto delle aziende più piccole e in grave affanno per motivazioni diverse, condotte da capi-azienda prossimi alla quiescenza o da eredi occupati in settori extra-agricoli e non interessati a proseguire l'attività;
- 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 e il costante spopolamento delle aree marginali che ha orientato verso altre attività lavorative;
- i reinvestimenti in altri beni ed in alcuni casi, invero ormai sporadici;
- la questione climatica, responsabile delle crescenti incertezze produttive e, soprattutto della riduzione delle alternative colturali e della capacità delle imprese di sviluppare produzioni ad alto reddito.

In tale scenario appare irrilevante o comunque non dirimente l'impatto dell'inflazione tra le cause principali del trend registrato che, anche nel 2025, è stata motivata come effetto speculativo "costruito" seppure tangibile, sul perdurare degli eventi pregressi (ad esempio, guerra Ucraina e incremento costi energetici e materie prime)

Vale la pena segnalare che i terreni destinati a pascolo, trainati nel 2021 da una domanda dominante in Collina Materana e Medio Basento a causa della scadenza dei contratti ventennali di fitto, si sono gradualmente assestati in seguito alla forte riduzione del numero dei capi allevati. Nel Medio Basento la contrazione delle aziende zootecniche ha determinato lo stallo della domanda di pascoli, mentre nell'Alto Sinni ne è stata rilevata una ripresa.

Nel Metapontino si è avuto una inversione di tendenza, rispetto agli anni precedenti, nella richiesta incalzante di seminativi irrigui, soprattutto per il perdurare della crisi idrica che se pur fronteggiata attraverso un attento monitoraggio finalizzato a limitare gli effetti prioritariamente sulle colture di pregio e più redditive, sostenuto dalla diffusione di sistemi irrigui avanzati e di supporto all'irrigazione, indirizzando, pertanto, la domanda sui terreni adibiti a colture ortofloricole.

Questo è un nuovo fenomeno che solo i prossimi eventi potranno o meno confermare. Infatti, è presumibile che l'accelerata del percorso avviato già da tempo per il conseguimento del marchio "Fragola della Basilicata IGP" ottenuto lo scorso 5 novembre 2025[37] abbia spinto nel corso del tempo verso maggiori richieste di terreni irrigui, sebbene la domanda sembri riguardare anche nuovi impianti di frutteti (nuove varietà ad alto reddito di kiwi) e agrumeti.

Si ricorda, tuttavia, che il Metapontino, zona pianeggiante della provincia di Matera, continua a registrare una maggiore offerta di terreni 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

[37] https://agr.regione.basilicata.it/post/lalsia-motore-della-fragola-della-basilicata-igp/

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 settori 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[38], 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. Rispetto all'anno precedente, il volume di offerta e domanda è risultato generalmente invariato, seppure con una leggera prevalenza della prima in alcune aree.

2. Tendenza a livello territoriale

Gli scambi sul territorio regionale hanno continuato ad assestarsi su di una condizione di stabilità diffusa in maniera ubiquitaria e che, per entrambe le province di Potenza e Matera, si è sostanziata, seppure diversamente, in una leggera movimentazione delle compravendite. Nel *Potentino*, a fronte di un mercato sostanzialmente statico, l'offerta dei terreni, seppur limitata e in leggero aumento, si è orientata prevalentemente verso i seminativi, irrigui in particolare ma non solo, ai quali si sono aggiunte altre colture rappresentate da vigneti, oliveti, prati pascoli e bosco.

Nell'area *Materana* si è evidenziata una domanda, laddove presente, in lentissima crescita e rivolta in particolare a seminativi. Dove l'offerta ha mostrato una tendenza prevalente, è partita dai fondi frammentati e dai piccoli imprenditori agricoli con difficoltà economiche e/o prossimi all'età pensionabile senza ricambio generazionale. La pianura di Metaponto ha confermato una generale stabilità dei prezzi (pascoli, altre colture permanenti e bosco), con incrementi particolarmente significativi solo per le ortofloricole-vivai, ma per alcune categorie di terreni (seminativi irrigui e non irrigui, oliveti, prati permanenti, frutteti, agrumeti, vigneti DOC e da tavola), una lieve inversione di tendenza discendente dei valori ha caratterizzato il corso dell'anno, così come in diverse altre aree (Colline del Sauro e della Salandrella, Collina Materana, Medio Basento, Montagna tra Basento e Sauro).

La categoria dei pascoli, sensibilmente a rischio a causa della scadenza dei contratti di fitto non sempre rinnovati dai proprietari (Collina Materana e Medio Basento), ha riscontrato per alcune regioni agrarie una moderata diminuzione dei prezzi (Montagna di Avigliano e Muro Lucano, Montagna di Potenza, Alto Agri, Versante settentrionale del Pollino, Montagna Litoranea di Maratea, Colline del Vulture, Colline di Venosa, Colline dell'Alto Bradano, Colline del Medio Sinni, Montagna tra Basento e Sauro),

In sintesi, i terreni destinati ad ortofloricolo, 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.

[38] Le aree più interessate sono: 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.

3. Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche

Il rapporto tra offerta e domanda non ha rivelato andamenti diversi tra le due province di Potenza e Matera, sebbene i titoli PAC, abbiano condizionato significativamente le operazioni di compravendita. Infatti, si osserva una netta differenza tra i terreni con titoli 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 dai bandi ISMEA, senza tralasciare tuttavia il ruolo svolto da imprenditori agricoli non professionali interessati ad altre forme di investimento, tra i quali si sono distinti gli investitori stranieri nel settore dell'energia in evidente crescita (Montagna di Avigliano e Muro Lucano, Montagna di Potenza, Alto Basento, Collina Materana, Colline di Irsina, Colline Alto Bradano). Non sono mancati, tuttavia, a seconda delle aree (Collina Materana, Pianura di Metaponto, Medio Basento, Alta Val d'Agri, Alto Sinni, Versante settentrionale del Pollino, Montagna di Avigliano e Muro Lucano, Alto Basento e Alto Bradano, Pianura di Metaponto), gli imprenditori agricoli professionali che hanno acquistato per beneficiare di alcune opportunità, come nel caso delle quote pascolo, talvolta provenienti anche da fuori regione (Puglia, in particolare), o nell'intento di accorpare le proprie aziende acquistando terreni confinanti, se adeguatamente dotati di risorse irrigue considerata l'allarmante penuria di acqua irrigua nel 2025, ormai strutturata sul territorio lucano.

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", l'ottava edizione lanciata a ottobre 2025 da ISMEA[39] ha offerto all'asta n.1 terreno per un totale di ha 3,47 in provincia di Potenza e n.18 terreni per un totale di 579,24 ha in provincia di Matera. I testimoni intervistati hanno segnalato diverse difficoltà connesse alla tipologia dei fondi presenti, non sempre adeguata all'esercizio della pratica agricola, e, in alcune occasioni, alla loro reale fruibilità. Quest'ultima problematica è conseguenza di una mancata verifica delle reali condizioni dei terreni, rilevate solo attraverso analisi cartografica, e dall'assenza di una struttura di supporto che in Basilicata si tenta di costituire dall'approvazione della legge senza risultati ad oggi, concreti[40].

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 lo stato perdurante di crisi ormai irreversibile della propria azienda e delle difficili condizioni del comparto agricolo, (in particolare orto-frutticolo, Pianura di Metaponto) 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;

[39] https://www.ismea.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/13435

[40] 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/.

- giovani imprenditori, nuovi imprenditori non giovani e nuove imprese connesse alla silvicoltura che hanno programmato l'adesione all'intervento del primo insediamento del CSR (SRE01-SRE02-SRE03);
- investitori stranieri e non nel settore energetico sempre più ubiquitari sul territorio regionale; banche e società finanziarie;
- contoterzisti;
- professionisti come medici, avvocati, notai a fini di investimento fondiario;
- imprenditori dell'agroalimentare per investimenti fondiari necessari a integrare la filiera.

E' stato inoltre segnalato, tra i fenomeni più frequenti, sia il "ritorno" di famiglie di origine lucana, appartenenti ai "migranti" di prima generazione trasferiti nelle regioni del Nord Italia, sollecitate dall'interesse per il settore agricolo perché in cerca di condizioni di vita meno stressanti, sia la stabilizzazione di giovani senza alcun tipo di legame con il territorio, intenzionati ad acquistare proprietà agricole per svolgere un'attività di tipo imprenditoriale , in particolare nei territori del Vulture-Melfese, sede di coltivazioni vitivinicole e olivicole di elevato pregio. 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, 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, riconosciuta lo scorso novembre 2025 con il 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 2025 abbia confermato la crescita del fotovoltaico a terra e di altre energie rinnovabili in zone diverse aprendo ad una possibile prospettiva, di aumento dei prezzi dei terreni. Sulla scia dei nuovi bandi del CSR Basilicata e, in particolare, dei bandi inerenti il primo insediamento (compresi i non giovani e le impresse connesse alla silvicoltura), si ipotizza una crescente richiesta di terreni da acquistare e il conseguente aumento delle quotazioni, seppure i condizionamenti climatici e la pressante necessità di risorse irrigue possa spingere verso un maggiore abbandono. Tale eventualità potrebbe rallentare o modificare le scelte dei giovani potenziali imprenditori agricoli orientati verso altri ambiti lavorativi e professionali a danno del processo di ricambio generazionale e delle sue opportunità. Alcune "sensazioni" avvertite sui territori, come nella Pianura di Metaponto, tuttavia, lasciano spazio alla ripresa degli acquisti da parte dei grandi imprenditori per le finalità già citate.

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 recente riconoscimento del marchio IGP della fragola, oltre ai nuovi impianti di frutteti e agrumeti che supererebbero gradualmente i limiti di una pratica produttiva ancora piuttosto "obsoleta".

L'influenza del mercato immobiliare residenziale si avverte maggiormente a ridosso dei comprensori urbani capoluoghi di provincia, Matera e Potenza, soprattutto nelle campagne di quest'ultima, 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 maggiormente 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 da parte dei consumatori. 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.

La richiesta di energie rinnovabili concorre, tuttavia, alla possibile dinamicità di mercato delle compravendite come la necessità di accorpare sempre di più le aziende, soprattutto per i grandi operatori agricoli al fine di ridurre i costi e realizzare strutture di trasformazione che consentano una maggiore valorizzazione dell'impresa agricola e rapporti diretti con il mercato. È altresì molto probabile che nel prossimo futuro possano assumere un'importanza crescente le Comunità energetiche (CACER e CER), costituite dalle imprese agricole unitamente alle istituzioni locali, ai cittadini, alle associazioni di diversa natura e ad altre piccole e medie imprese del territorio.

Le Comunità possono accedere a tre forme di vantaggio economico per una durata di 20 anni:

- una tariffa premio sull'energia condivisa che varia in base alla taglia dell'impianto e al prezzo di mercato dell'energia;
- una restituzione di alcune componenti tariffarie (come i costi di trasmissione) per l'energia consumata localmente, poiché questa non "pesa" sull'intera rete nazionale.
- l'energia immessa in rete e non condivisa può essere venduta al GSE a prezzi di mercato.

Per promuovere queste Comunità nei piccoli centri, è previsto un contributo a fondo perduto del PNRR fino al 40% delle spese ammissibili per la realizzazione degli impianti.

Il tema dei cambiamenti climatici, tanto più alla luce dell'emergenza idrica che ha aggredito con maggiore vigore il settore agricolo lucano anche nel 2025, è esploso delineando scenari di profonda incertezza che si aggiungono a quelli già noti ma, che in diverse aree del territorio lucano stanno aggravando il tema dell'abbandono della pratica agricola, nonostante i "nuovi" interessi per il territorio agricolo da parte di recenti investitori.

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 dalla programmazione in itinere post 2027.

CALABRIA

di Orlando Cimino e Andrea Arzeni

1. Quadro generale

Nel 2025, il valore della produzione agricola calabrese ha registrato una crescita moderata (+0,8%), inferiore alla media nazionale. L'andamento contenuto è stato in particolare causato dalla sfavorevole dinamica dei prezzi rispetto al 2024 (ISTAT, 2025). Anche le esportazioni agroalimentari, che rappresentano il 45% dell'export regionale (Banca d'Italia, 2026) sono cresciute del 10% così come i finanziamenti pubblici al settore hanno registrato una forte accelerazione (Arcea, 2025).

I prezzi dei terreni in Calabria non hanno però subìto variazioni apprezzabili rispetto al 2024. Il valore fondiario medio è pari a 12.500 euro/ha oscillando tra i 14.600 euro/ha di Reggio e i 9.600 euro/ha di Crotone. Questo valore varia in maniera più marcata tra i diversi tipi di coltura: 2.800 euro/ha per i pascoli, 18.200 euro/ha per gli uliveti e 11.700 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 50.000 euro/ha, 30.000 euro/ha e 26.100 euro/ha in aumento). Le variazioni annuali sono modeste restando tutte al di sotto dell'1%.

I testimoni qualificati intervistati hanno evidenziato un lieve dinamismo nel mercato dei terreni di pianura (seminativi irrigui e oliveti) e dei vigneti DOC. L'orientamento verso colture tradizionali di qualità, come olivo, vite e agrumi, determina una, seppur minima, vivacità delle compravendite. L'interesse per i terreni agricoli destinati a queste coltivazioni è legato alla crescente domanda di questi prodotti agroalimentari di alta qualità. 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 all'incertezza 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 regionale a causa della loro notevole liquidità 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 degli aranceti per l'industria con actinidia e melograni.

Per l'olivicoltura, settore di punta dell'agricoltura calabra, il 2025 è stato un anno nel complesso favorevole, con molti oliveti in fase di "carica" per cui il valore corrente della produzione è cresciuto di oltre l'8% (ISTAT, 2026). Questo l'andamento ha favorito un lieve aumento dei prezzi dei terreni influenzati anche da una serie di altri fattori, tra cui la capacità di garantire un rendimento stabile e affidabile nel lungo periodo.

Molti proprietari di oliveti gestiscono la produzione per uso personale o familiare, e raramente vendono i terreni. Inoltre, l'aumento dei costi legati all'energia, ai fertilizzanti e alla manodopera ha ridotto i margini di profitto, ostacolando l'acquisto di nuovi appezzamenti.

Va infine considerato che molti oliveti calabresi si trovano in zone collinari o montane, spesso coltivati con metodi tradizionali, privi di meccanizzazione o irrigazione efficiente: tutto ciò contribuisce ad abbassare il valore commerciale dei terreni, anche se l'olio prodotto è di buona qualità. A questo proposito il Piano olivicolo, approvato nel corso 2025, intende preservare le

peculiarità degli impianti tradizionali ma anche realizzarne di nuovi promuovendo l'innovazione di processo per la trasformazione dell'olio EVO.

Nel corso del 2025, il settore primario calabrese ha continuato a risentire degli effetti indiretti della conflittualità internazionale e della volatilità dei mercati che hanno impattato sui prezzi delle materie prime. Sebbene i comparti a forte consumo energetico, come il manifatturiero e i trasporti, siano stati i più colpiti, anche le imprese agricole hanno dovuto affrontare un significativo aumento dei costi dei fattori produttivi. Tra gli elementi più penalizzanti per le aziende agricole locali si segnalano i rincari dei mezzi tecnici essenziali, come fertilizzanti, sementi e mangimi zootecnici, seppure in maniera meno marcata rispetto all'anno passato. L'aumento dei costi energetici ha avuto un impatto diretto sulle lavorazioni agricole, sull'irrigazione e sulla trasformazione dei prodotti, gravando ulteriormente sui bilanci aziendali.

A compensare questa congiuntura negativa, nel 2025 c'è stata una ripresa dei finanziamenti per gli interventi programmati nel CSR 2023–2027. Questa situazione ha in parte attenuato i fabbisogni di liquidità delle aziende agricole, che riducono la capacità di pianificare investimenti, limitando di fatto le opportunità di ammodernamento delle strutture e l'adozione di pratiche più sostenibili e competitive.

2. Tendenze a livello territoriale

Il mercato fondiario regionale rispecchia questo contesto di luci e ombre con valori generalmente in modesta crescita alternati a situazioni territoriali in leggera contrazione.

In provincia di *Reggio Calabria*, il valore degli agrumeti resta invariato malgrado le difficoltà incontrate dai produttori di bergamotto che lamentano un calo della redditività causato anche da una espansione probabilmente eccessiva delle piantagioni. In lieve aumento invece le quotazioni degli uliveti grazie alla domanda sostenuta di EVO a fronte di un'offerta in contrazione a causa delle avverse condizioni climatiche. L'aumento dei valori fondiari è stato più marcato nella Piana di Rosarno, areale particolarmente vocato all'olivicoltura.

Nella provincia di *Vibo Valentia*, i valori agricoli dei terreni sono aumentati di poco specie i seminativi irrigui, le ortofloricole e i frutteti. Lungo la costa e nell'entroterra si mantiene forte la pressione urbanistica e della criminalità, che impone prezzi di vendita molto elevati, escludendo così dal mercato gli agricoltori.

Nella provincia di *Cosenza*, i valori agricoli dei terreni sono stabili in tutte le regioni agrarie, compresa la piana di Sibari e l'altopiano della Sila. Il valore dei terreni investiti a limone nel comune di Rocca Imperiale, ai confini con la Basilicata, non è aumentato, nonostante la presenza del prodotto certificato Limone di Rocca Imperiale IGP, la cui superficie investita è pari a poco più di 100 ettari. Tale superficie, troppo esigua, non ha inciso sul valore complessivo della coltura. 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 ciò non ha comportato variazioni nel valore dei terreni destinati alla coltura.

La provincia di *Catanzaro* non presenta variazioni significative del valore dei terreni sebbene nel complesso si evidenzia una leggera diminuzione del -0,6% imputabile al calo delle quotazioni dei terreni destinati ad uliveti.

Il valore medio dei pascoli non supera i 2.800 euro/ha, ad eccezione della provincia di Cosenza, dove si sfiorano i 5.000 euro/ha nella Sila. Gli oliveti vengono scambiati per cifre che variano mediamente tra 11.000 e 28.000 euro/ha, mentre gli agrumeti oscillano tra 19.000 e

68.000 euro/ha. I seminativi irrigui presentano valori medi pari a 10.000 euro/ha, con oscillazioni tra il prezzo più basso della provincia di Reggio Calabria (4.400 euro/ha) e quello più alto della provincia di Cosenza (20.500 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 2025 il volume di compravendite è rimasto invariato e il mercato fondiario risulta in sostanziale equilibrio sebbene continui a prevalere la domanda di terra da parte dei giovani agricoltori, anche grazie ai nuovi bandi del CSR 2023-2027. L'Osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) ha rilevato alcuni flussi di compravendita più consistenti sulla costa ionica della provincia di Cosenza e nel Crotonese.

I giovani imprenditori puntano in particolari ai terreni vocati per le produzioni di qualità, in particolare biologiche, mentre molti agricoltori che hanno riottenuto la terra ma non i titoli sono alla ricerca di affitti o nuove assegnazioni. Le organizzazioni agricole rilevano un cambiamento nelle strategie: si sta tentando di sostituire il premio della Domanda Unica del I pilastro (spesso inferiore a 250-300 €) con i premi delle misure a superficie del II pilastro. In Calabria sono ancora pochi gli agricoltori che devono dimostrare di essere agricoltori attivi; pertanto, alcune misure del CSR (come biologico o integrato) risultano più vantaggiose perché non richiedono tale requisito e offrono premi mediamente più elevati.

Gli interventi volti alla modernizzazione delle aziende agricole sono particolarmente apprezzati, ed in particolare gli investimenti per l'agricoltura di precisione e le tecnologie per l'efficienza irrigua anche per aumentare la resilienza climatica oltre a migliorare la redditività dei terreni.

Anche se non ci sono tipologie di terreno particolarmente richieste, diversi fattori influenzano le preferenze degli acquirenti:

- i seminativi in pianura (specialmente irrigui, adatti alle coltivazioni ortive o alla riconversione dei frutteti o agrumeti) risultano i più ricercati;
- gli oliveti in collina rimangono apprezzati;
- i pascoli in montagna sono sempre più richiesti grazie alla possibilità di accedere ai contributi per la zootecnia biologica;
- nella piana di Sibari e in quella di Gioia Tauro prosegue la tendenza ad introdurre colture nuove come il kiwi. Cresce anche la domanda di superficie boschiva, grazie ai possibili finanziamenti per la produzione di biomassa che ha incrementato il valore dei boschi cedui.

Sul fronte della PAC, in particolare per i pagamenti diretti del I Pilastro, sono state introdotte novità legate al processo di convergenza. L'obiettivo è garantire un sostegno più selettivo e distribuito, uniformando il valore del pagamento di base per ettaro. Tuttavia, permangono differenze nell'attribuzione dei titoli, legate ai valori storici originari:

- nel 2015, la Calabria presentava valori medi del pagamento base nettamente superiori alla media nazionale. Con il processo di convergenza, questi sono stati ridotti per innalzare quelli sottosoglia.
- tra il 2015 e il 2020, il pagamento base complessivo in Calabria è sceso da meno di 160 milioni a poco oltre 109 milioni di euro (-31%); il valore unitario medio è passato da 425 €/ha a 300 €/ha, e da 380 €/titolo a circa 270 €/titolo (Pupo D'Andrea, in Castellotti, 2022).

- la media nazionale si attesta attorno a 164,12 euro/ha (Informatore agrario n. 11/2023), con un nuovo valore soglia minimo previsto pari a 139,5 euro/ha che dovrà essere raggiunto nel 2026 (Informatore agrario n. 11/2023).

Malgrado questo, alla conclusione del processo di convergenza, il sostegno PAC per le aziende calabresi risulta ancora superiore alla media nazionale. Nel 2015 il valore medio dei titoli in Calabria era superiore del 73% rispetto alla media nazionale; nel 2020 la differenza si è ridotta al 37%.

I maggiori livelli dei pagamenti regionali derivano dalla prevalenza, tra gli orientamenti produttivi, dell'olivicoltura, che nel 2015 presentava uno dei più elevati valori medi unitari. Di conseguenza, questo è il settore maggiormente colpito dalla convergenza, subendo un dimezzamento degli aiuti. Inoltre, la Calabria non presenta una significativa incidenza di quegli ordinamenti produttivi che traggono beneficio dal processo di convergenza, vale a dire la vitivinicoltura e la 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 particolarmente diffusa.

La Banca d'Italia ha rilevato una forte contrazione dei prestiti erogati per acquisto di immobili rurali (-55%) contrapposti alla crescita per l'acquisto di fabbricati (48%) e macchine (19%). Anche le consistenze presentano un segno negativo segnale di una scarsa apertura al credito probabilmente dettata da un contesto economico ancora troppo turbolento. Infine, l'ISMEA segnala che attraverso la Banca nazionale della terra nel 2025 sono stati oggetto di compravendita circa 190 ettari di terreni per un valore complessivo di oltre 600 mila euro. L'ottava edizione della Banca nazionale, avviata alla fine del 2025, mette a disposizione 43 terreni in Calabria per una superficie complessiva di quasi 1.300 ettari.

4. Tipo di operatori

Le categorie più attive nelle transazioni fondiarie continuano a essere soprattutto i giovani, interessati a usufruire dei finanziamenti pubblici per l'acquisto di terreni, e gli imprenditori agricoli professionali che necessitano di ampliare le superfici aziendali per accedere a misure che richiedono una dimensione minima.

L'offerta proviene prevalentemente da agricoltori anziani o da soggetti intenzionati ad abbandonare l'attività. Anche chi non gestisce direttamente l'azienda – spesso residente fuori regione – preferisce cedere i propri terreni, scoraggiato dalle difficoltà di condurre il fondo a distanza in un mercato agricolo sempre più complesso. Sebbene alcuni acquirenti provengano da province limitrofe, mancano del tutto gli investitori da fuori regione.

Anche conduttori esclusi dal premio PAC – per dimensioni aziendali troppo ridotte o difficoltà a dimostrare lo status di agricoltore attivo – valutano la dismissione dell'azienda, immettendola sul mercato fondiario oppure considerano l'accesso a misure del secondo pilastro (interventi a superficie o a investimento) che non richiedono tale requisito.

Tra le principali motivazioni all'acquisto figurano l'esigenza di ampliare la dimensione aziendale e la necessità approvvigionamento foraggero per gli allevamenti. Anche operatori esterni al settore agricolo mostrano interesse per l'acquisizione di piccole aziende, in particolare in pianura e nelle aree costiere tirreniche, per scopi abitativi.

Le politiche comunitarie incidono in maniera differenziata sul mercato fondiario, a seconda della tipologia produttiva dei terreni e delle aziende. Alcuni imprenditori agricoli, ad esempio, sono alla ricerca di pascoli e terreni marginali per poter accedere ai finanziamenti PAC che promuovono l'estensivizzazione degli allevamenti nelle aree montane.

Le transazioni di terreni per la maggior parte si concludono senza l'intervento di intermediari ma rivestono un ruolo rilevante anche le organizzazioni professionali e i consulenti aziendali.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Il forte orientamento regionale all'esportazione di prodotti agroalimentari determina le destinazioni dei terreni agricoli specie se vocati alle produzioni di qualità, ma cresce anche la pressione esercitata dallo sviluppo edilizio spesso lungo le coste e influenzata da soggetti che possiedono capacità finanziarie notevolmente superiori rispetto agli agricoltori locali. Tra questi soggetti si insinua purtroppo anche la criminalità organizzata.

Questo scenario ha sollevato preoccupazioni riguardo alla crescente sottrazione di suolo agricolo, con il rischio di cancellare il confine tra città e campagna, come sta accadendo nella Piana di Sibari, un'area particolarmente vocata alla produzione agricola, ma anche all'integrazione tra cultura, turismo e enogastronomia. La perdita di queste aree potrebbe compromettere l'agricoltura multifunzionale, un punto di forza per l'economia calabrese.

In Calabria non c'è ancora una evidente richiesta di terreni per il fotovoltaico a terra probabilmente a causa delle complesse procedure autorizzative e dei criteri richiesti per la localizzazione degli impianti. L'attenzione della regione è focalizzata sulla promozione delle comunità energetiche, con l'adozione della Legge regionale n. 25 del 19 novembre 2020, successivamente modificata dalla LR n. 2 del 23 aprile 2021. Il Programma Regionale Calabria FESR/FSE plus 2021-2027 (approvato dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 122 del 28 marzo 2022) prevede 5 Obiettivi di Policy (OP). In particolare, l'OP2 mira a programmare investimenti finalizzati al risparmio energetico e alla promozione della produzione e consumo di energia da fonti rinnovabili. Una delle azioni principali all'interno dell'OP2 è il sostegno e la diffusione delle Comunità Energetiche Rinnovabili (CER). Nel maggio 2023, la Regione Calabria ha aggiornato la legge regionale sulle Comunità Energetiche Rinnovabili con la LR n. 20, prevedendo diverse novità. Tra queste, un tavolo tecnico, attività di trasparenza, e la valutazione delle Comunità, comprese le aree idonee e un portale informativo (denominato Calabria energia) dedicato alla promozione delle comunità energetiche.

Le nuove leggi e i programmi regionali, se attuati efficacemente, potrebbero contribuire a un futuro più sostenibile, ma è essenziale che vengano monitorati e valutati in modo costante per evitare che si perpetuino disuguaglianze o abusi territoriali.

6. Aspettative future del mercato

Il mercato fondiario in Calabria mostra alcuni deboli segnali di dinamicità rispetto alla stazionarietà degli anni precedenti. Diversi intervistati prospettano un mercato in crescita sia sul fronte dell'offerta, sia della domanda. L'avvio degli interventi del CSR e l'accelerazione dei pagamenti può essere un segnale che concorda con questa visione più ottimistica. Ad esempio, l'intervento SRD07 che finanzia gli investimenti in infrastrutture per l'agricoltura e lo sviluppo socioeconomico delle aree rurali, rivolto alle amministrazioni comunali, può avere ricadute positive sulla domanda di terreni, contrastando lo spopolamento. Buone prospettive anche per gli interventi OCM 2025-2026 vino volti alla ristrutturazione e riconversione dei vigneti per il miglioramento della qualità delle produzioni e la valorizzazione dei vitigni tradizionali.

I crescenti costi di produzione e il calo dei prezzi dei prodotti agricoli riducono la redditività delle aziende e di conseguenza inibiscono le compravendite di terreni per cui il supporto pubblico diventa un sostegno fondamentale per un settore di primaria importanza per l'economia regionale.

I conflitti internazionali, soprattutto quelli commerciali, creano un clima di incertezza per il futuro certo non favorevole, ma l'andamento positivo di molte produzioni regionali è indice di una forte resilienza del settore che va colta opportunamente.

La riduzione del tasso di inflazione rilevato negli ultimi anni potrebbe favorire un maggiore accesso al credito mitigando le strutturali carenze di liquidità delle aziende agricole regionali.

Le nuove tecnologie sono in grado di contrastare l'erosione reddituale attraverso l'efficientamento e la riduzione dei costi di produzione sebbene la forte frammentazione del sistema produttivo regionale e quindi della maglia poderale, rappresenti un ostacolo difficilmente superabile nel medio periodo. Con il supporto di politiche ambientali e incentivi europei, si prevede inoltre una ulteriore crescita dell'agricoltura biologica e delle produzioni di qualità.

Gli impianti fotovoltaici su terreni agricoli potrebbero diventare una fonte di reddito importante, garantendo una discreta rendita annua per ettaro e i finanziamenti per le Comunità Energetiche Rinnovabili possono costituire un importante leva per lo sviluppo del settore energetico regionale. Va però segnalato che questo sviluppo potrebbe entrare in concorrenza con la destinazione agricola dei terreni specie nelle aree meno produttive della regione.

SICILIA

di Marinella Paci

1. Quadro generale

I continui mutamenti del quadro normativo europeo hanno alimentato, negli ultimi anni, un diffuso senso di incertezza nel comparto agricolo siciliano. Gli agricoltori dell'isola, tradizionalmente sostenuti dagli aiuti della Politica Agricola Comune (PAC), si sono trovati a operare in un contesto caratterizzato da nuove esigenze di sostenibilità ambientale, competitività e innovazione, introdotte dalle più recenti riforme della PAC. A tali cambiamenti si sono aggiunti gli effetti delle persistenti tensioni geopolitiche e commerciali internazionali, dell'aumento dei costi di produzione e della crescente instabilità dei mercati, fattori che continuano a incidere sulla redditività e sulle prospettive del settore agricolo regionale. Il clima di turbolenza internazionale ha avuto effetti sui prezzi dei prodotti e dei mezzi tecnici agricoli, innescando la crescita dei costi di produzione e la conseguente diminuzione della redditività dei prodotti che ha messo in difficoltà le aziende agricole siciliane, in particolare quelle 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. Ciò nonostante, nel complesso, lo scenario del mercato fondiario appare moderatamente positivo, forse in attesa dell'azione più incisiva degli interventi della PAC 2023-2027[41].

Secondo i dati dell'Istat nel 2025 la produzione del comparto agricolo in senso stretto è aumentata del 4,2% in valore, raggiungendo 75,2 miliardi (72,2 miliardi nel 2024). Le coltivazioni sono cresciute moderatamente nei volumi e nei prezzi (+3,8%), con volumi in debole crescita (+0,3%)[42]. L'andamento è stato eterogeneo tra le coltivazioni: alla crescita delle produzioni cerealicola e orticola si è contrapposto il calo registrato tra le coltivazioni arboree che ha interessato sia gli agrumi sia, in misura più marcata, il comparto vitivinicolo. Dopo la netta riduzione dell'anno precedente, la quantità di olive è aumentata.

Le precipitazioni sono state in linea con i valori medi di lungo periodo e superiori a quelle del 2024, caratterizzato da fenomeni siccitosi che avevano condizionato l'andamento dei raccolti[43].

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 2025, mostra una sostanziale staticità, senza differenze significative per provincia, laddove non si individuano usi specifici o particolari caratterizzazioni. Di contro, gli areali con spiccate tipicizzazioni, 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

[41] Annuario dell'Agricoltura italiana 2024
[42] Report Istat – conti economici dell'agricoltura – Anno 2025
[43] Banca d'Italia, Economie regionali – L'economia della Sicilia, Rapporto annuale (giugno 2026)

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 2025 il numero complessivo delle compravendite è stato piuttosto limitato. La domanda si è mantenuta su livelli analoghi a quelli dell'anno precedente.

Dall'analisi dei valori fondiari rilevati nel 2025 emergono, per tutte le tipologie colturali, variazioni molto contenute, che non superano mediamente il 2%. Dato che messo a confronto con il tasso di inflazione salito all'1,6% in media d'anno, dall'1,1 nel 2024, evidenzia una sostanziale staticità delle valutazioni 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 2025 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 100.000 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 pistacchieti delle colline del Platani (Agrigento) e delle pendici dell'Etna (Catania), frassineti 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 continua a diffondersi 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 perdura la crisi degli agrumeti del Palermitano. Tuttora in difficoltà i noccioleti 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 2025, è stato caratterizzato dalla prevalenza dell'offerta sulla domanda.

Nel corso del 2025 il contesto economico del settore agricolo ha evidenziato segnali di parziale miglioramento dei prezzi alla produzione, non uniformemente distribuiti tra le diverse filiere. Tuttavia, il permanere di costi elevati per energia, mezzi tecnici e altri fattori produttivi, unitamente alla debolezza delle quotazioni di alcune produzioni agricole, ha continuato a comprimere i margini economici delle imprese, riducendone la capacità di investimento e di ammodernamento.

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'apprezzamento 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, nell'arco di un periodo della durata massima di 30 anni. I terreni sono ubicati in prevalenza al Sud. In particolare, gli appezzamenti messi all'asta in Sicilia sono 276 per complessivi 5.635,30 ettari e un valore minimo di circa 71 milioni di euro.

Un elemento innovativo di questa edizione riguarda i giovani agricoltori che beneficiano del pagamento rateale sul prezzo di vendita dei terreni di BTA. In linea con le recenti modifiche normative è stata eliminata l'iscrizione al regime previdenziale agricolo, in qualità di coltivatore diretto o IAP, tra i requisiti per usufruire dell'agevolazione. Un intervento che estende la platea dei beneficiari under 41 e favorisce l'ingresso di nuove generazioni nel settore agricolo.

Inoltre, dopo le prime attivazioni della misura "Generazione Terra", nel 2025 non è stata pubblicata una finestra autonoma di presentazione delle domande. ISMEA ha successivamente rifinanziato e riaperto lo strumento nel 2026 (terza edizione) con una dotazione finanziaria di 120 milioni di euro, di cui il 10% riservato ad operazioni fondiarie localizzate nelle aree interne o aree montane. ISMEA finanzia fino al 100% del prezzo di acquisto di terreni da parte di giovani

di età non superiore a 41 anni che intendono ampliare la superficie della propria azienda agricola ovvero avviare un'iniziativa imprenditoriale in agricoltura, in qualità di capo azienda.

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 2025, i finanziamenti, ragguagliano 15,4 milioni di euro (+30,4%) rispetto all'anno precedente. I finanziamenti destinati alla meccanizzazione e all'acquisto di prodotti vari si attestano su 71 milioni di euro (+47,7%) rispetto al 2024.

Nel 2025 la Regione Siciliana ha dato attuazione agli interventi del PNRR per l'innovazione e la meccanizzazione del settore agricolo, sostenendo investimenti finalizzati all'ammodernamento del parco macchine e all'introduzione di tecnologie di agricoltura di precisione. Il bando ha finanziato 949 progetti per un importo complessivo di circa 21,1 milioni di euro, contribuendo a rafforzare la competitività, la sostenibilità e l'innovazione delle imprese agricole regionali[44].

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

I casi di compravendita di terreni fondiari subordinati a variazione di destinazione d'uso riguardano, in particolare, i piccoli appezzamenti, dotati di caseggiati, localizzati in luoghi ameni, da destinare a siti di villeggiatura, agriturismi, agricampeggi. 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.

[44] Regione Siciliana, Dipartimento dell'Agricoltura, PNRR M2C1 – Investimento 2.3 "Innovazione e meccanizzazione nel settore agricolo e alimentare", graduatorie definitive e avvisi 2025.

Nel corso del 2025 viene confermato l'interesse nei confronti dell'agro-fotovoltaico. Il Piano energetico ambientale della Sicilia (Pears 2030) 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. Secondo la società Terna, l'isola riveste un ruolo fondamentale per il fotovoltaico in Italia. A livello nazionale, le richieste di connessione relative a impianti fotovoltaici ammontano a 3.727, per 146,21 GW; di queste 1.066, per 59,59 GW, risultano attualmente accettate. In tale ambito, la Sicilia è la seconda regione, dopo la Puglia, per numero di richieste di connessione per impianti da fonti rinnovabili, per una potenza di 81 GW.

Nel 2025 la Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali della Regione Siciliana ha esaminato progetti per la produzione di energia rinnovabile (FER) per oltre 4 GW suddivisi nel settore agri fotovoltaico, fotovoltaico, eolico. Di questi, 376 procedure hanno avuto parere ambientale positivo per un totale di circa 3,7 GW[45]. Le multinazionali impegnate nel settore energetico investono 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.

6. Aspettative future del mercato

Rispetto all'anno precedente, nel 2025 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.

[45] Report Produttività 2025 – Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali, Regione Siciliana – Assessorato Territorio e Ambiente

Di contro, eventi esterni, quali il perdurare delle guerre in Ucraina e Medio Oriente, l'instabilità politica globale, 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 esteri. La dipendenza da Paesi terzi per materie prime ed energia rende l'Italia vulnerabile e la prospettiva di una lunga ed estenuante crisi internazionale preoccupa mercati e imprese. In tale contesto, anche il settore primario mostra apprensione e crescente tensione.

SARDEGNA

di Federica Floris e Gianluca Serra

1. Quadro generale

Nel 2025 il mercato fondiario regionale ha mostrato una sostanziale stabilità, senza evidenziare variazioni significative rispetto all'anno precedente**.** I valori fondiari hanno registrato una lieve flessione del 0,2%, il livello degli scambi è rimasto invariato ed il rapporto fra domanda e offerta ha mostrato un generale equilibrio.

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 2025. Tuttavia, alcuni stakeholder hanno riscontrato valori in aumento, soprattutto per alcune tipologie di terreni.

Nel corso del 2025, il settore agricolo sardo ha affrontato una fase caratterizzata da criticità strutturali e fattori congiunturali rilevanti, che hanno inciso in modo differenziato sulle principali filiere produttive.

Tra i principali fattori che hanno condizionato l'annata si conferma la persistente crisi idrica, che in alcune aree del Sud Sardegna ha determinato una riduzione delle disponibilità irrigue fino al 30%.

I comparti maggiormente colpiti sono stati quello cerealicolo-foraggero, orticolo e frutticolo. Anche il comparto zootecnico ha subito gli effetti della crisi idrica, a causa della scarsità di acqua e della disponibilità di pascoli. A tale contesto ambientale si è sovrapposto un significativo shock sanitario nel comparto ovicaprino, determinato dalla diffusione della Blu Tongue, che ha colpito oltre 185.000 capi con circa 54.000 mortalità, contribuendo a una contrazione della produzione di latte ovino di circa il 5%.

Nonostante tali criticità, la filiera lattiero-casearia ha mostrato una buona capacità di tenuta, con una produzione di Pecorino Romano DOP in lieve flessione (-1,3%), prezzi all'ingrosso sostanzialmente stabili e una dinamica positiva delle esportazioni (+5% in volume).

Permangono tuttavia tensioni sul fronte della redditività aziendale, legate sia alla riduzione dei prezzi del latte ovino, stimata in alcuni casi tra i 10 e i 15 centesimi al litro, sia all'incremento dei costi di produzione, con possibili perdite economiche per il comparto pastorale.

Sul piano delle politiche pubbliche, il 2025 è stato interessato dalla piena operatività della nuova programmazione della PAC 2023–2027 e del Complemento Regionale per lo Sviluppo Rurale, con l'attivazione di bandi per investimenti e competitività e lo sblocco dell'eleggibilità ai pagamenti per circa 500.000 ettari. Parallelamente, sono stati adottati provvedimenti specifici a sostegno dei comparti agricoli, tra cui interventi per la ristrutturazione e riconversione dei vigneti e nuove disposizioni per il settore zootecnico.

Nel complesso, il settore ha mostrato una discreta capacità di resilienza, sostenuta in particolare dalle filiere di qualità e dall'orientamento ai mercati esteri, ma permane un quadro di vulnerabilità legato alle variabili climatiche e sanitarie.

2. Tendenze a livello territoriale

Le diverse realtà territoriali non presentano, nel complesso, dinamiche significativamente differenti rispetto al quadro regionale. Le principali variazioni riguardano specifiche tipologie

colturali o particolari contesti locali, dove fattori produttivi, ambientali o di mercato influenzano maggiormente l'andamento delle quotazioni fondiarie.

Nelle aree interne il prevalente indirizzo pastorale continua a sostenere la domanda di terreni da destinare al pascolo e, in misura più contenuta, alla coltivazione foraggera; tuttavia, tale interesse non si traduce in un aumento significativo delle transazioni, a causa delle difficoltà nel 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 dinamiche di compravendita. Ci si riferisce in particolare ai vigneti delle aree vocate, dove la concessione di diritti, superata dalle nuove autorizzazioni al reimpianto, o la denominazione di origine protetta e controllata, hanno determinato un incremento dei valori unitari, pur in assenza di una corrispondente intensificazione degli scambi.

Nel complesso regionale si rileva un aumento medio dei seminativi irrigui del 3,1% e dei vigneti DOC dell'1%, mentre i seminativi non irrigui registrano una lieve contrazione (-0,5%). Le dinamiche territoriali evidenziano, in particolare, incrementi dei seminativi irrigui nella Provincia del Sud Sardegna e dei pascoli nella Provincia di Cagliari, entrambi attorno al 5%. Tale situazione potrebbe essere riconducibile alla ricerca di terra al fine di allargare la base fondiaria nelle aziende zootecniche. Contestualmente, si osserva un aumento dei vigneti DOC del 3,2% nella provincia del Sud Sardegna, mentre nella provincia di Oristano si registrano incrementi dei seminativi irrigui (+4,1%) a fronte di una diminuzione dei vigneti DOC (-7,5%). Ulteriori riduzioni interessano la provincia di Cagliari dove i seminativi non irrigui e i frutteti calano, rispettivamente del 2,7% e del 3,4%, 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 si mantiene complessivamente stabile. Gli incrementi più evidenti riguardano i pascoli del Campidano di Cagliari (+7,9%) e delle colline litoranee di Capo Boi (+3,6%), mentre gli agrumeti registrano aumenti inferiori all'1%. Si rilevano invece diminuzioni per gli oliveti (-12,5%) e i seminativi non irrigui (-4,3%) nelle colline litoranee di Capo Boi e per i frutteti del Campidano (-4,8%). Le quotazioni dei seminativi irrigui si attestano mediamente intorno ai 18.000 euro/ettaro, con punte di 23.000 euro/ettaro, mentre i non irrigui raggiungono circa 8.000 euro/ettaro. Nella zona del basso Campidano e del Parteolla i vigneti DOC e IGT oscillano tra mediamente tra 27.000 a 35.000 euro/ettaro.

Nella provincia del Sud Sardegna si osserva un incremento dei seminativi irrigui pari mediamente al 5%, con punte del 10% nelle aree del Campidano di San Gavino e Serrenti, probabilmente dovuto all'aumento di richiesta per la coltivazione di foraggio e pascolo di aziende ad indirizzo pastorale. I valori variano tra 10.000 e 17.000 €/ha per gli irrigui e tra 7.000 e 11.000 €/ha per i non irrigui.

I vigneti DOC crescono del 7%, precisamente nelle Colline litoranee del Sulcis e dell'Iglesiente meridionale il cui valore oscilla tra i 10.000 e i 16.000 euro/ettaro, spinti soprattutto dalle produzioni di qualità e di particolare pregio. Di contro nella stessa zona, i pascoli hanno subito un decremento medio del 10%, gli oliveti dell'8%, i seminativi non irrigui del 11% nelle colline litoranee di Capo Ferrato. Le quotazioni più significative degli oliveti oscillano dai 9.000 euro/ettaro della montagna interna ai 16.000 euro/ettaro della pianura del Campidano. Le quotazioni degli agrumeti si attestano intorno ai 30.000 euro/ettaro e più tra le colline interne del Linas e la pianura del Campidano di Serrenti ai quasi 40.000 euro/ettaro nella zona vocata delle colline interne e litoranee del Sarrabus. Nella provincia di Nuoro, l'andamento si mantiene stabile, con aumenti dell'8% per i seminativi destinati a prati nelle colline interne. La tipologia bosco resta stabile il cui valore è legato 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 13.000 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 euro/ettaro, nelle zone a est del Supramonte e delle colline litoranee di Dorgali. Resta stabile 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, 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. Gli oliveti assumono valori intorno a 18.000 euro/ettaro nelle colline litoranee di Dorgali per assestarsi tra i 10.000 e gli 8.000 euro/ettaro nelle colline litoranee dell'Ogliastra e quelle litoranee di Posada.

Infine, i pascoli registrano una crescita dell'1,5%, rilevata nell'area delle colline del Nuorese, mentre nella parte del Gennargentu Orientale e della Montagna di Bitti, si riscontra una diminuzione rispettivamente dell'1,4% e del 2,3%. I valori dei pascoli si attestano mediamente tra i 3.000 e i 5.500 euro/ettaro con punte di 8.000 euro/ettaro nelle Colline litoranee di Dorgali. La provincia di Oristano si presenta con una situazione pressoché stabile; tuttavia, si registrano incrementi per seminativi irrigui e oliveti tra il 6% e il 10%, nel Campidano di Oristano, mentre nelle colline del Lago Omodeo e del Monte Ferro gli incrementi riguardano i boschi con punte del 10%. I seminativi irrigui diminuiscono del 5% nella pianura del Tirso Inferiore, le cui quotazioni restano stabili e oscillano tra i 10.000 e i 15.000 euro/ettaro con punte di 24.000 euro/ettaro nel Campidano di Oristano. Rimangono stabili, anche, i seminativi non irrigui le cui quotazioni più significative oscillano tra i 5.000 euro/ettaro della collina interna a quasi 12.000 euro/ettaro della pianura, dove la situazione in termini di strutture e infrastrutture è ben diversa Nella zona vitivinicola vocata del Campidano di Oristano, per i vigneti DOC, si riscontrano decrementi medi del 7,5% con punte del 10% nel Campidano di Oristano e nella pianura del Tirso Inferiore, in quest'ultima i valori variano dai 10.000 euro/ettaro ai quasi 20.000 euro/ettaro delle colline litoranee di Bosa sino ad arrivare a nord della Planargia. La presenza di varietà rinomate e di pregio quali la Malvasia di Bosa e la Vernaccia di Oristano attenuano le oscillazioni di valore frutto perlopiù di annate sfavorevoli, mentre il valore intrinseco del terreno si accentua per quei terreni ubicati in zone costiere e sub-costiere. 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, le dinamiche risultano complessivamente stabili, le ortofloricole e vivai crescono del 5,1% nelle colline litoranee della Gallura Orientale. Le quotazioni più elevate si attestano intorno ai 25.000 euro/ettaro nelle zone limitrofe al centro urbano. I vigneti DOC crescono fino al 10%, nelle colline del Logudoro occidentale e incrementi del 4,5% nelle Colline litoranee della Gallura.

I valori minimi si riscontrano nelle colline interne con circa 11.000 euro/ettaro, mentre i valori massimi sono riscontrati in pianura e nelle colline litoranee con punte dai 18.000 a oltre 20.000 euro/ettaro.

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.

I seminativi irrigui hanno avuto un incremento medio del 2%, ad eccezione dei seminativi irrigui delle Colline litoranee della Gallura Orientale i cui incrementi hanno raggiunto il 10%. I valori si asseriscono tra gli 8.000 euro nella collina interna sino ai 17.000 euro/ettaro della pianura di Sassari. I seminativi non irrigui hanno subito un decremento del 5% nella Montagna

Interna e un incremento di pari percentuale nelle Colline litoranee della Gallura. I valori oscillano dai 5.500 euro/ettaro delle colline del Logudoro Occidentale e Anglona sino a 12.000 euro/ettaro della pianura di Sassari. Infine, si registrano incrementi per gli oliveti nelle Colline dell'Anglona pari al 6% e intorno al 5% nelle Colline litoranee della Gallura, il cui valore degli oliveti raggiunge punte di 23.000 euro/ettaro nella pianura della Romangia e dell'Anglona per assestarsi intorno ai 15.000 euro/ettaro sulle colline litoranee dell'Alto Temo. Stabili gli oliveti nelle altre zone, che segnano valori compresi tra i 9.000 e i quasi 14.000 euro/ettaro. Restano invariate le quotazioni per gli agrumeti, i valori minimi si riscontrano nelle colline litoranee di Castelsardo intorno ai 15.000 euro/ettaro, nelle colline interne dell'Alto Coghinas, dove i valori si aggirano sui 18.000 euro/ettaro sino a punte di 22.000 euro/ettaro nelle colline dell'Anglona.

Infine, persiste la contrazione dei valori fondiari dei terreni boscati che registrano un decremento medio del 3% dovuto principalmente alla crisi del settore del sughero, poca manodopera esperta disponibile e poco valorizzato il prodotto finale. La contrazione maggiore si riscontra nelle zone interne, Montagna del Goceano e di Ala', nelle colline dell'Alto Coghinas e nelle colline del Logudoro, invece, un incremento medio pari al 5% lo si registra nelle colline litoranee della Gallura, zona vocata alla produzione di sughero, Le quotazioni medie di una sughereta si aggirano intorno ai 3.000 euro/ettaro delle zone litoranee e collinari sino a 5.500 euro/ettaro nelle zone di montagna. Sono incrementati anche i pascoli con una variazione media di poco inferiore al 5%, riscontrato nelle colline litoranee della Gallura.

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. Il quadro, quindi, non evidenzia squilibri marcati, ma una lieve polarizzazione tra aree o situazioni in cui prevale la pressione della domanda e altre in cui l'offerta risulta più abbondante. Nel 2025 il numero delle compravendite si è mantenuto sostanzialmente invariato rispetto all'anno precedente. Ne deriva un mercato caratterizzato da una limitata dinamicità, nel quale prevale la continuità e non emergono evidenti segnali di espansione degli scambi.

I vincoli burocratici derivanti dal Piano paesaggistico regionale e dai Piani urbanistici comunali complicano l'acquisto di terreni agricoli e la realizzazione dei miglioramenti fondiari, bloccando di fatto 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 fissa prezzi di vendita al dettaglio spesso poco remunerativi per i produttori, che pertanto non vedono ricompensato adeguatamente il proprio lavoro.

In tutte le province si riscontra un sostanziale equilibrio, solo nella provincia del Sud Sardegna è emerso un volume degli scambi più consistente.

L'erogazione dei pagamenti comunitari ha da sempre, almeno in parte, condizionato la richiesta di alcune tipologie di terreni beneficiari dei contributi stessi. Lo sblocco dei pagamenti degli aiuti PAC potrebbe contribuire a rimodulare le offerte per un eventuale acquisto in un tempo medio-breve.

Numerosi interventi atti a migliorare la situazione di stallo di natura fiscale, previdenziale e di contenimento dei costi, sono stati portati avanti anche nel 2024 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.

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 della regione Sardegna pensato allo scopo di creare una rete di impresa per incrementare la competitività turistica attraverso l'eccellenza enogastronomica, la ricettività e l'offerta escursionistica.

Qualche sporadica contrattazione è andata a buon fine tramite finanziamenti dell'ISMEA inerenti al riordino fondiario, attraverso agevolazioni per i giovani agricoltori, "Generazione Terra", rimane lo strumento principale, che consente il finanziamento fino al 100% del prezzo di acquisto dei terreni agricoli per giovani under 41.

Tuttavia, nonostante questo contesto favorevole, non si osservano segnali evidenti di una crescita significativa delle compravendite. L'impressione generale è quella di un mercato in cui l'espansione delle opportunità e degli strumenti di finanziamento non si è tradotta automaticamente in un aumento proporzionale della domanda effettiva di acquisto, determinando nel complesso un equilibrio senza forti dinamiche espansive.

Sul tema dei cambiamenti climatici in atto, 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.

4. Tipo di operatori

Il mercato della proprietà dei terreni agricoli appare caratterizzato da stabilità, bassa variazione degli scambi e prevalenza di operatori agricoli tra gli acquirenti, infatti, l'offerta è sostenuta da imprenditori agricoli in pensione, privi di eredi interessati a proseguire l'attività, nonché da proprietari terrieri occupati in altri settori economici.

Gli acquirenti sono rappresentati prevalentemente da giovani imprenditori agricoli e da aziende già consolidate, dotate della liquidità necessaria per ampliare la propria base fondiaria e realizzare investimenti produttivi, compresi quelli legati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Gli imprenditori cercano nella multifunzionalità una fonte alternativa di reddito, soprattutto in quei settori maggiormente in crisi, ossia quelli 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 un altro agricoltore o dal consulente aziendale con buona conoscenza dell'immobile oggetto di vendita.

L'intermediazione nelle compravendite appare distribuita tra più canali, ma la modalità più frequente resta l'assenza di intermediari; le relazioni dirette, pertanto, continuano ad avere un peso importante, ma nel quale assumono rilievo anche figure professionali e organizzazioni di supporto.

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 Complemento di Sviluppo Rurale (PSR). Sostengono la domanda anche gli allevatori di bovini da latte, soprattutto nella zona di Arborea sebbene in forte crisi finanziaria, interessati ad ampliare le proprie aziende acquisendo superfici che consentano di rispettare i vincoli previsti dalla Direttiva nitrati.

Nel 2025 l'andamento dell'interesse per l'acquisto di terra destinata alla coltivazione della cannabis light in Sardegna si conferma in riduzione rispetto agli anni precedenti, consolidando

una tendenza già emersa a partire dal 2023 e accentuatasi nel 2024. Dopo una fase iniziale caratterizzata da una certa attrattività per i giovani imprenditori agricoli, questa coltura ha progressivamente perso rilevanza come driver della domanda fondiaria.

Questo ha determinato incertezza e scarso interesse verso l'acquisto di nuovi terreni da destinare a tale coltura. L'annosa questione, però, oltre all'*efficacia drogante* e quindi al suo effetto stupefacente (THC), riguarda anche il CBD e le infiorescenze, le restrizioni presenti in Italia, più stringenti rispetto ad altri Paesi europei dove la lavorazione e la commercializzazione sono più ampie, riducono l'attrattività economica della filiera. Questo limita le prospettive di redditività e contribuisce a disincentivare nuovi investimenti. Nel complesso, nel 2025 la cannabis light non rappresenta più un fattore significativo di domanda di terra in Sardegna, risultando caratterizzata da elevata incertezza normativa, riduzione degli operatori e prospettive di sviluppo contenute nel breve periodo.

Prosegue l'attenzione riscontrata 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.

5. Tendenze nelle destinazioni d'uso

Da tempo il mercato fondiario continua a risentire in modo significativo della pressione esercitata da usi alternativi del suolo, in particolare quelli legati al turismo, all'edilizia e, sempre più, alla produzione di energia da fonti rinnovabili. Il fenomeno si accentua notevolmente per quei terreni che dal punto di vista agricolo hanno scarse possibilità di utilizzo per le loro caratteristiche intrinseche, i cui valori unitari risultano, però, decisamente superiori rispetto ad analoghe realtà territoriali 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, pur con destinazione urbanistica agricola, viene considerato edificabile e come tale assume valori superiori.

Nel corso del 2025, tali dinamiche si sono intrecciate con i processi di pianificazione territoriale e paesaggistica. Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) continua infatti a svolgere un ruolo centrale nel limitare le possibilità edificatorie, soprattutto per soggetti non agricoli, mentre la Regione ha avviato un percorso di aggiornamento e adeguamento del piano, volto a coniugare tutela del paesaggio e sviluppo locale.

Negli ultimi anni, l'area archeologica di "Mont'e Prama" in agro di Cabras nella provincia di Oristano è stata interessata da nuovi scavi e nuove scoperte, prosegue pertanto, il processo di valorizzazione e tutela del patrimonio culturale con ricadute dirette sul mercato fondiario.
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. In questo contesto, è proseguito il percorso di acquisizione pubblica di alcune aree, con effetti incrementali sui valori dei terreni limitrofi.

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.

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. Anche nel corso del 2025, 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 inizialmente offerti sono 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 l'eventuale assoggettabilità alla procedura di verifica di impatto ambientale (VIA).
Un ulteriore elemento che ha inciso sul mercato fondiario nel 2025 è stato un quadro normativo particolarmente instabile. La legge regionale 5 dicembre 2024, n. 20 ha disciplinato l'individuazione di aree idonee, non idonee e ordinarie, per l'installazione di impianti da fonti rinnovabili, perseguendo finalità di tutela paesaggistica, programmazione territoriale e rispetto degli obiettivi di decarbonizzazione. Tuttavia, la stessa normativa è stata accompagnata da un intenso contenzioso e da interventi giurisprudenziali che hanno riguardato anche le precedenti misure regionali e le procedure autorizzative. Questo susseguirsi di modifiche normative e pronunce ha contribuito ad accrescere l'incertezza degli operatori, rallentando molte trattative e favorendo, in alcuni casi, una fase di attesa nella definizione degli accordi. Sul piano del mercato fondiario, l'effetto principale è stato quindi una maggiore segmentazione della domanda: accanto a un mercato agricolo ordinario sostanzialmente stabile, si sono sviluppate dinamiche selettive legate alla presenza di operatori del settore energetico.
Altro argomento legato alla produzione di energia da fonti rinnovabili, nel 2025 continua il forte dibattito territoriale legato alle grandi infrastrutture energetiche, con particolare riferimento al progetto del Tyrrhenian Link. Consiste in un doppio elettrodotto sottomarino e interrato che collegherà la Campania alla Sicilia e quest'ultima alla Sardegna. L'intervento prevede la realizzazione di infrastrutture e opere connesse che incidono su contesti agricoli e paesaggistici. Parallelamente, l'esecuzione dei lavori ha generato contestazioni locali e preoccupazioni legate agli impatti sulla viabilità rurale, sulle coltivazioni e sul paesaggio.
Queste dinamiche hanno contribuito ad accrescere la percezione di rischio associata alla proprietà fondiaria in alcune aree interessate da infrastrutture energetiche o da potenziali progetti FER. Il rischio percepito riguarda non solo la possibile sottrazione di suolo agricolo, ma anche l'incertezza sulle destinazioni future, la presenza di vincoli o servitù e la difficoltà di valutare correttamente il valore economico dei fondi.
L'opera è stata classificata a livello nazionale come infrastruttura strategica e di importanza internazionale, infatti
Terna sostiene che l'elettrodotto consentirà gradualmente di eliminare l'uso del carbone, integrare al meglio le fonti rinnovabili e rendere più flessibile e sicura la rete elettrica nazionale.

Infine, diversi testimoni privilegiati sostengono che il rapporto tra transizione energetica e mercato fondiario si configura come un fattore di pressione selettiva e di ridefinizione delle aspettative, più che come una dinamica generalizzata di crescita dei valori. Il mercato si mantiene sostanzialmente stabile, ma risulta interessato da elementi di incertezza normativa e territoriale che ne influenzano l'evoluzione.

6. Aspettative future del mercato

Le aspettative per il prossimo futuro confermano ancora una volta la prevalenza della stabilità, ma con alcune indicazioni da osservare con attenzione, in quanto il settore agricolo regionale sta attraversando una condizione particolare dettata dalla combinazione di diversi fattori.

I risultati dell'indagine delineano una fase di moderato sviluppo del mercato, caratterizzato da un crescente interesse verso specifiche caratteristiche territoriali (accessibilità ai servizi e presenza di infrastrutture).

Permangono, infatti, elementi di incertezza legati all'andamento dei mercati agricoli, ai costi di produzione e ai cambiamenti climatici, che influenzano i comportamenti degli operatori, ulteriormente penalizzati dall'introduzione dei dazi imposti dagli Stati Uniti sui prodotti sardi,

in particolare per formaggi e vino. Tuttavia, dopo un periodo di sostanziale stabilità, il mercato fondiario potrebbe mostrare, nel prossimo futuro, un leggero dinamismo, con un incremento degli scambi e una leggera crescita tendenziale delle superfici compravendute. I testimoni intervistati riferiscono che seppur i valori fondiari si mantengono sui livelli inferiori rispetto alla media nazionale (mediamente inferiori a 9.000 euro/ha), si evidenziano comunque segnali di rivalutazione, inserendosi in un contesto in cui, per la prima volta dopo diversi anni, i prezzi dei terreni agricoli mostrano incrementi in grado di superare l'inflazione.

Tale andamento riflette una domanda più selettiva, orientata verso terreni in grado di garantire adeguati livelli di redditività, privilegiando le aree dotate di migliori caratteristiche produttive, accesso alla risorsa idrica e integrazione con filiere di qualità. Mentre, permane una debolezza strutturale nelle zone interne e marginali dell'isola, dove l'offerta continua a eccedere la domanda.

Un ruolo determinante è svolto dalle politiche di sostegno e dagli strumenti della nuova programmazione dello sviluppo rurale 2023-2027, che contribuiscono a rafforzare la domanda di terra connessa a investimenti produttivi, in particolare nei processi di ricambio generazionale e di ammodernamento aziendale.

Qualche buon risultato arriva dai bandi ISMEA rivolti ai giovani agricoltori, in particolare con lo strumento fondiario denominato "Generazione Terra".

La quasi totalità dei testimoni riferisce che, si osserva un progressivo ampliamento delle motivazioni all'acquisto, con un crescente interesse per utilizzi multifunzionali del suolo, che includono, accanto alla produzione agricola, attività connesse al turismo rurale, alla trasformazione aziendale e allo sviluppo di progetti energetici. Ne consegue un mercato in evoluzione, seppur lentamente, nel quale la valorizzazione dei terreni è sempre più correlata alla capacità di generare reddito. Di contro i cambiamenti climatici e l'aumento del rischio di contagio da agenti biologici nocivi, come la nuova epidemia di dermatite nodulare contagiosa definita "dermatite dei bovini" e il ritorno della "Blu Tongue", generano effetti negativi, angoscia e apprensione nel mondo agro-pastorale con conseguenti ricadute sulla mobilità fondiaria.

In ultimo, ma non meno importante, il peggioramento del contesto internazionale, aggravato dal conflitto in Iran e dalle misure protezionistiche statunitensi, ha inciso negativamente sugli scambi commerciali, aumentando i costi energetici e logistici e riducendo la competitività delle esportazioni agroalimentari.

Il combinarsi di tali fattori si traduce in un quadro di elevata incertezza per il settore agricolo e conseguentemente sulle decisioni di investimento e sulle dinamiche del mercato fondiario.

ISBN: 9788833855394.